

Отчет №53/2019-О

**об оценке рыночной стоимости объекта
недвижимости, расположенного по адресу:
Московская область, г. Ивантеевка,
пр. Санаторный, д. 2**

ЗАКАЗЧИК	ООО «ГП-КАПИТАЛ»
ИСПОЛНИТЕЛЬ	ООО КГ «ПРАЙМАУДИТ»
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	Договор №53/2019-О от 07.05.2019
ДАТА ОЦЕНКИ	07.05.2019
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	28.05.2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

Заключение о стоимости	5
1. Задание на оценку	6
1.1 Объект оценки.....	6
1.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	6
1.3 Характеристики объекта оценки или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики.....	6
1.4 Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	6
1.5 Ограничения (обременения) оцениваемых прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	7
1.6 Цель оценки	8
1.7 Задача оценки	8
1.8 Предполагаемое использование результатов оценки	8
1.9 Вид стоимости	8
1.10Дата оценки	8
1.11Допущения, на которых должна основываться оценка.....	9
2. Применяемые стандарты оценки.....	10
2.1 Информация о стандартах оценки, используемых при проведении оценки объекта оценки	10
2.2 Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	10
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11
4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	13
4.1 Сведения о Заказчике	13
4.2 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	13
4.3 Сведения об оценщике, подписавшем Отчет об оценке	14
4.4 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах ...	15
5. Основные факты и выводы	16
5.1 Основание для проведения оценки	16
5.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	16
5.3 Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке	18
5.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки	18
5.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	18
6. Термины и определения.....	19
7. Описание объекта оценки	22

7.1	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	22
7.2	Характеристика местоположения	23
7.3	Краткая характеристика города Ивантеевка	24
7.3.1	Характеристика локального местоположения объекта оценки	27
7.4	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	32
7.4.1	Юридическое описание объекта.....	32
7.4.2	Описание земельного участка	32
7.4.3	Описание здания	33
7.4.4	Результаты фотофиксации объекта оценки	38
8.	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	51
8.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на март 2019 г.....	52
8.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Московской области на рынок оцениваемого объекта по состоянию на март 2019 г.	55
8.3	Анализ рынка объекта оценки	57
8.3.1	Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	57
8.4	Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области	58
8.5	Анализ рынка рекреационной недвижимости/коллективных средств размещения (КСР) Московской области	63
8.6	Анализ рынка земельных участков в Московской области.....	73
8.7	Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на их стоимость.	79
8.8	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	79
9.	Анализ наиболее эффективного использования.....	83
9.1	Анализ наиболее эффективного использования условно свободного участка.....	83
9.2	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями	85
10.	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости (земельного участка с улучшениями)	87
10.1	Обоснование выбора примененных методов и подходов оценки	88
10.2	Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.....	89
10.3	Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода.....	107

10.3.1	Определение затрат на ремонт здания	108
10.3.2	Прогнозирование доходов	119
10.3.3	Определение операционных расходов	122
10.3.4	Определение чистого операционного дохода	126
10.3.5	Определение ставки дисконтирования	126
10.3.6	Расчет величины стоимости в постпрогнозный период..	132
10.3.7	Результаты расчетов стоимости объекта оценки	133
11.	Согласование результатов	135
12.	Итоговое заключение	138
12.1	Заявление о качестве	138
12.2	Итоговое заключение о стоимости	139
13.	Приложения	140
13.1	Задание на оценку	140
13.2	Копии документов Исполнителя и Оценщика	142
13.3	Документы Заказчика	151
13.4	Рыночные аналоги для расчетов	208
13.4.1	Объекты-аналоги для Сравнительного подхода	208
13.4.2	Объекты-аналоги для расчета Доходным подходом	221
13.4.3	Объекты-аналоги для расчета стоимости земельного участка	236

Заключение о стоимости

Данное заключение о рыночной стоимости составлено на основании Отчета №53/2019-О от 28.05.2019 «Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2» и является его неотъемлемой частью.

Оценка проведена на основании Договора на оказание услуг по оценке №53/2019-О от 07.05.2019 г.

Расчеты проведены по состоянию на 07.05.2019 г.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки – определение минимальной (первоначальной) рыночной стоимости для цели реализации на торгах. Результаты могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.

Характеристика Объекта оценки приведена в направляемом Вам Отчете об оценке.

Части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1-3, 7) и Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков». Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом данного Отчета.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки, представляющего собой нежилое здание общей площадью 10 169,6 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 8 210,0 кв. м по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2, по состоянию на 07.05.2019 г. составляет:

Рыночная стоимость объекта оценки (земельный участок с улучшениями), расположенного по адресу:

Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2,

по состоянию и в ценах на дату оценки, 07 мая 2019 г.,

составляет (округленно):

99 000 000 (Девяносто девять миллионов) руб. с учетом НДС

в том числе стоимость земельного участка:

28 020 648 рублей, НДС не облагается

Стоимость здания: 70 979 352 руб. с учетом НДС

или 87 170 108 (Восемьдесят семь миллионов сто семьдесят тысяч сто восемь) руб. без учета НДС

в том числе стоимость земельного участка:

28 020 648 рублей, НДС не облагается

Стоимость здания: 59 149 460 руб. без учета НДС

С уважением,
Генеральный директор
ООО КГ «ПраймАудит»

Оценщик



О.В. Ушмайкин

Я.Д. Надольский

28.05.2019

1.Задание на оценку

Приведенная ниже информация «Задание на оценку» полностью соответствует разделу «Задание на оценку», содержащемуся в Договоре №53/2019-О от 07.05.2019.

1.1 Объект оценки

Объект оценки представляет собой отдельное нежилое здание с земельным участком, по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2.

1.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

- Нежилое здание, общей площадью 10 169,6 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2, кадастровый номер 50:43:0060201:2626.
- Земельный участок, общей площадью 8 210 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, проезд Санаторный, д. 2, кадастровый номер 50:43:0060201:322.

1.3 Характеристики объекта оценки или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики

Характеристика объекта оценки представлена в разделе «Описание Объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

Характеристики объекта оценки представлены в следующих документах:

- Акт о передаче нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 07.11.17;
- Выписка из ЕГРН на здание от 24.03.2018;
- Выписка из ЕГРН на земельный участок от 24.03.2018;
- Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 07.11.2017;
- Постановление о проведении государственной регистрации права собственности взыскателя на имущество (иное имущественное право) зарегистрированное на должника от 07.11.2017;
- Справка от ООО «ГП-Капитал»;
- поэтажный план здания лит. Б от 26.10.2018;
- поэтажный план здания лит. В от 26.10.2018.

Полный перечень использованные источники информации представлен в разделе «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

1.4 Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки

В настоящем Отчете об оценке оцениваются права собственности на земельный участок и расположенное на нем нежилое здание по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности», Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения,

пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 2 Федерального закона от 03.07.2016 года №360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра прав.

Согласно выпискам из ЕГРН на земельный участок и здание от 24.03.2018 право собственности на оцениваемый земельный участок со зданием принадлежит ООО «ГП-КАПИТАЛ» (ИНН 7725673214, КПП 772501001, дата регистрации 04.08.2009).

Разграничение государственной собственности земельного участка согласно п. 9 ст. 1 Земельного кодекса на собственность РФ, собственность субъекта РФ или собственность МО не проводилось.

Свидетельства на собственность Заказчиком не представлены. В качестве правоустанавливающих документов предоставлены:

- Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 07.11.2017;
- Постановление о проведении государственной регистрации права собственности взыскателя на имущество (иное имущественное право) зарегистрированное на должника от 07.11.2017.

В настоящем отчете производилась оценка полных прав собственности на объекты недвижимого имущества.

1.5 Ограничения (обременения) оцениваемых прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

На дату составления отчета на оцениваемые здания ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

Таким образом, Оценщик оценивает право собственности на объект оценки без учета всех ограничений (обременений).

1.6 Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

1.7 Задача оценки

Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости.

В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения.

1.8 Предполагаемое использование результатов оценки

Определение минимальной (первоначальная) рыночной стоимости для цели реализации на торгах.

Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.

1.9 Вид стоимости

Оценке подлежит **рыночная стоимость**.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичного объекта оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

1.10 Дата оценки

Датой определения стоимости объекта оценки является 07.05.2019. Все расчеты выполнены на дату оценки.

1.11 Допущения, на которых должна основываться оценка

Выводы оценщика о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчёте допущениями и условиями.

Допущения:

1. Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
2. Оценщик и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на объект оценки. Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
5. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.
6. Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля объектов недвижимости, поэтому доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. Оценка проводится из предположений об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. Осмотр проводился 16.05.2019 г. Оценщиком в присутствии представителя Заказчика.
7. Результатом оценки является содержащиеся в отчете об оценке итоговая величина стоимости объекта оценки.
8. Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости.
9. Оценку проводить в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, Залога и так далее.
10. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.

Перечень прочих допущений, использованных при проведении оценки, приведен в разделе 3 настоящего Отчета.

2.Применяемые стандарты оценки

2.1 Информация о стандартах оценки, используемых при проведении оценки объекта оценки

Настоящая работа выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО), регламентирующими оценочную деятельность:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014;
5. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», утвержденные Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», протокол №2 от 03 октября 2016 г.

2.2 Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Приведенная в данном разделе информация полностью соответствует условиям, изложенным в Договоре №53/2019-О от 07.05.2019 в разделе «Задание на оценку».

Определение дополнительных и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено¹.

¹ ФСО № 3 п. 9.

3.Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.
2. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.
3. Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.
4. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
5. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2013. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные² числовые данные.
6. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, представленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.
7. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
8. Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.
9. Оцениваемый объект оценивается как условно свободный от обременений, в том числе от обременений правами третьих лиц.
10. В ходе изучения представленных документов Оценщик выявил разночтения, касающиеся площадей: сумма общих площадей литер Б и В оцениваемого здания по данным поэтажных планов и Ведомостей площадей на 3,5 м больше, чем площадь, указанная в Задании на оценку, а также Выписке из ЕГРН и правоустанавливающих документа. Данное разночтение является незначительным, поэтому в расчете используется площадь здания согласно Задания на оценку 10 169,6 кв. м.

² В программе Microsoft Office Excel в настройках установлена опция «Задать точность как на экране»

11. Еще одно разночтение касается данных по кадастровым стоимостям здания и земельного участка: данные Росреестра отличаются от информации в представленных документах. Оценщик принимает данные Росреестра максимально актуальными и использует их в Отчете.
12. Данные о балансовой стоимости оцениваемого объекта недвижимости Оценщику предоставлены не были, по мнению Оценщика, это не может повлиять на результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

4.Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

4.1 Сведения о Заказчике

Заказчиком оценки является ООО «ГП-КАПИТАЛ». Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 4.1. Реквизиты Заказчика

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «ГП-Капитал»
Сокращенное наименование организации	ООО «ГП-Капитал»
ИНН:	7723808924
ОГРН:	1117746634862
Дата присвоения ОГРН:	16.08.2011
КПП:	772301001
Адрес:	115088, Москва, Дубровская 1-я, 14, 1
Арбитражный управляющий:	Конкурсный управляющий Погорелый Виктор Михайлович, назначен решением Арбитражного суда города Москвы от 18.12.2018
Номер дела:	A40-132132/2017-184-152
Адрес для направления корреспонденции арбитражному управляющему:	162606, г. Череповец, ул. Сталеваров, д. 56, кв. 14
Основной счет	ИНН: 7703074601, КПП: 770601001, АКБ «Пересвет» (ПАО) 119049, г Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2 Расчетный счет: 40702810100010003465 БИК: 044525275, к/с 3010181014520000275

4.2 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 4.2. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «ПраймАудит»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ООО КГ «ПраймАудит»
Юридический адрес (место нахождения)	115280, г. Москва, ул. Автозаводская, д. 17, корп. 1
Почтовый адрес	115280, г. Москва, ул. Автозаводская, д. 17, корп. 1
Генеральный директор	Ушмайкин Олег Владиславович
Электронная почта, сайт	info@praud.ru, www.praud.ru
Номер телефона	8-495-646-77-81
ИНН/КПП	7725673214/772501001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1097746420727 от 04.08.2009
Банк	АО «Альфа-Банк»
Р/с	40702810102080003247
БИК	044525593

К/с	30101810200000000593
Страховой полис	Страховой полис 190E0B40R0473 от 01.04.2019 г., выдан CAO «ВСК», сроком действия с 01.04.2019 г. по 31.03.2020 г., страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
Информация о соответствии Исполнителя требованиям статьи 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 (в посл. ред.)	Соответствует
Дополнительная информация	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «ПраймАудит» является членом Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент». Дата выдачи свидетельства 29.02.2016 Номер свидетельства №71 ³

4.3 Сведения об оценщике, подписавшем Отчет об оценке

В таблице ниже приведены данные Оценщика, подписавшего Отчет об оценке.

Таблица 4.3. Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Ф.И.О.	Надольский Ян Донатович
Квалификация, документы о профессиональном образовании	Профессиональный оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 0042194 от 27.06.2017 г. «Национального института финансовых рынков и управления» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»)
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №012016-1 от 14.05.2018 по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №015334-2 от 26.10.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №016473-3 от 25.01.2019 по направлению «Оценка бизнеса», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика №180E0B4070265, выдан CAO «ВСК» 19.09.2018 г. на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия с 28.09.2018 по 27.09.2019
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (рег. №486, дата включения в реестр 29.06.2017) Адрес местонахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, оф. 7. Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Тел.: +7 495 107-93-70. Эл. почта: info@fsosro.ru Сайт: www.fsosro.ru
Юридический адрес (место нахождения)	115280, г. Москва, ул. Автозаводская, д. 17, корп. 1
Почтовый адрес	115280, г. Москва, ул. Автозаводская, д. 17, корп. 1
Номер контактного телефона	(495) 646-77-81
Адрес электронной почты	info@praud.ru

³ Данная информация не влияет на стоимость объекта оценки, а носит информативный характер, касающийся юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

Таблица 4.4. Сведения о независимости

Наименование	Описание
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая Группа «ПраймАудит» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая Группа «ПраймАудит» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости Оценщика	Настоящим оценщик Надольский Ян Донатович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Надольский Ян Донатович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Надольский Ян Донатович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Копии образовательных и профессиональных документов Оценщика, страхового полиса о гражданской ответственности Оценщика, свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков представлены в Приложении «Копии документов Исполнителя и Оценщика» к настоящему Отчету.

4.4 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО КГ «ПраймАудит», организации, а также сторонние специалисты не привлекались.

5. Основные факты и выводы

5.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор на проведение оценки №53/2019-О от 07.05.2019.

5.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В таблице ниже представлена краткая информация об объекте оценки.

Таблица 5.1. Общая информация об объекте оценки⁴

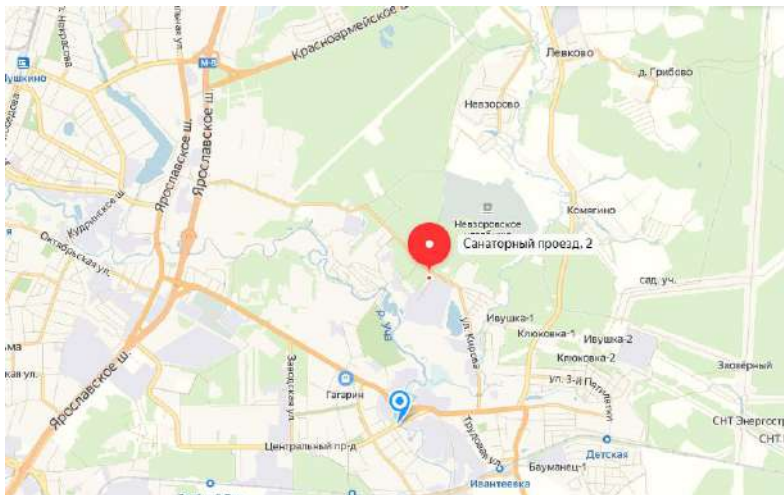
Наименование	Описание
Характеристика местоположения	
Адрес (местоположение)	Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2
Тип застройки окружения	Объекты коммерческого назначения, промышленная зона, лес
Плотность застройки	Умеренная
Линия застройки	Первая линия второстепенной улицы
Характеристика доступности	Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей автомобильной доступностью, подъезд к объекту оценки осуществляется со стороны Санаторной ул.; хорошей пешеходной доступностью; рядом расположены остановки общественного транспорта (до 50 м).
Местоположение объекта оценки на фрагменте карты г. Ивантеевка ⁵	

Таблица 5.2. Общая информация об оцениваемом здании общей площадью 10 169,6 кв. м с кадастровым номером 50:43:0060201:2626

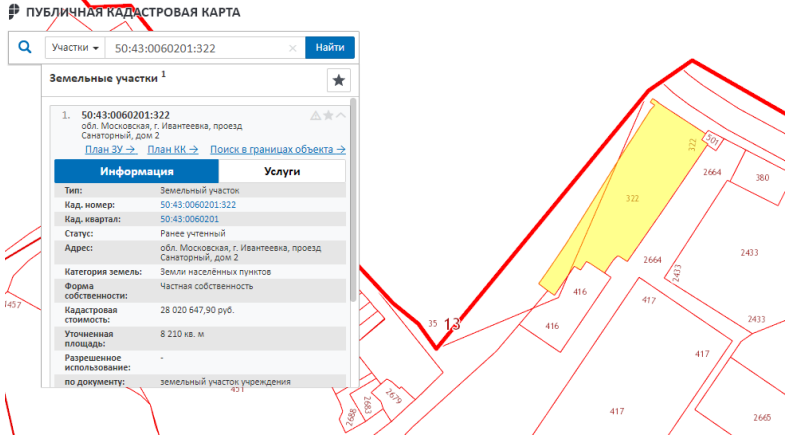
Наименование	Описание
Адрес (местоположение)	Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2
Кадастровый номер	50:43:0060201:2626
Назначение	Нежилое здание
Функциональное назначение	Общежитие гостиничного типа, офис
Текущее использование	Частично используется под общежитие, частично - офис.
Общая площадь, кв. м	10 169,6
Этажность	5-6 этажное с подвалом
Коммуникации	Подключенные: электричество, теплоснабжение, канализация, водоснабжение
Физическое состояние здания	Неудовлетворительное
Год постройки	Нет данных. Предположительно: 1970-1980
Материал стен	Кирпич
Состояние внутренней отделки	неудовлетворительное

⁴ Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных Заказчиком. Копии документов находятся в Приложении к Отчету.

⁵ Источник информации: <https://maps.yandex.ru>.

Наименование	Описание
Ограничения (обременения прав)	Не зарегистрированы
Имущественные права	Право собственности на оцениваемое здание принадлежит ООО «ГП-КАПИТАЛ» (115088, Москва, ул.Дубровская 1-я, 14,1, ИНН 7723808924, ОГРН 1117746634862 от 16.08.2011г.)
Балансовая (остаточная) стоимость по состоянию на дату оценки, руб.	Нет данных. По мнению Оценщика эта информация не является существенной при определении стоимости объекта оценки.
Кадастровая стоимость на дату оценки ⁶ , руб.	229 487 194,38
Удельная кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	22 566,0
Правоподтверждающие документы	- Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 07.11.2017; - Постановление о проведении государственной регистрации права собственности взыскателя на имущество (иное имущественное право) зарегистрированное на должника от 07.11.2017.
Правоустанавливающие документы	Не предоставлены

Таблица 5.3. Общая информация о земельном участке, на котором расположено оцениваемое здание

Наименование	Описание																								
Площадь земельного участка, кв. м	8 210,0																								
Кадастровый номер	50:43:0060201:322																								
Адрес (местоположение) земельного участка	Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2																								
Категория земель	Земли населенных пунктов																								
Разрешенное использование	Земельный участок учреждения																								
Кадастровая стоимость на дату оценки ⁷ , руб.	28 020 647,9																								
Удельная кадастровая стоимость, руб. /кв. м	3 412,99																								
Балансовая стоимость по состоянию на дату оценки, руб.	Не представлена. По мнению Оценщика эта информация не является существенной при определении стоимости объекта оценки																								
Характеристика	Неправильной формы																								
Снимок с Публичной кадастровой карты	 ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА Участки: 50:43:0060201:322 Земельные участки 1. 50:43:0060201:322 обл. Московская, г. Ивантеевка, проезд Санаторный, дом 2 План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта → <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Ид. номер:</td> <td>50:43:0060201:322</td> </tr> <tr> <td>Ид. квартал:</td> <td>50:43:0060201</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее утративший</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, г. Ивантеевка, проезд Санаторный, дом 2</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Частная собственность</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>28 020 647,90 руб.</td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>8 210 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td>земельный участок учреждения</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Земельный участок	Ид. номер:	50:43:0060201:322	Ид. квартал:	50:43:0060201	Статус:	Ранее утративший	Адрес:	обл. Московская, г. Ивантеевка, проезд Санаторный, дом 2	Категория земель:	Земли населенных пунктов	Форма собственности:	Частная собственность	Кадастровая стоимость:	28 020 647,90 руб.	Уточненная площадь:	8 210 кв. м	Разрешенное использование:	-	по документу:	земельный участок учреждения
Информация	Услуги																								
Тип:	Земельный участок																								
Ид. номер:	50:43:0060201:322																								
Ид. квартал:	50:43:0060201																								
Статус:	Ранее утративший																								
Адрес:	обл. Московская, г. Ивантеевка, проезд Санаторный, дом 2																								
Категория земель:	Земли населенных пунктов																								
Форма собственности:	Частная собственность																								
Кадастровая стоимость:	28 020 647,90 руб.																								
Уточненная площадь:	8 210 кв. м																								
Разрешенное использование:	-																								
по документу:	земельный участок учреждения																								
Наличие улучшений	Нежилое здание общей площадью 10 169,6 кв. м																								
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, канализация, теплоснабжение, водоснабжение																								

Более подробная характеристика недвижимого имущества, представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

⁶ Источник информации: По данным сайта Росреестра (<https://rosreestr.ru/>)

⁷ Источник информации: По данным сайта Росреестра (<https://rosreestr.ru/>)

5.3 Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

При определении рыночной стоимости объекта оценки были применены следующие подходы, и в их рамках получены следующие величины стоимости:

Таблица 5.4. Результаты, полученные при применении подходов

Подходы	Рыночная стоимость, полученная при применении подходов, руб. с учетом НДС
Сравнительный подход	96 127 557
Доходный подход	102 480 569
Затратный подход	Не применялся

5.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки, представляющего собой земельный участок с улучшениями, расположенный по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2, по состоянию на 07.05.2019 составляет:

**Рыночная стоимость объекта оценки (земельный участок с улучшениями), расположенного по адресу:
Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2,
по состоянию и в ценах на дату оценки, 07 мая 2019 г., составляет
(округленно):**
99 000 000 (Девяносто девять миллионов) руб. с учетом НДС
в том числе стоимость земельного участка:
28 020 648 рублей, НДС не облагается
Стоимость здания: 70 979 352 руб. с учетом НДС
или 87 170 108 (Восемьдесят семь миллионов сто семьдесят тысяч сто восемь)
руб. без учета НДС
в том числе стоимость земельного участка:
28 020 648 рублей, НДС не облагается
Стоимость здания: 59 149 460 руб. без учета НДС

5.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
2. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.

6. Термины и определения

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998.

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (абзац в редакции, введенной в действие с 22 ноября 2002 года Федеральным законом от 14 ноября 2002 года №143-ФЗ);
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24_19 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (Часть дополнительно включена с 26 июля 2010 года Федеральным законом от 22 июля 2010 года №167-ФЗ; в редакции, введенной в действие с 22 июля 2014 года Федеральным законом от 21 июля 2014 года №225-ФЗ).

Срок экспозиции – временной интервал с даты представления объекта на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными

саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, жилые и нежилые помещения; имущественные комплексы;
- объекты незавершенного строительства и др.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т. п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

7. Описание объекта оценки

7.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке Оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Основными источниками информации являлись:

- Акт о передаче нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 07.11.17;
- Выписка из ЕГРН на здание от 24.03.2018;
- Выписка из ЕГРН на земельный участок от 24.03.2018;
- Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 07.11.2017;
- Постановление о проведении государственной регистрации права собственности взыскателя на имущество (иное имущественное право) зарегистрированное на должника от 07.11.2017;
- Справка от ООО «ГП-Капитал»;
- поэтажный план здания лит. Б от 26.10.2018;
- поэтажный план здания лит. В от 26.10.2018.

7.2 Характеристика местоположения

Объект оценки представляет собой земельный участок со зданием, расположенным по адресу:

Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2.

Глобальное местоположение оцениваемого объекта отмечено ниже на рисунке.

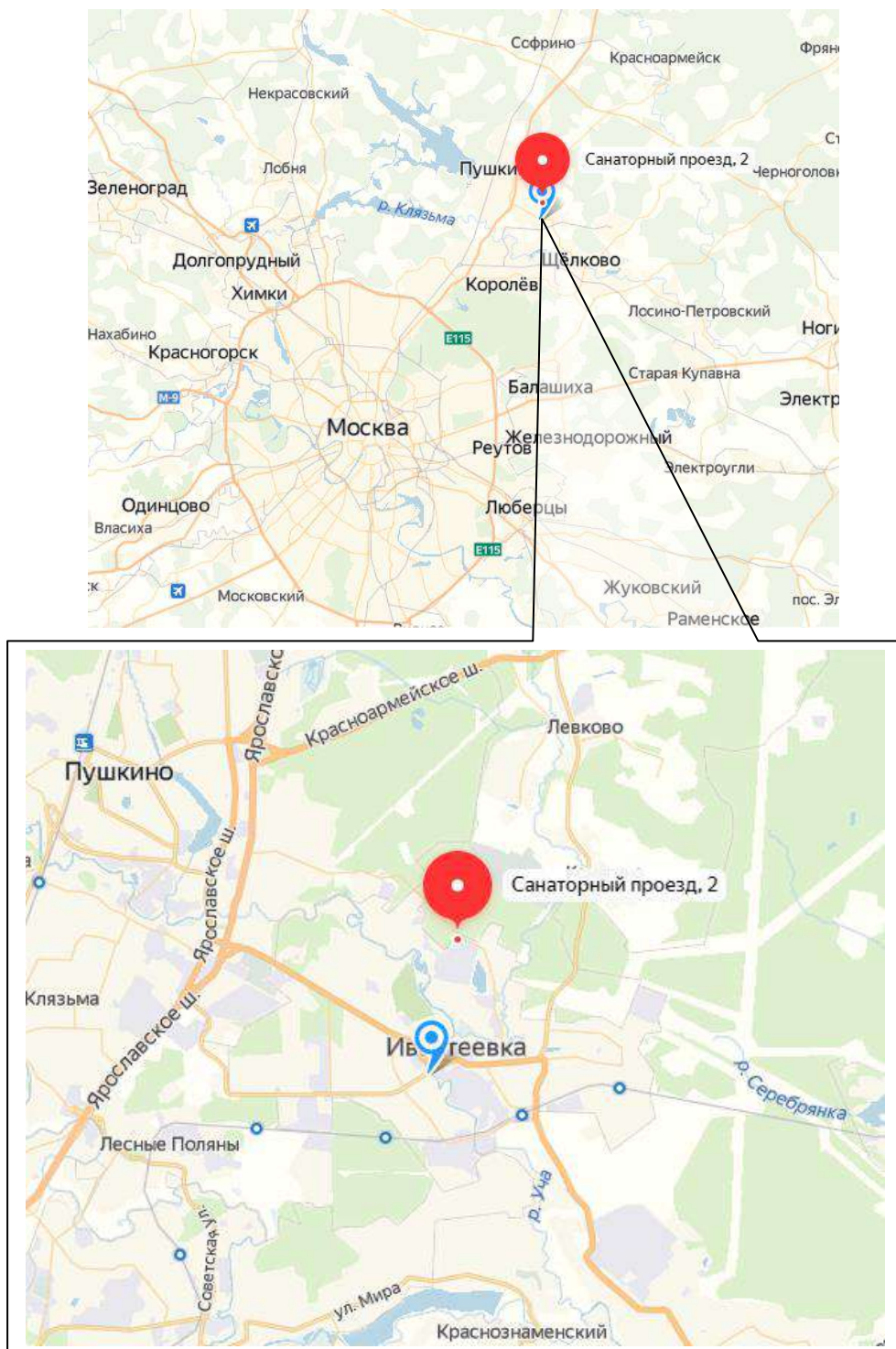


Рисунок 7.1 Месторасположение объекта оценки

Согласно существующему административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимости (земельный участок с улучшениями) расположен в городе Ивантеевка Московской области, краткая характеристика которого представлена ниже.

7.3 Краткая характеристика города Ивантеевка⁸

Ивантеевка — город (с 1938) в Московской области России, в 17 км к северо-востоку от Москвы, на реке Уча. Город областного подчинения, образует одноимённый городской округ как единственный населённый пункт в его составе.

Площадь территории городского округа с 2010 года составляет 1459 га, по закону от 2004 года — 1508 га. С 2012 года в собственности города Ивантеевки также находится земельный участок площадью 25,9 Га, расположенный к югу от деревни Орлово (с. п. Воронинское) Клинского района, земли которого предназначены для предоставления многодетным семьям и другим льготным категориям граждан, проживающим в городе Ивантеевка.

Городской округ Ивантеевка граничит на юго-западе с сельским поселением Тарасовское Пушкинского района, на юге — с городским округом Королёв, на востоке — с городским поселением Щёлково и сельским поселением Гребневское Щёлковского района.

География

Город расположен на Среднерусской возвышенности к северо-востоку от Москвы, на 31 километре Ярославского шоссе, в 17 километрах от МКАД, на р. Уча (левый приток Клязьмы) и её притоке Скалбе.

В городе расположена особо охраняемая природная территория федерального значения — основанный в 1936 году Ивантеевский дендрологический парк им. акад. А. С. Яблокова.

Планировка и архитектура

Городу свойственна разбросанность застройки. Река Уча разделяет город на две части, которые соединяют четыре автомобильных моста. Западная часть — наиболее старая, находится на равнине с изредка сохранившимся сосновым лесом. Восточный район города, выросший в советское время, имеет пересечённый рельеф, с глубоко врезанной долиной реки Скалба и ручьём Песочный. Центральная часть города занята промышленными предприятиями, протянувшимися вдоль реки Уча.

Центром города считается Первомайская площадь. На ней находится администрация города и ДК «Юбилейный». На площади часто ведётся торговля, в день города там проводится праздничный концерт.

В Ивантеевке очень большой ветхий фонд, в городе сохранилось много бараков.

Население

Население — 79 099 чел. (2019). На 1 января 2018 года по численности населения город находился на 216 месте из 1113 городов Российской Федерации. На протяжении многих лет естественный прирост населения отрицательный (смертность превышает рождаемость), прирост наблюдается за счёт мигрантов. За первое полугодие 2010 года в город прибыло 784 человека. Количество родившихся составило 364 человека, умерших — 417.

Экономика

Промышленность

На 2008 год промышленный комплекс города составляли 15 «крупных и средних» и более 50 «малых» промышленных предприятий. Вся промышленная деятельность в городе соответствует двум видам деятельности:

- обрабатывающие производства (Ивантеевский бетонный узел — ООО «СтройГрадБетон», ЗАО «Джорджия-Пасифик», ЗАО «Совокрим», ОАО «Хухтамаки С. Н. Г.», Ивантеевский завод железобетонных конструкций — филиал ОАО «Элеваторспецстрой», филиал предприятие подсобных

⁸ По данным сайта Википедия (<https://ru.wikipedia.org>).

производств ЗАО «Мособлстрой №20», ООО «ИНТ», сервисный металлоцентр (ООО «Старпром»).

- производство и распределение электроэнергии, газа и воды (муниципальные предприятия коммунального комплекса и ЗАО «ИТ Энергосбыт».

Прочие крупные предприятия города: ОАО «Ивантеевский хлебокомбинат», ГУП МО «Мострансавто» — автоколонна №1789, ОАО «ЦНИП СДМ», ФГУП «Центрлеспроект».

Предприятия текстильной отрасли, в прошлом градообразующие: ЗАО «Ивантеевский трикотаж», ОАО «Ивантеевская тонкосуконная фабрика», ОАО «Ивнить», а также завод специальной технологической оснастки (бывший литейно-механический) — опытный завод НИИ тракторно-сельскохозяйственного машиностроения - в настоящее время бездействуют.

В Ивантеевке ведут деятельность несколько компаний, которые занимаются продажей металлопроката. В городе расположен производственно-складской комплекс Управляющей холдинговой компании «Королёвский трубный завод», склады компаний «Московский дом металла», «Специализированная база комплектации» (на территории завода «Ивантеевский Элеватормельмаш», «ЮниСтальПром»<, компании «Монтажстрой», «СБК Фирма».

В городе расположена известная российская крафтовая пивоварня Victory Art Brew, сорта которой стабильно занимают высокие места в пивных рейтингах.

Строительство

В 2008 году было введено в эксплуатацию 64,9 тыс. квадратных метров высотного и 7,7 тыс. индивидуального жилья. В городе много объектов обманутых дольщиков. Один из объектов на улице Колхозная строился в течение 9 лет с 2001 года по 2010.

- Жилой дом «Атриум», улица Новая Слобода, д. 1, начало строительства 2004 год, застройщик ООО «Ваши окна» (дом готовится к сдаче осенью 2011 г.)
- Жилой комплекс «Виктория», улица Толмачёва, д. 1/2, застройщик ЗАО «КОПстройсервис»
- Жилой дом, улица Хлебозаводская
- Жилой квартал («Зелёный квартал») с многоэтажными домами и таунхаусами по улице Пионерская, д. 11 (строительство с 2003 по 2009 год), д. 10, застройщик ЗАО «Эллин-Эстейт», ООО «Ваши окна».

В 2009—2010 годах начато строительство многоквартирных домов по улицам Новая Слобода, Колхозная, Трудовая, Новосёлки-Слободка, Рощинская, а также 2-й очереди по улице Луговая.

Торговля

В городе работают магазины розничной торговли сетей: «Эльдорадо», «Веста», «Копейка», «Магнит», «Пятёрочка», «Дикси», «Анастасия».

30 марта 2013 г. состоялось открытие крупного торгово-развлекательного центра «Гагарин», где разместились такие известные сети как МакДоналдс, М.Видео, Adidas, Yves Rocher, Gloria Jeans, InCity, O'Stin, Ригла, Centro, Планета Суши, Иль Патио и другие.

Финансовая сфера

В городе работают филиалы нескольких банков. Среднерусский банк Сбербанка России имеет 5 дополнительных офисов, по одному отделению имеют коммерческие банки «Алтайэнергобанк», «Возрождение», «ОПМ-Банк», «Вега-банк», «ВТБ24».

Социальная сфера

В городе работает много детских центров. Среди них центр для детей инвалидов «Радость моя» и Частный детский сад «Гнёздышко».

Туризм

В городе работает одна гостиница с рестораном и актовым залом, расположенная на Санаторном проезде. Комплекс располагается в лесном массиве с хвойными деревьями, до которого можно добраться как на автобусе, так и на собственном автотранспорте.

Транспорт

Вблизи города проходит федеральная автомобильная дорога М8 «Холмогоры» (Ярославское шоссе), которая связывает Ивантеевку с городами Королёв, Мытищи и Москва на юго-западе и Пушкино, Хотьково, Сергиев Посад, Переславль-Залесский, Ростов, Ярославль, Вологда, Вельск, Архангельск и Северодвинск на северо-востоке.

Также через город проходит Фрязинская ветка Ярославского направления Московской железной дороги — станции Ивантеевка-2, Ивантеевка, Детская на ветке Болшево — Фрязино от линии Москва — Ярославль.

Дороги в Москву сильнее всего загружены с утра и до трёх-четырёх дня. Есть выраженный дневной час пик, который по загруженности не намного уступает утреннему.

Обслуживание дорог города осуществляют две подрядные организации: Пушкинский Автодор и «АБЗ Линт». Велосипедных дорожек в Ивантеевке нет.

Общественный транспорт

Основной автобусный перевозчик в Ивантеевке и Пушкинском районе — Автоколонна 1789 (филиал ГУП Московской области «Мострансавто»).

Маршруты:

- 1 (пл. Ивантеевка-2 — сан. «Ивантеевка»)
- 4 (м-н «Арго» — Универмаг)
- 6 (м/р Детская — ул. Заводская)
- 8(мкр. Голландский квартал)
- 22 (ст. Пушкино — Ивантеевка (м/р Детская))
- 40 (ст. Пушкино — Ивантеевка — ст. Щёлково)
- 41 (ст. Пушкино — сан. Ивантеевка)
- 47 (ст. Пушкино — Ивантеевка — Левково)
- 316 (Ивантеевка (м/р Детская) — Москва (м. ВДНХ))

Образование

В городе 17 дошкольных образовательных учреждений, 2 гимназии, 6 средних общеобразовательных школ. Кроме того, 4 учреждения дополнительного образования детей.

Работает Ивантеевский детский дом — муниципальное образовательное учреждение для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Среднее профессиональное образование можно получить в Ивантеевском филиале Московского политехнического университета и профессиональном училище №130.

В городе два высших учебных заведения — филиал Российского государственного социального университета и НОУ Московский областной институт управления и права.

В Ивантеевке находится учебный центр ГИБДД ГУВД по городу Москве.

Здравоохранение

Муниципальную лечебную сеть Ивантеевки, учреждения которой входят в систему обязательного медицинского страхования, составляют:

- многопрофильная Ивантеевская центральная городская больница на 400 круглосуточных коек и 45 дневного пребывания (в том числе детский стационар на 40 круглосуточных коек и 10 дневного пребывания);
- городская поликлиника на 600 посещений в смену;
- детская больница;

- детская поликлиника на 400 посещений в смену;
- стоматологическая поликлиника на Школьной улице;
- больничная аптека.

Кроме того, в городе работают несколько частных стоматологических клиник.

На территории города расположен детский психоневрологический санаторий на 100 коек и ЗАО «Санаторий Зелёная роща» (бывший противотуберкулёзный санаторий «Зелёный Бор» Министерства здравоохранения Московской области).

Государственным ветеринарным учреждением, обслуживающим животных, находящихся на территории города Ивантеевки, является Пушкинская районная станция по борьбе с болезнями животных

Достопримечательности

- Георгиевская церковь (1737 год);
- Церковь Смоленской иконы Пресвятой Богородицы (1808 год).

До 2008 года к достопримечательностям города относилась дом-дача Лыжина. Особняк был построен в 1902 году фабрикантом и меценатом В. А. Лыжиным предположительно по проекту архитектора Л. Н. Кекушева. Особняк был выполнен в стиле модерн, включал элементы традиционного русского деревянного зодчества и современной архитектуры. Кекушев создал в Ивантеевке не только дом-дачу в стиле модерн для семьи промышленника, он разработал целый градостроительный комплекс, в составе которого дом для служащих, жилая фабричная казарма, производственный корпус Тонкосуконной фабрики и ворота с башенками. С сентября 2005 года в особняке размещался ресторан «Усадьба». В феврале 2008 года в ресторане произошёл пожар, здание полностью сгорело.

20 июня 2011 года рядом с территорией Георгиевской церкви был открыт памятник жертвам политических репрессий — строителям канала Москва — Волга. Автор идеи памятника, инициатор его создания и установки — журналист из Пушкино Григорий Борисович Китайгородский. Памятник создан под руководством архитектора В. В. Губского. Памятник установлен на подлинном месте, где хоронили умерших каналармейцев. Место общей могилы было определено по воспоминаниям бывших охранников лагеря

Выводы:

- Объект оценки расположен в городе Ивантеевка Московской области.
- Численность населения города по данным на 2019 год составляет 79 099 чел.
- Объект оценки расположен на севере города, граничит с лесным массивом.

7.3.1 Характеристика локального местоположения объекта оценки

Дислокация оцениваемого объекта. Границы квартала

Объект оценки расположен в северной части города Ивантеевка.

Квартал, в котором находится Объект оценки, ограничен:

- с севера – Санаторной улицей;
- с востока – Санаторным проездом;
- с запада – лесным массивом;
- с юга – внутриквартальным проездом.

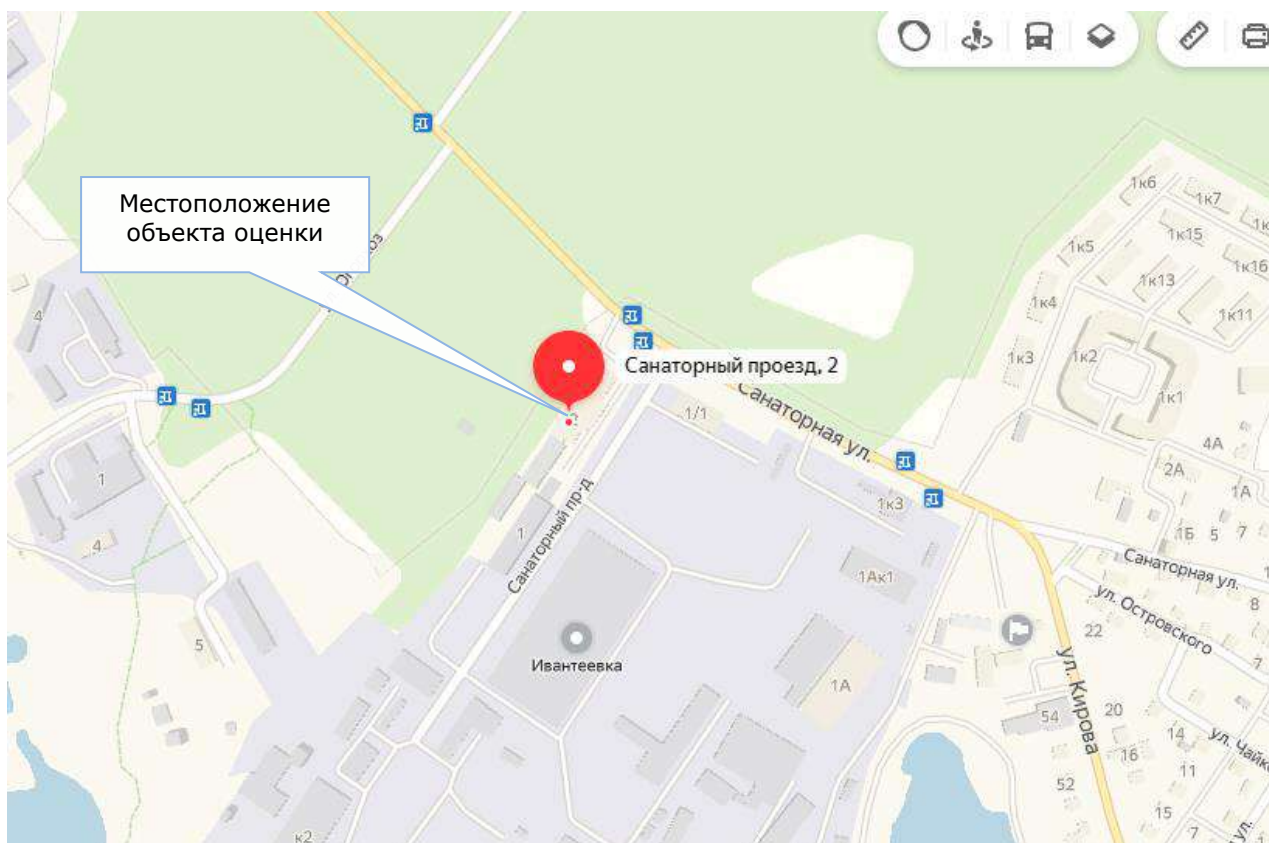


Рисунок 7.2 Месторасположение объекта оценки в границах квартала

Ближайшее окружение и обеспеченность инфраструктурой

В ближайшем окружении объекта оценки находится жилая и производственно-складская застройка

Рядом с оцениваемым земельным участком расположены: Центральный научно-испытательный полигон строительных и дорожных машин, Технопарк.

На небольшом удалении от Объекта оценки расположены следующие объекты: Магазин продуктов Фасоль Экспресс, Магазин автозапчастей и автотоваров «РегионАвто», Магазин Продукты, МБДОУ детский сад №19 Солнышко и пр.

Социальная инфраструктура микрорайона, в котором расположен оцениваемый объект, развита удовлетворительно.

Транспортная доступность объекта, интенсивность транспортных и пешеходных потоков

Доступность автомобильным транспортом и условия парковки

Подъезд к объекту оценки осуществляется со стороны Санаторной ул.

Доступность территории расположения Объекта оценки автомобильным транспортом – без ограничений. Подъездные пути можно охарактеризовать как хорошие. Имеются условия для подъезда легкового и крупногабаритного автотранспорта.

В целом доступность автотранспортом к Объекту оценки как «хорошая»⁹.

⁹ Оценщики используют следующую градацию при определении доступности объекта оценки автомобильным транспортом:

«Отличная» - объект находится в пределах города. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам без ограничений.

«Хорошая» - объект находится в пределах города. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам. Подъезд непосредственно к объекту ограничен (объект находится на территории, проезд на автомобиле по которой ограничен: контрольно-пропускным пунктом, кассой и т.д.) и/или осуществляется по дороге без покрытия.

«Удовлетворительная» - объект находится в пригороде. Подъезд к объекту может осуществляться как по заасфальтированным дорогам, так и по дорогам без покрытия. Подъезд непосредственно к объекту свободный или ограниченный.

Парковка автотранспорта осуществляется на близлежащей дворовой территории. Таким образом, условия парковки можно охарактеризовать как «достаточные», что типично для центральных районов города.

Доступность общественным транспортом¹⁰

Ближайшие к Объекту оценки остановки наземного общественного транспорта (автобусы - №№1, 41) расположены на Санаторной улице

Таким образом, доступность общественным транспортом Объекта оценки оценивается как «хорошая»¹¹.

Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки находится на «низком» уровне, состоящем в основном из жителей и работников ближайших компаний и учреждений. Интенсивность транспортных потоков – «средняя».

Развитость инженерной инфраструктуры

В квартале дислокации оцениваемого объекта имеются сети городского водопровода, канализации, электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения и слаботочных систем.

Таким образом, микрорайон в целом инженерно обеспечен.

Функциональное зонирование территории

Далее приведены краткие выводы анализа градостроительной ситуации относительно земельного участка, входящего в состав объекта оценки¹².

Согласно данным Генерального плана городского округа Ивантеевка Московской области, объект оценки расположен в **зоне промышленных и производственных объектов – П1**.



¹⁰ В соответствии с данными Яндекс.Карты.

¹¹ Оценщики используют следующую градацию при определении доступности Объекта оценки общественным транспортом:

«Отличная» - объект находится в пределах города. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта расположены в непосредственной близости от объекта.

«Хорош» - объект находится в пределах города. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта расположены в незначительном отдалении от объекта.

«Удовлетворительная» - объект находится в пределах города. Местоположение объекта не обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта.

¹² <https://www.ivantееvka.org/gorodskojj-okrug/gradostroitelstvo/territorialnoe-planirovanie/karta-funktsionalnykh-zon-v3/>

Рисунок 7.4 Зонирование территории, в соответствии с Решением Совета депутатов города Ивантеевки от 29.06.2017 №621/45 «Об утверждении генерального плана городского округа Ивантеевка Московской области»

Согласно данным Правил землепользования и застройки городского округа Ивантеевка Московской области¹³, объект оценки расположен **в зоне «О-2» - зона специализированной общественной застройки.** Зона специализированной общественной застройки О-2 установлена для обеспечения условий формирования территорий с широким спектром социальных и коммунально-бытовых функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.



Рисунок 7.5 Территориальная зона Согласно ПЗЗ Ивантеевки

¹³ Утвержденные решением Совета депутатов города Ивантеевки от 30.11.2017 №680/50 Правила землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Ивантеевка Московской области (https://fgistp.economy.gov.ru/?show_document=true&doc_type=nra&uin=46732000252018022602)

Таблица 7.1 Основные разрешенные виды использования земельных участков, возможные к рассмотрению в зоне «О-2» (согласно ПЗЗ)

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Мах % застройки, в том числе в зависимости от количества наземных этажей	Min отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
2.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3
3.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
4.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	2 000	1 000 000	60%	3
5.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	40%	3
6.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежит установлению			3
7.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
8.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	3
9.	Религиозное использование	3.7	1 000	100 000	50%	3
10.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
11.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
12.	Обеспечение	3.9.1	500	10 000	60%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Мах % застройки, в том числе в зависимости от количества наземных этажей	Min отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
	деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях					
13.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	3
14.	Приюты для животных	3.10.2	1 000	100 000	60%	3
15.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению			
16.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			
17.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяются			

Основные факторы, характеризующие местоположение оцениваемого объекта:

- Объект оценки расположен в северной части города Ивантеевка Московской области.
- В ближайшем окружении объекта оценки находится жилая и производственно-складская застройки.
- Социальная инфраструктура вблизи объекта оценки развита удовлетворительно.
- Согласно данным Заказчика и предоставленной технической документации объект оценки инженерно обеспечен электроснабжением, отоплением, канализацией и водоснабжением.
- Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на удалении ~ 50 м. по прямой от объекта оценки.
- Доступность объекта оценки автомобильным транспортом без ограничений.
- Подъезд осуществляется по асфальтовой дороге.
- Интенсивность пешеходных потоков низкая, транспортных потоков средняя.

- Согласно данным Генерального плана городского округа Ивантеевка Московской области, объект оценки расположен в зоне промышленных и производственных объектов.
- Согласно данным Правил землепользования и застройки городского округа Ивантеевка Московской области, объект оценки расположен в зоне специализированной общественной застройки.

7.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки представляет собой детальное перечисление фактических данных, включая юридические аспекты, информацию о владельце, а также информацию относительно существенных природных характеристик.

7.4.1 Юридическое описание объекта

Объектом оценки является: земельный участок (кад. №50:43:0060201:322, площадью 8 210,0 кв. м) с расположенным на нем зданием (кад. №50:43:0060201:2626, площадью 10 169,6 кв. м), находящийся по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2.

Согласно выпискам из ЕГРН на земельный участок и здание от 24.03.2018 **право собственности на оцениваемый земельный участок со зданием принадлежит обществу с ограниченной ответственностью «ГП-Капитал» (ООО «ГП-КАПИТАЛ»), ИНН 7723808924, ОГРН 1117746634862 от 16.08.2011.**

Свидетельств о государственной регистрации права собственности Оценщику не представлено. В качестве правоустанавливающих документов предоставлены:

- Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 07.11.2017;
- Постановление о проведении государственной регистрации права собственности взыскателя на имущество (иное имущественное право) зарегистрированное на должника от 07.11.2017.

Копии документов представлены в Приложении к отчету.

Оценка проводилась без учета ограничений прав договорами аренды.

7.4.2 Описание земельного участка

Описание земельного участка выполнено на основании данных Публичной кадастровой карты Росрееста¹⁴ и данных Выписок из ЕГРН от 24.03.2018.

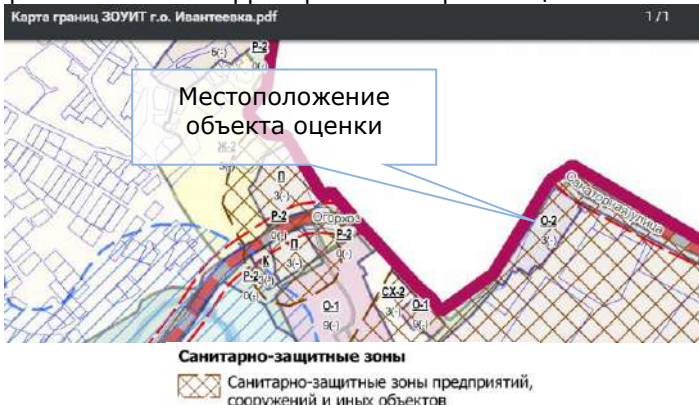
Характеристика оцениваемого земельного участка представлена в следующей таблице.

Таблица 7.2 Описание земельного участка

Основные характеристики	
Адрес	Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2
Кадастровый номер	50:43:0060201:322
Площадь, м ²	8 210,0
Кадастровая стоимость, руб.	28 020 647,9 ¹⁵
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Земельный участок учреждения
Форма участка	Участок неправильной многоугольной формой, близкой к прямоугольной
Инфраструктура	

¹⁴ <https://pkk5.rosreestr.ru/>

¹⁵ По данным Публичной кадастровой карты

Основные характеристики	
Обременения	По данным ПЗЗ Ивантеевки (Карта границ зон с особыми условиями использования территории)¹⁶, земельный участок в составе Объекта оценки расположен на территории санитарно-защитной зоны. 
Расположение в квартале	Участок расположен на границе городского поселения, в северной части Ивантеевки
Условия подъезда, доступа	Подъезд осуществляется со стороны Санаторной улицы
Состояние подъездных путей	Асфальт, состояние хорошее

Данные по конфигурации и местоположению земельного участка получены на портале Росреестра.

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:43:0060201:322 Найти

Земельные участки¹

1. 50:43:0060201:322
обл. Московская, г. Ивантеевка, проезд Санаторный, дом 2
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:43:0060201:322
Кад. квартал:	50:43:0060201
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Московская, г. Ивантеевка, проезд Санаторный, дом 2
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	28 020 647,90 руб.
Уточненная площадь:	8 210 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	земельный участок учреждения



Рисунок 7.2 Информация по земельному участку с сайта Росреестра¹⁷

7.4.3 Описание здания

Описание здания, расположенного по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2, выполнено на основании данных, предоставленных Заказчиком.

Далее представлена краткая информация по зданию. Источник информации – Выписка из ЕГРН от 24.03.2018, данные визуального осмотра.

¹⁶ https://www.ivanteevka.org/docs/zoyit_2_28_12_2017.pdf

¹⁷ По данным Публичной кадастровой карты Росреестра: <http://pkk5.rosreestr.ru>

Таблица 7.3 Описание здания

Наименование	Характеристика
Объект	Здание общежития гостиничного типа
Адрес объекта оценки	Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2
Кадастровый номер	50:43:0060201:2626
Кадастровая стоимость	229 487 194,38 ¹⁸
Год постройки	Нет данных
Общая площадь, кв. м.	10 169,6
Объем, куб. м.	Нет данных
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	В настоящее время здание частично используется под общежитие, частично – под административную функцию
Количество этажей	Лит. Б – подвал, 5 этажей; Лит. В – подвал, 6 этажей, технический этаж
Планировка	Коридорного типа
Инженерные коммуникации	По данным Заказчика: электричество, канализация, теплоснабжение, водоснабжение
План расположения здания	

Технического паспорта здания Заказчиком не предоставлено. По мнению Оценщика с учетом опыта по оценке аналогичной недвижимости, по результатам визуального осмотра здания, можно говорить об износе здания в диапазоне от 50 до 55%.

В рамках данной работы Оценщик использовал следующую градацию состояния зданий в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 № 404, и действующей до настоящего времени:

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-1
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

¹⁸ По данным Публичной кадастровой карты Росреестра: <http://pkk5.rosreestr.ru>

Таблица 7.4 Физический износ здания

Наименование конструктивных элементов	Наличие / Тип конструкций	Удельные веса конструктивных элементов (по сб. УПВС), %	Признаки износа	Износ по Методике утв. 27.10.70, N404	Износ, принятый в расчетах, %	Износ приведенный к зданию, %
Фундаменты	Фундаменты ленточные каменные	8,0%	Выпучивание и заметное искривление цоколя, сквозные трещины в цоколе с развитием на всю высоту здания, выпучивание полов и стен подвала.	41-60	41	3,3
Стены	Стены кирпичные	26,0%	Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, выпадение кирпичей, незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен	41-50	41	10,7
Перекрытия	Перекрытия из сборного железобетонного настила	9,0%	Поперечные трещины в плитах без оголения арматуры, прогиб	41-50	41	3,7
Кровли	Кровли стальные	2,0%	Ржавчина на поверхности кровли, свищи, пробоины; искривление и нарушение креплений ограждающей решетки; большое количество протечек	41-60	50	1,0
Полы	Полы паркетные	10,0%	Отставание клепок от основания на значительной площади (заметные вздутия, скрип и глухой шум при ходьбе); отсутствие клепок местами до 0,5 кв. м; сильная истертость; массовое коробление, отдельные просадки и повреждения основания	41-60	50	5,0
	Полы из керамических плиток		Отсутствие плиток местами; выбоины в основании на площади св. 50%, в санузлах возможны протечки через междуэтажное перекрытие			
Проемы						
Окна	Оконные блоки деревянные	8,5%	Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны	41-60	60%	5,1%
Двери	Двери деревянные	8,5%	Коробки местами повреждены или поражены гнилью, наличники местами утрачены, обвязка полотен повреждена	41-60	60%	5,1%
Отделка	Штукатурка	12%	Отпадение штукатурки и листов большими массивами на площади более 50%, при простукивании легко отстает или разбирается руками	51-60	55	6,6%
	Окраска масляная		Сырые пятна, отслоение вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой до 10% поверхности	41-60		
	Оклейка обоями		Выгорание, загрязнение на площади до 50%, отставание от основания	41-60		
Инженерные сети	Система электрооборудования	10,0%	Неисправность системы: проводки, щитков, приборов, ВРУ; отсутствие части приборов; оголение проводов, следы больших ремонтов (провесы проводов, повреждения шкафов, щитков, ВРУ)	61-80	65%	6,5%
	Система центрального отопления		Массовое повреждение трубопроводов (стояков и магистралей), сильное поражение ржавчиной, следы ремонта отдельными местами (хомуты, заварка), неудовлетворительная работа отопительных приборов и запорной арматуры, их закипание; значительное нарушение теплоизоляции трубопроводов			
	Система горячего водоснабжения		Неисправность системы: выход из строя запорной арматуры, смесителей, полотенцесушителей, следы больших ремонтов системы в виде хомутов, частичных замен, заварок; коррозия элементов системы			
	Система холодного водоснабжения		Полное расстройство системы, выход из строя запорной арматуры, большое количество хомутов, следы замены отдельными местами трубопроводов, большая коррозия элементов системы, повреждение до 30% смывных бачков			
	Система канализации и водостоков		Неисправность системы; повсеместные повреждения приборов; следы ремонтов (хомуты, заделка и замена отдельных участков)			
Прочие работы						
Лестницы	Лестницы железобетонные	6,0%	В подступенках глубокие трещины, отдельные проступи отпали, маршевые плиты (косоуры) имеют трещины и обнажения арматуры, прогиб косоуров (маршей)	41-60	41%	2,5%
ВСЕГО:		100%				49,4%
Износ приведенный к 100%						49,4%

Таким образом, согласно данной градации, состояние оцениваемого здания можно считать **неудовлетворительным**. В то же время следует отметить, что состояние долгоживущих элементов (фундамент, стены, перекрытия, лестницы)

еще позволяет их эксплуатацию непродолжительное время (что и происходит на дату осмотра). Немедленного ремонта требует состояние крыши и кровельной системы (протекает). Состояние отделки следует признать неудовлетворительным.

Пэтажные планы оцениваемого здания представлены в приложении к отчету. В соответствии с представленной в Приложении экспликацией помещений функциональное распределение площадей в объекте оценки следующее:

Таблица 7.5 Техничко-экономические показатели объекта оценки

ТЭП существующих улучшений		
Наименование параметра	Значение	Пояснения
Площадь ЗУ, кв. м	8 210,0	Задание на оценку
Площадь застройки подземной части лит. Б, кв. м	1 009,1	= Площадь подвала 908,2 / 0,9 (коэффициент, учитывающий толщину стен)*
Строительный объем подвала лит. Б, куб.м.	2 573,2	= Площадь застройки * Высота подвала 2,55 м
Высота здания лит. Б, м (наземная)	15,4	Сумма высот этажей с учетом толщины перекрытия 0,25 м, по данным поэтажных планов
Площадь застройки наземной части лит. Б, кв. м	1 450,7	= Площадь 1 этажа 1305,6 / 0,9*
Строительный объем наземной части здания лит. Б, куб.м.	15 609,3	= Площадь каждого этажа / 0,9 *(Высота каждого этажа + 0,25 м).
Площадь застройки подземной части лит. В, кв. м	1 209,3	= Площадь подвала 1088,4 кв. м / 0,9
Строительный объем подвала лит. В, куб.м.	3 083,8	= Площадь застройки * Высота подвала 2,55 м
Площадь застройки наземной части лит. В, кв. м	742,3	= Площадь 1 этажа 668,1 кв. м / 0,9
Высота здания лит. В, м (наземная)	15,9	244 кирпича (по фото) * толщина кирпича 65 мм
Строительный объем наземной части здания лит. В, куб.м.	11 773,4	= Площадь застройки * Высота здания
Общий строительный объем литер, куб. м	33 039,8	Суммарный объем наземной и подземной частей лит.Б и В
Общая площадь здания, кв. м	10 169,6	Задание на оценку
Этажность, эт.	5-6	Экспликация помещений
Площадь общежития лит. Б, кв. м	2 138,7	Экспликация помещений
Номерной фонд лит. Б, шт.	135,0	Экспликация помещений
Площадь общежития лит. В, кв. м	1 218,5	Экспликация помещений
Номерной фонд лит. , шт.	69,0	Экспликация помещений
Итого номерной фонд, шт.	204,0	Экспликация помещений
Общая площадь комм. Помещений, кв. м	6 655,9	Экспликация помещений
Арендопригодная площадь, кв. м	5 042,7	Экспликация помещений

* - исследование коэффициентов выполнено на сайте www.avg.ru (статья "Непродажная площадь" <http://www.avg.ru/articles/category1/neprodazhnaya-ploshhad/>)

7.4.4 Результаты фотофиксации объекта оценки

Оценщиком была произведена фотофиксация оцениваемого объекта.
Оцениваемый земельный участок:





Лит. Б:



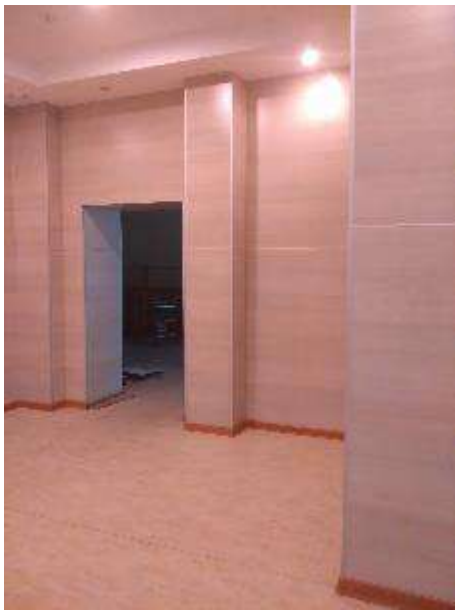
Лит. Б, подвал:





Лит. Б, 1 этаж:





Лит. Б, 2 этаж:





Лит. Б, 3 этаж:





Лит. Б, 4 этаж:



Лит. Б, 5 этаж:



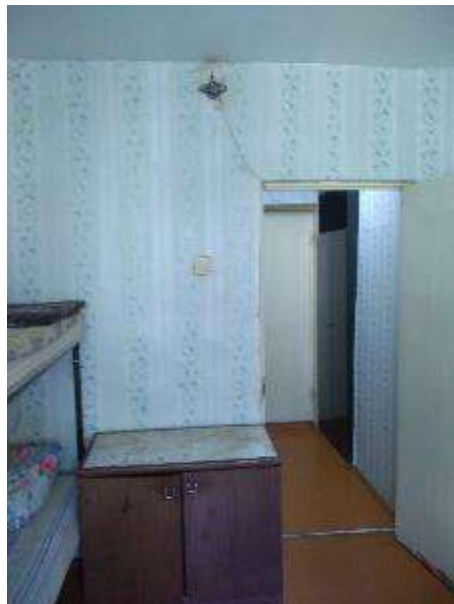
Лит. В:



Лит. В, подвал:



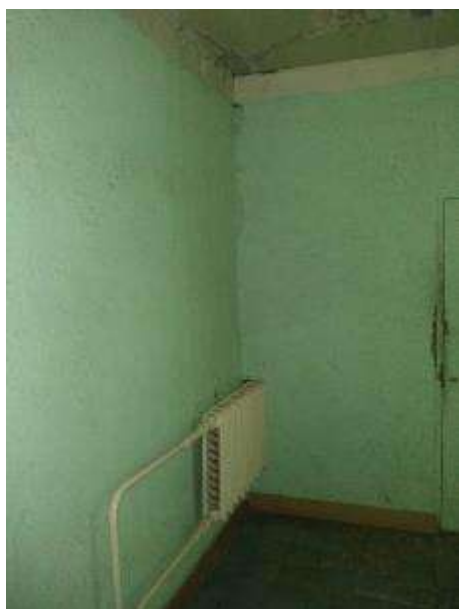
Лит. В, 4 этаж:





Лит. В, 5 этаж:





Лит. В, 6 этаж:





Выводы:

- Текущее использование на дату оценки: частично используется под общежитие, частично – под административные цели.
- Согласно данным Заказчика объект оценки обеспечен электричеством, отоплением, водоснабжением и канализацией.
- Состояние отделки помещений по результатам визуального осмотра оценивается как: неудовлетворительная.
- Состояние здания – неудовлетворительное, однако состояние долгоживущих элементов (фундамент, стены, перекрытия, лестницы) еще позволяет их эксплуатацию.
- Планировка объекта: коридорного типа.

Вывод: принимая во внимание расположение Объекта оценки, а также учитывая ближайшее окружение, предписанное и текущее использование территории, Объект оценки можно отнести к сектору отдельно стоящих Зданий коммерческого назначения.

Окончательный вывод может быть сделан на стадии определения варианта наиболее эффективного использования объекта.

8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

В соответствии с ФСО №7 п.10 в данном разделе должно быть представлено исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Последовательность анализа рынка определяется ФСО №7 п.11.

Общая часть

Анализ экономической ситуации при проведении оценочных работ необходим для определения состояния экономики и тенденций изменения ее состояния.

Все методы оценки заключаются в обработке полученной информации о сделках и объекте оценки, при этом, чем достовернее информация, тем достовернее полученный результат.

Наиболее достоверной считается информация, полученная:

- из законодательства и нормативных документов органов государственной власти и управления;
- из официальных документов государственных органов (Центробанк РФ, Минфин РФ, Госкомстат РФ, Комитеты государственной статистики субъектов РФ, иные комитеты и ведомства, Администрации субъектов РФ);
- из аналитических обзоров и иных опубликованных материалов ведущих информационных агентств (агентство АК&М, «Росбизнесконсалтинг» и т.д.);
- из опубликованных документов, содержащих сведения о совершенных сделках или публичных предложениях о совершении таких сделок (биржевые бюллетени, каталоги и т.д.).

Для определения уровня достоверности используемой информации, выявления ценообразующих факторов, определения тенденций на рынках и состояния рынков оценщик проводит анализ экономической ситуации в целом, по региону расположения объекта оценки и по рынкам, на которых обращается (может обращаться) объект оценки.

Проведение аналитических исследований осуществлялось по следующим направлениям:

- анализ экономической ситуации в России с целью установления макроэкономических факторов, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

- анализ экономической ситуации на территории субъекта местонахождения объекта оценки с целью определения специфических региональных факторов влияющих на стоимость объекта оценки;

анализ ситуации в сегменте рынка, к которому относятся объекты оценки, с целью выбора используемых в дальнейшем подходов к оценке, дающих наибольшую достоверность результата.

Согласно п. 8 ФСО № 1, информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости Объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Нередки случаи, когда информация, отражающая события на дату оценки, публикуется позднее. Это касается в основном аналитических обзоров рынка недвижимости, что, в свою очередь, закономерно, в связи с тем, что для составления обзора требуется время на сбор, обработку и публикацию информации об уже свершившихся фактах. В настоящем Отчете об оценке предоставлены обзоры **за квартал, предшествующий дате оценки.**

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта по состоянию на март 2019 г.

Таблица 8.1 Основные показатели социально-экономического положения

Показатель	март 2019 г.	в % к марту 2018 г.	в % к февралю 2019 г.	январь - март 2019 г.	в % к январю - марту 2018 г.	январь - март 2018 г. в % к январю - марту 2017 г.	март 2018 г. в % к марту 2017 г.	март 2018 г. в % к февралю 2018 г.
Индекс промышленного производства	х	101,2	110,3	х	102,1	102,8	102,8	113,4
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), млн руб.	9 125 073,1	112,9	110,7	25 381 539,5	111,0	115,8	112,7	109,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства (квартальные данные)	х	104,1	х	х	99,4	102,4	102,4	х
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн руб.	574 553,1	100,2	129,2	1 451 242,1	100,2	105,2	97,5	129,5
Строительство жилых домов, тыс. кв.м общей площади	6 720,0	101,8	112,0	17 760,0	94,4	119,1	112,2	105,8
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (квартальные данные)	х	х	х	х	107,9	108,3	х	х
Оборот розничной торговли, млн руб.	2 668,0	101,6	108,7	7 614,7	101,8	102,7	103,0	109,1
Объем платных услуг населению	х	99,7	х	х	102,0	100,2	101,7	х
Экспорт, всего, млн. долл. США (квартальные данные)	х	х	х	449 584,8	436,5	123,1	х	х
Импорт, всего, млн. долл. США (квартальные данные)	х	х	х	238 493,6	435,8	120,5	х	х
Объем инвестиций в основной капитал, (квартальные данные) млн руб.	х	х	х	17 595 028,0	104,3	103,8	х	х
Индекс потребительских цен на товары и услуги	100,3	100,0	99,8	101,8	101,0	99,8	100,1	100,1
Индекс цен (тарифов) производителей промышленных товаров	100,8	101,7	100,7	98,9	98,6	96,6	99,4	98,1
Динамика реальных денежных доходов. Без учета единовременных выплат	х	102,2	х	х	101,3	102,7	104,1	х
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций	43 062,0	105,2	101,5	х	х	х	111,3	105,0

Источник информации: Информация для ведения мониторинга социально-экономического положения субъектов Российской Федерации
(http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1246601078438)

С 18 марта 2018 г. страной руководит Президент — Владимир Владимирович Путин. Политическая ситуация стабильна, влияния на рынок оцениваемого объекта не выявлено.

Прогнозы

Министерством экономического развития РФ на официальном сайте опубликован следующий наиболее актуальный прогноз: «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года».

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, а также итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июль 2018 г. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года подготовлен во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. №204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».

Представленный прогноз предполагает 2 варианта – базовый и консервативный.

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о существенном замедлении темпов роста мировой экономики, прежде всего, в результате реализации сценария «жесткой посадки» китайской экономики. Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на них. Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

При реализации **базового сценария** учтены следующие факторы.

В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития Минэкономразвития России закладывает постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» до 63,4 долларов США за баррель в среднем за 2019 год, 59,7 долларов США за баррель в 2020 году и до 53,5 долларов США за баррель в 2024 году. При этом влияние изменения цен на нефть на обменный курс рубля будет в значительной степени абсорбировано бюджетным правилом, в связи с чем, с учетом ситуации на мировых финансовых рынках в среднесрочной перспективе курс рубля будет стабилен в реальном выражении. Темп роста ВВП в 2018 году составил 1,8%. Запланированное повышение ставки НДС с 18% до 20% приведет к временному ускорению инфляции. В результате увеличения продолжительности здоровой жизни в совокупности с повышением пенсионного возраста возрастет уровень экономической активности населения (в том числе в старших возрастах), что послужит увеличению численности занятых. При успешной реализации всего комплекса мер экономической политики рост ВВП ускорится до уровня выше 3% в период 2021-2024 годов, что позволит российской экономике выйти на темпы роста не ниже среднемировых к 2024 году.

Далее в таблице приведены основные параметры Прогноза социально-экономического развития РФ до 2024 года.

Таблица 8.2 Основные показатели прогноза развития экономики до 2024 года

Показатель	вариант	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
		отчет				прогноз			
Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.	Базовый	53,0	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
	Консервативный	53,0	69,6	56,0	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Добыча нефти, млн. тонн	Базовый	546,5	549,0	557,0	562,0	562,0	560,0	558,0	557,0
	Консервативный	546,5	549,0	555,0	560,0	560,0	558,0	556,0	555,0
Добыча газа, млрд. куб.м	Базовый	691,6	708,7	710,2	724,0	730,1	740,3	743,9	756,5
	Консервативный	691,6	708,7	684,0	692,0	698,0	711,0	716,6	722,9
Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ), долл./тыс. куб. м	Базовый	181,8	216,4	211,5	210,1	211,2	205,3	201,5	198,4
	Консервативный	181,8	216,4	205,0	160,1	157,3	160,6	164,7	169,1
Цены на газ (дальнее зарубежье), долл./тыс. куб. м	Базовый	195,2	237,8	232,0	229,3	227,8	221,4	216,8	212,8
	Консервативный	195,2	237,8	224,6	171,3	167,0	170,3	174,5	178,7
Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро	Базовый	1,13	1,18	1,18	1,22	1,24	1,25	1,25	1,25
	Консервативный	1,13	1,18	1,18	1,22	1,24	1,25	1,25	1,25
Экспорт нефти, млн. тонн	Базовый	252,6	255,7	257,7	259,2	257,3	252,9	252,9	253,9
	Консервативный	252,6	255,7	255,7	260,0	258,5	254,1	254,1	255,1
Экспорт природного газа, млрд. куб. м	Базовый	212,8	216,2	209,9	217,5	220,0	220,0	226,5	235,3
	Консервативный	212,8	216,2	208,2	213,0	213,0	217,7	224,5	232,5
Экспорт СПГ, млн. тонн	Базовый	11,5	14,9	21,0	26,1	26,1	27,6	27,6	27,6
	Консервативный	11,5	14,9	17,3	19,6	22,4	27,0	27,6	27,6
Экспорт нефтепродуктов, млн. тонн	Базовый	148,4	150,0	152,0	152,0	153,0	153,0	152,0	152,0
	Консервативный	148,4	150,0	150,0	151,0	152,0	152,0	151,0	150,0
Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю	Базовый	2,5	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
	Консервативный	2,5	3,4	4,6	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
в среднем за год	Базовый	3,7	2,7	4,6	3,4	4,0	4,0	4,0	4,0
	Консервативный	3,7	2,7	4,8	3,6	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Базовый	58,3	61,7	63,9	63,8	64,0	64,7	66,3	68,0
	Консервативный	58,3	61,7	65,7	67,9	67,5	67,6	68,8	69,9

В августе 2018 года был опубликован консенсус-прогноз Научно-исследовательского университета «Высшая школа экономики» на период 2018-2023 гг. Данный прогноз составлен на основе опроса профессиональных прогнозистов: The Boston Consulting Group, ФГ Брокеркредитсервис, Capital Economics, Центр макроэкономических исследований Сбербанка РФ, ЦМАКП, Экономическая экспертная группа, Economist Intelligence Unit, Евразийский банк развития, Евразийская экономическая комиссия, ИНГ Банк (Евразия), Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН, Институт «Центр развития», Институт экономики РАН, Институт экономической политики им. Гайдара, JPMorgan, КАМАЗ, Лукойл, Morgan Stanley, ПФ «Капитал», Ренессанс Капитал,

Таблица 8.3 Консенсус-прогноз на 2018-2024 г. (НИУ «Высшая школа экономики»)

Период	ВВП, реал.	Инфляция	Индекс цен производителей промышленных товаров	Курс доллара	Ключевая ставка Банка России	Ставка по кредитам предприятия (более 1 года)	Цена нефти Urals
	% прироста	%, дек./дек.	%, дек./дек.	руб./долл. (на конец года)	% (на конец года)	% (на конец года)	долл./баррель
2018	1,7	3,8	6,4	62,5	7,11	9,33	68
2019	1,5	4,4	3,9	63,7	6,72	9,00	63
2020	1,6	4,2	3,6	65,4	6,50	9,50	61
2021	1,7	4,2	3,6	66,3	6,29	8,94	62
2022	1,5	4,2	3,7	68,8	6,25	8,83	61
2023	1,6	4,3	3,1	69,6	6,31	8,58	62
2024	1,7	4,0	3,8	70,0	6,21	8,58	64

Выводы:

- Агрегированный индекс производства за январь - март 2019 г. вырос по отношению к январю - марту 2018 г. на 2,1%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за январь - март 2019 г. вырос по отношению к январю - марту 2018 г. на 0,2%.
- Индекс потребительских цен на товары и услуги за январь - март 2019 г. вырос по отношению к аналогичному периоду предыдущего года на 1,0%.
- Реальные денежные доходы населения (без учета единовременных выплат) за январь - март 2019 г. выросли по отношению к январю - марту 2018 г. на 1,3%. За март 2019 г. среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций составила 43 062 руб., что больше значения за аналогичный месяц предыдущего года на 5,2%.
- В целом, государственные и негосударственные эксперты явно не ожидают обострения кризисных явлений в российской экономике.
- **Ввиду отсутствия существенных изменений показателей социально-экономической обстановки в стране, влияния на изменения рынка оцениваемого объекта не выявлено.**

8.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Московской области на рынок оцениваемого объекта по состоянию на март 2019 г.

Таблица 8.4 Основные показатели социально-экономического положения

Показатель	март 2019 г.	в % к марту 2018 г.	в % к февралю 2019 г.	январь - март 2019 г.	в % к январю - марту 2018 г.	январь - март 2018 г. в % к январю - марту 2017 г.	март 2018 г. в % к марту 2017 г.	март 2018 г. в % к февралю 2018 г.
Индекс промышленного производства	x	110,5	106,0	x	110,6	108,7	105,7	113,4
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), млн руб.	418 670,5	109,9	113,4	1 157 731,5	109,8	125,0	115,9	110,9

Показатель	март 2019 г.	в % к марту 2018 г.	в % к феврал ю 2019 г.	январь - март 2019 г.	в % к январ ю - марту 2018 г.	январ ь - март 2018 г. в % к январ ю - марту 2017 г.	март 2018 г. в % к марту 2017 г.	март 2018 г. в % к феврал ю 2018 г.
Индекс производства продукции сельского хозяйства (квартальные данные)	x	105,0	x	x	103,1	100,4	100,4	x
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн руб.	30 872,2	102,2	110,9	79 070,2	103,2	130,1	80,0	91,8
Строительство жилых домов, тыс. кв.м общей площади	539,5	67,4	89,1	1 583,9	65,5	208,4	130,4	81,8
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (квартальные данные)	x	x	x	x	163,5	96,8	x	x
Оборот розничной торговли, млн руб.	204 446,2	103,3	110,2	574 060,8	105,0	106,8	106,6	114,8
Объем платных услуг населению	x	97,9	x	x	101,5	101,5	102,0	x
Экспорт, всего, млн. долл. США (квартальные данные)	x	x	x	7 076,0	511,4	137,7	x	x
Импорт, всего, млн. долл. США (квартальные данные)	x	x	x	27 775,0	466,8	121,3	x	x
Объем инвестиций в основной капитал, (квартальные данные) млн руб.	x	x	x	897 800,6	122,7	161,5	x	x
Индекс потребительских цен на товары и услуги	100,2	99,7	99,8	101,8	100,8	100,1	100,4	100,5
Индекс цен (тарифов) производителей промышленных товаров	99,9	105,6	99,3	101,9	101,4	102,2	94,2	91,0
Динамика реальных денежных доходов. Без учета единовременных выплат	x	104,9	x	x	102,5	99,4	99,7	x
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций	50 612,0	106,1	98,5	x	x	x	110,0	107,5

Источник информации: Информация для ведения мониторинга социально-экономического положения субъектов Российской Федерации
(http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1246601078438)

С 14 сентября 2013 г. регионом руководит Губернатор — Андрей Воробьев (Единая Россия). Политическая ситуация стабильна, влияния на рынок оцениваемого объекта не выявлено.

Выводы:

- Агрегированный индекс производства за январь - март 2019 г. вырос по отношению к январю - марту 2018 г. на 10,6%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за январь - март 2019 г. вырос по отношению к январю - марту 2018 г. на 3,2%.
- Индекс потребительских цен на товары и услуги за январь - март 2019 г. вырос по отношению к аналогичному периоду предыдущего года на 0,8%.
- Реальные денежные доходы населения (без учета единовременных выплат) за январь - март 2019 г. выросли по отношению к январю - марту 2018 г. на 2,5%. За март 2019 г. среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций составила 50 612 руб., что больше значения за аналогичный месяц предыдущего года на 6,1%.
- **Ввиду отсутствия существенных изменений показателей социально-экономической обстановки в регионе, влияния на изменения рынка оцениваемого объекта не выявлено.**

8.3 Анализ рынка объекта оценки

8.3.1 Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Ранее объект был отнесен к сектору отдельно стоящих Зданий коммерческого назначения.

Классификация объектов коммерческой (нежилой) недвижимости принималась оценщиком на основе данных «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, и представлена далее.

В справочнике приведено четыре группы объектов:

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости, в том числе:

✓ Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются, или могут быть размещены офисы категорий С и D.

✓ Объекты уличной торговли, кафе, фитнес центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.д.

✓ Здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир.

✓ Магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоквартирных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.

2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В), в том числе:

✓ Высококласные бизнес центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них.

✓ В данную подгруппу обычно относятся объекты, построенные после 2000 года.

3. Высококласная торговая недвижимость, в том числе:

✓ Торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них.

✓ В данную подгруппу обычно относятся объекты, построенные после 2000 года.

4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного бизнеса, в том числе:

✓ Городские отели – отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.

✓ Загородные отели – загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги.

✓ Специализированные спортивные объекты – специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.

✓ Культурно-развлекательные центры – кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.

✓ Объекты общественного питания – специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.

✓ Автоцентры – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

В настоящее время объект оценки частично используется под общежитие, частично – под офисы. **Окончательный вывод относительно типа коммерческого объекта может быть сделан на стадии определения варианта наиболее эффективного использования объекта.**

8.4 Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области

Источники информации:
R-WAY, декабрь 2018 г.

Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости Московской области

Основные показатели рынка коммерческой недвижимости
Москвы и ближнего Подмосковья. IV квартал 2018 г.*

Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2018 г., млн кв.м	15,9–17,6	12,8–13,2	12,3
Прирост площадей за I–IV кварталы 2018 г., тыс. кв.м**	185,8	453,7 (242,7)	475,3 ¹
Уровень вакансий			
класс «А»	13,9%	8,0% ²	7,4% ³
класс «В+»	13,0%		
класс «В-»	12,1%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	72 000–475 000	–	20 000–65 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год ⁴	8000–52 000	4000–160 000	2400–6000
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2700–7000	2000–10 000	900–1500
Ставки капитализации, %	10,0–11,8	–	11,0–13,5

¹ Объем спекулятивных складов.

² Действующие торговые центры.

³ Высококласные складские площади.

⁴ Без учета НДС, эксплуатационных расходов.

* Предварительные данные.

** Новое строительство.

В 2018 году во всех сегментах на рынке коммерческой недвижимости Москвы и Подмосковья сохранялась низкая девелоперская активность. На офисном и складском рынке отмечался рост интереса к объектам формата build-to-suit.

Для рынков офисной и торговой недвижимости было характерно снижение средней площади вводимых объектов.

Стабильный спрос на коммерческие помещения в 2018 г. стал причиной сокращения доли вакантных площадей во всех сегментах. На рынок выходят объекты с высокой заполняемостью – более 90% в бизнес-центрах и более 95% в ТЦ.

Девелоперская активность в 2019 г. сохранится на уровне 2018 года, большая часть новых вводимых в эксплуатацию объектов (порядка 40%) будет располагаться в CAO.

Спрос на офисную недвижимость продолжает смещаться из ЦДР в район ТТК, увеличивается интерес к объектам между ТТК и МКАД, в данных локациях отмечено наибольшее количество заключенных сделок.

Анализ цен предложений офисной недвижимости Московской области

Рынок отдельно стоящих зданий довольно узкий, зачастую выведенные на рынок предложения – это продажа зданий, которые строились «для себя», а не в качестве инвестиционного объекта и на рынке аренды практически не возвращаются. В свою очередь рынок продажи и аренды отдельных помещений на территориях БЦ, верхних этажах ТЦ и в других различных жилых и не жилых зданий развит намного лучше.

Диапазоны цен предложения и арендных ставок на офисные объекты в Московской области:

- Продажа: от 25 400 до 92 900 руб./кв.м с НДС, в среднем – 61 600 руб./кв.м с НДС.
- Аренда: от 4 000 до 13 100 руб./кв.м в год с НДС, в среднем – 8 900 руб./кв.м в год с НДС.

Средний ценовой диапазон по продаже офисной недвижимости, руб./кв.м с НДС

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	23 900	86 000	54 600	г.Лобня
Северо-восток	22 200	90 500	58 100	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	16 600	86 600	51 100	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	27 000	100 000	68 100	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	24 000	96 200	64 100	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	31 000	84 700	64 000	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	21 400	80 900	52 600	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	37 000	118 300	80 300	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	25 400	92 900	61 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средний ценовой диапазон по аренде офисной недвижимости, руб./кв.м с НДС

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	3 700	12 000	8 900	г.Лобня
Северо-восток	3 700	12 000	8 300	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	3 000	11 100	7 500	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	3 600	12 000	8 700	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	3 600	12 000	8 500	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	3 800	14 400	8 600	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	4 500	14 300	9 300	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	6 000	16 800	11 200	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	4 000	13 100	8 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости

Для коммерческих объектов свободного назначения традиционно важными являются такие факторы как:

- престижность местоположения (район, удаленность от центра, расположение по отношению к центральным магистралям, окружение) (превышение удельного показателя стоимости в зависимости от местоположения объекта находится в диапазоне 5-20%);
- уровень внутренней отделки (превышение удельного показателя стоимости в зависимости от состояния отделки объекта находится в диапазоне до 21%);
- физическое состояние здания и материал стен (превышение удельного показателя стоимости в зависимости от состояния здания находится в диапазоне до 21%);
- занимаемый этаж (превышение удельного показателя стоимости находится в диапазоне от 5% до 20 %);
- площадь (наиболее ликвидные площади составляют диапазон до 300 кв. м) (превышение удельного показателя стоимости в зависимости от площади объекта находится в диапазоне до 20 %);
- уровень инженерной обеспеченности (превышение удельного показателя стоимости находится в диапазоне от 5% до 20 %);
- тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание, превышение удельного показателя стоимости находится в диапазоне от 5% до 20 %);
- тип входа (превышение удельного показателя стоимости находится в диапазоне от 5% до 25 %).

По данным «Справочника Оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Список ценообразующих факторов и степень их влияния, следующие:

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Скидка на торг

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении.

Скидка на торг по данным «Справочника Оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости на активном рынке, находится в диапазоне от 6,2 до 14,5%. Среднее значение – 10,3%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%

Скидка на торг при аренде недвижимости по данным аналитического агентства «Статриелт» по состоянию на 01.04.2019 г:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,96	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,80	0,94	0,89
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,77	0,94	0,87
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,95	0,89
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93

Скидка на торг при сдаче в аренду офисных объектов находится в диапазоне от 0,91 до 0,98 среднее значение 0,95

Процент недозагрузки

Процент недозагрузки по данным «Справочника Оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активном рынке Московской области, находятся в диапазоне от 9,4% до 18,6%. Среднее значение – 14,0%.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	12,0%	7,8%	16,2%
2	Краснодар	12,9%	8,5%	17,4%
3	Москва	11,8%	7,4%	16,2%
4	Уфа	10,1%	6,8%	13,4%
5	Красноярск	12,5%	7,6%	17,4%
6	Екатеринбург	12,5%	7,8%	17,2%
7	Ставрополь	12,7%	8,5%	17,0%
8	Новосибирск	13,3%	8,0%	18,5%
9	Тула	12,2%	8,3%	16,1%
10	Санкт-Петербург	10,1%	6,2%	13,9%
11	Саратов	12,5%	8,0%	17,0%
12	Хабаровск	12,1%	7,9%	16,2%
13	Иркутск	11,5%	7,8%	15,1%
14	Челябинск	13,3%	9,3%	17,2%
15	Самара	12,5%	8,5%	16,5%
16	Московская область	14,0%	9,4%	18,6%

Коэффициент капитализации по данным аналитического агентства «Статриелт» по состоянию на 01.04.2019 находится в диапазоне от 0,08 до 0,12. Среднее значение 0,10.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или оч хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Примечание:

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в

По данным Справочника Оценщика недвижимости – 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активном рынке коэффициент капитализации находится в диапазоне от 11,1% до 12,2%. Среднее значение – 11,7%.

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 38

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,7%	11,1%	12,2%

Операционные расходы по данным аналитического агентства «Статриелт» по состоянию на 01.04.2019 находятся в диапазоне от 0,21 до 0,37. Среднее значение 0,28.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,37	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,21	0,37	0,28
3	Складские помещения и здания	0,14	0,29	0,21
4	Производственные помещения и здания	0,10	0,37	0,22

Выводы:

- В 2018 году во всех сегментах на рынке коммерческой недвижимости Москвы и Подмосковья сохранялась низкая девелоперская активность. Девелоперская активность в 2019 г. сохранится на уровне 2018 года.
- Рынок отдельно стоящих зданий довольно узкий, зачастую выведенные на рынке предложения – это продажа зданий, которые строились «для себя», а не в качестве инвестиционного объекта и на рынке аренды практически не возвращаются. В свою очередь рынок продажи и аренды отдельных помещений на территориях БЦ, верхних этажах ТЦ и в других различных жилых и не жилых зданий развит намного лучше.
- Цены предложений на офисные объекты в Московской области находятся в диапазоне от 25 400 до 92 900 руб./кв.м с НДС, в среднем – 61 600 руб./кв.м с НДС.
- Арендные ставки за офисные объекты в Московской области находятся в диапазоне: от 4 000 до 13 100 руб./кв.м в год с НДС, в среднем – 8 900 руб./кв.м в год с НДС.

- Скидка на торг по данным «Справочника Оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости на активном рынке, находится в диапазоне от 6,2 до 14,5%. Среднее значение – 10,3%.
- Скидка на торг при сдаче в аренду офисных объектов находится в диапазоне от 0,91 до 0,98 среднее значение 0,95.
- Операционные расходы по данным аналитического агентства «Статриелт» по состоянию на 01.04.2019 находятся в диапазоне от 0,21 до 0,37. Среднее значение 0,28.
- Коэффициент капитализации по данным аналитического агентства «Статриелт» по состоянию на 01.04.2019 находится в диапазоне от 0,08 до 0,12. Среднее значение 0,10.
- По данным Справочника Оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активном рынке коэффициент капитализации находится в диапазоне от 11,1% до 12,2%. Среднее значение – 11,7%
- Процент недозагрузки по данным «Справочника Оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости на активном рынке в Московской области, находится в диапазоне от 9,4% до 18,6%. Среднее значение – 14,0%.

8.5 Анализ рынка рекреационной недвижимости/коллективных средств размещения (КСР) Московской области

Классификация КСР

Согласно приказу Федеральная служба государственной статистики РФ от 12 декабря 2014 г. №700 «Об утверждении официальной статистической методологии формирования отдельных показателей деятельности коллективных средств размещения по полному кругу хозяйствующих субъектов» к коллективным средствам размещения (КСР) относятся хозяйствующие субъекты (юридические лица и граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (индивидуальные предприниматели)), предоставляющие услуги по краткосрочному временному размещению, а также другие сопряженные с проживанием и отдыхом услуги (общественного питания, медицинского обслуживания, экскурсионные и т.д.).

К коллективным средствам размещения относят гостиницы и аналогичные средства размещения:

- гостиницы;
 - мотели;
 - меблированные комнаты;
 - пансионаты;
- а также - специализированные средства размещения:
- санаторно-курортные организации;
 - дома отдыха;
 - базы отдыха;
 - кемпинги;
 - туристские базы;
 - общественные средства транспорта, используемые как средства размещения (туристские поезда, круизные суда, яхты);

- наземный и водный транспорт, переоборудованный под средства размещения для ночлега, включая дебаркадеры.

Гостиницы и аналогичные средства размещения, как правило, представляют собой помещения, имеющие не менее 5 номеров, которые используются для временного проживания граждан.

Номер в коллективном средстве размещения - одна или несколько комнат с мебелью, оборудованием и инвентарем, необходимым для временного проживания граждан. Номерной фонд - общее количество номеров (мест) коллективного средства размещения. Деятельность коллективных средств размещения входит в категорию "платных услуг населению" в системе статистического анализа РФ.

Объем рынка КСР Московской области

Соседство с крупнейшим в России мегаполисом ставит Московскую область в исключительное положение по сравнению с другими областями РФ в сфере гостиничных услуг. Подмосковье занимает первое место среди областей Российской Федерации по объему предоставляемых туристических услуг российским и иностранным гражданам.

По официальным данным Федеральной службы государственной статистики¹⁹ в Московской области по состоянию на 01.01.2018 г. расположено 568 коллективных средств размещения, из которых гостиниц и аналогичных средств размещения – 85%, и 87 санаторно-курортных организаций. Число мест в коллективных средствах размещения по итогам 2017 г. составляет 87,62 тыс. единиц, число номеров в коллективных средствах размещения – 37,77 тыс. единиц. Площадь номерного фонда коллективных средств размещения составляет 932,3 тыс. кв. м.

По данным мониторинга, проведенного Министерством культуры Московской области²⁰, количество коллективных средств размещения (КСР), действующих на территории Московской области:

- в 2015 году составило 567 КСР;
- в 2016 – 595 КСР, темп роста к 2015 году – 105%;
- в 2017 – 663 КСР, темп роста к 2016 году – 111%.

Согласно отчету Министерства культуры Московской области «О развитии туристской индустрии Московской области за 2017 год» к началу 2018 г. в Московской области насчитывается 663 коллективных средств размещения (гостиниц), в которых было размещено около 4 млн. человек за весь 2017 г., из которых граждан России – порядка 94%. По официальным данным Федеральной службы государственной статистики РФ число ночевок в коллективных средствах размещения Московской области в 2017 г. составило 12 234 тысяч.

По данным Министерства культуры Московской области количество действующих специализированных КСР, включающих санаторно-курортные организации, дома отдыха, пансионаты, кемпинги, составляет 170 ед.

¹⁹ <https://www.fedstat.ru/>

²⁰ <http://mk.mosreg.ru/dokumenty/>

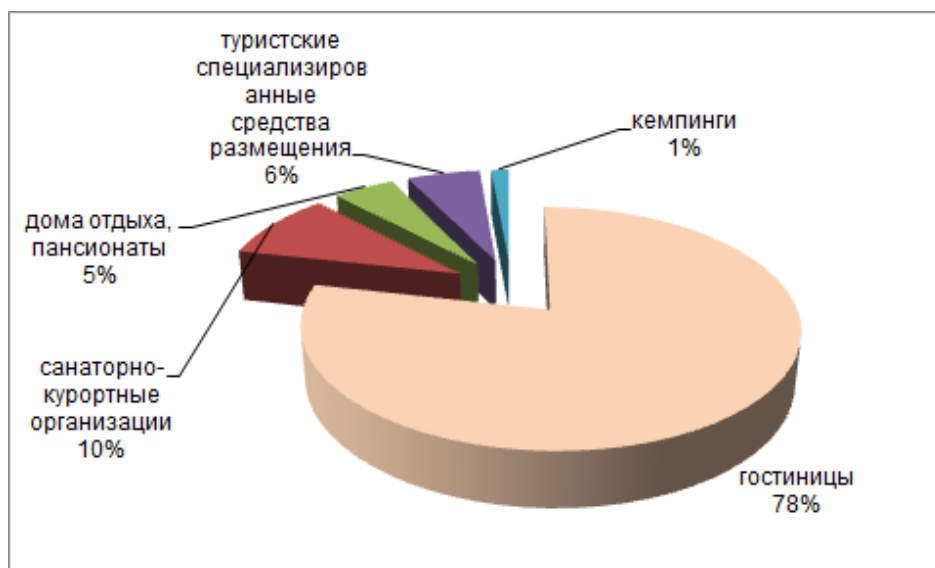


Рисунок 1. Структура рынка КСР Московской области по типам, % к общему числу

По данным Министерства культуры Московской области количество пансионатов, баз и домов отдыха в Московской области составляет порядка 90 ед. с общим количеством номеров около 9,2 тыс. шт.

Говоря о качественной классификации гостиничных объектов, представленных сегодня на рынке Московской области, эксперты отмечают, что большая часть номерного фонда не является официально сертифицированной вследствие того, что классификация средств размещения, принятая на российском гостиничном рынке, носит рекомендательный характер.

Классификация гостиниц и других средств размещения в Российской Федерации является важнейшим условием для четкой структуризации отечественного гостиничного рынка, введению единых правил игры среди средств размещения, и, что самое главное, помогает клиентам получить полное представление о гарантированном наборе услуг, которые оказывается в гостинице определенной категории. Классификация гостиниц и иных средств размещения на соответствие категориям предусмотрена Порядком классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, утвержденным приказом Министерства культуры Российской Федерации от 29.04.2015 № 1215.

На всей территории Российской Федерации система классификации и порядок проведения классификации апартаментов (отелей и гостиниц) регулируется статьей 5 Федерального Закона № 132-ФЗ от 24.11.1996 года «Об основах туристской деятельности» (в ред. от 29.06.2015 г.)²¹, которая гласит: «Стандартизация и классификация объектов туристской индустрии осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации. Классификация объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы, пляжи, осуществляется аккредитованными организациями в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. Аккредитация организаций, осуществляющих указанную классификацию, проводится органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти».

Таким образом, владелец либо арендатор гостиницы или иного средства размещения вправе в добровольном порядке обратиться в аккредитованную организацию с просьбой провести классификацию своего средства размещения. Присвоение категории («звездности») является важным шагом в повышении конкурентоспособности средства размещения, повышает его имидж и помогает уверенно позиционировать себя на рынке гостиничных услуг.

²¹ <http://docs.cntd.ru/document/9032907>

Перечень отелей, прошедших классификацию на территории Российской Федерации, размещен в Федеральном перечне туристских объектов <http://классификация-туризм.рф>. Количество гостиниц и аналогичных коллективных средств размещения, прошедших классификацию на категорию по данным мониторинга Министерства культуры Московской области составляет:

- в 2015 году – 21 КСР (всего классифицировано - 30 КСР);
- в 2016 году – 51 КСР (всего классифицировано - 82 КСР);
- в 2017 году – 39 КСР (всего классифицировано - 121 КСР).

К началу 2018 г. на рынке услуг КСР Московской области классифицировано около 18% гостиниц, из которых категорию «5 звезд» имеют 8% объектов, «4 звезды» - 23%, «3 звезды» - 40%, остальным 30%, в основном, присвоен класс «без звезд».

Распределение общего номерного фонда Московской области по качеству номеров тяготеет в пользу стандартных номеров, которые составляют 2/3 общего номерного фонда. Более 20% номеров принадлежат к категории повышенной комфортности.

По оценке Александра Шибаяева, директора департамента консалтинга, аналитики и исследований Blackwood «рынок гостиничной недвижимости в Московской области начал активно развиваться только в последние годы. До сих пор здесь велика доля старого фонда советской постройки в совокупном предложении. Гостиницы под управлением международных операторов, за исключением приаэропортовых территорий, пока единичны: Hilton Garden Inn New Riga (164 номера), Holiday Inn Vinogradovo (154 номера) и Park Inn by Radisson Odintsovo (126 номеров)²².

По данным GVA Sawyer²³ основные типы рекреационной недвижимости Московской области включают:

- Современные центры (10%): СПА-комплексы («Артурс СПА», "Мистраль"), спортивные парки («Волен», «Турист»), загородные рекреационные гостиничные комплексы, (Яхонты, сеть Helio Park), культурно-спортивные комплексы («Истра Холидей», «Лада Холидей», «Медвежьи Озера»);
- Объекты советского периода (50-90%).

Основные типы средств коллективного размещения, не относящиеся к современным форматам, представлены на диаграмме ниже.



Рис. 2. Структура рынка рекреационной недвижимости несовременного формата по типам в Московской области, %

Характеристика местоположения гостиниц

Наиболее экологически благоприятным традиционно считается северное направление, где предложение традиционно превалирует в силу высокой степени

²² http://www.arendator.ru/articles/140618-gostinichnaya_sotnya_podmoskovya/

²³ <http://www.gvasawyer.ru/ImgResearch/MosRegion-rest16.pdf>

развития сегмента рекреационной недвижимости в данной зоне. Однако в настоящее время возрастает объем предложения и в южном направлении от МКАД в связи с расширением границ города Москвы и ожидаемого развития инфраструктуры пограничных к южному направлению Московской области районов «Новой Москвы», а также из-за «вымывания предложения» по основному для рекреационной недвижимости направлению.

В северном направлении предложение преобладает по Дмитровскому (19% от общего объема предложения) и Ярославскому шоссе (15% от общего объема предложения); в южном направлении – по Киевскому (11% от общего объема предложения) и Симферопольскому шоссе (11% от общего объема предложения).

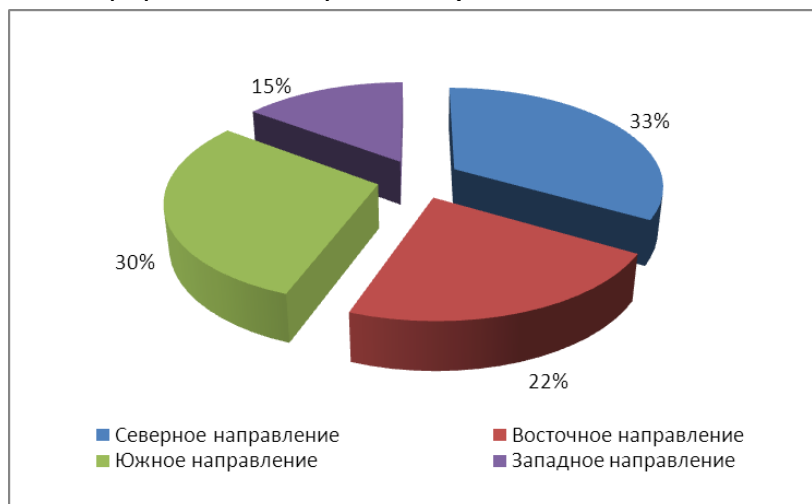


Рисунок 3. Структура рынка КСР Московской области по направлениям относительно МКАД, % к общему числу

Большое количество коллективных средств размещения находится в окрестностях Звенигорода, Рузы, Наро-Фоминска и Дмитрова. Юго-восток практически для целей рекреации не используется, несмотря на насыщенность этих направлений дачными объектами. Одна из причин – негативная экологическая обстановка. Большая часть всех подмосковных отелей расположена на Дмитровском шоссе, что объясняется наличием большой воды на этом направлении.

Наибольшая нехватка качественных гостиниц наблюдается на юге и северо-западе Подмосковья.

Значительный дефицит качественных отелей на сегодняшний день испытывают Калужское, Горьковское и Каширское направления. Среди востребованных направлений, не имеющих достаточного количества средств размещения, также можно отметить северо-западный район – Новорижское, Можайское и Минское шоссе. Востребованность этих направлений объясняется благоприятной экологической обстановкой и развитой инфраструктурой районов.

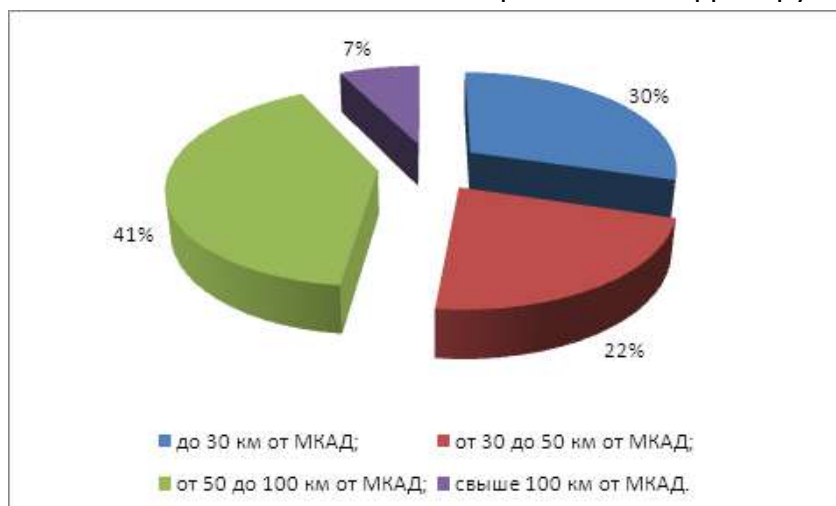


Рисунок 4. Структура рынка КСР Московской области по удаленности от МКАД

По данным мониторинга рынка недвижимости, большая часть предложения объектов рекреационного назначения (41%) располагается на расстоянии от 50 до 90 км от МКАД, 30% и 22% приходится на объекты, расположенные на удалении до 30 км от МКАД и от 30 до 50 км от МКАД соответственно.

Крайне низкое количество предложений на расстоянии свыше 100 км от МКАД объясняется рядом факторов: на данных территориях практически отсутствуют советские постройки, новые объекты крайне редко вводятся в эксплуатацию в виду длительности срока окупаемости по сравнению с приближенными к Москве объектами и, как следствие, редко выставляются на продажу, а также сказывается близость с соседними областями: Тверской, Владимирской, Рязанской, Тульской, Калужской, Смоленской, куда смещается спрос на комплексные объекты, что объясняется лучшей экологической обстановкой, более низкими ценами при сопоставимом удалении от МКАД²⁴.

Одной из составляющей отдыха является возможность погружения в природную среду, поэтому для загородных рекреационных объектов важно природное окружение. По оценке экспертов наличие вблизи места отдыха водоема (естественного или искусственного) значительно повышает его привлекательность для отдыха.

Рынок спроса на рекреационные услуги в Московской области

Туристический потенциал Московской области наиболее ярко выражен в северном, юго-западном, западном, северо-западном территориальных секторах области. Относительно удаленности от МКАД оптимальным по востребованности считается расстояние до 30 км. Наиболее востребованными направлениями являются Дмитровское и Ленинградское шоссе.

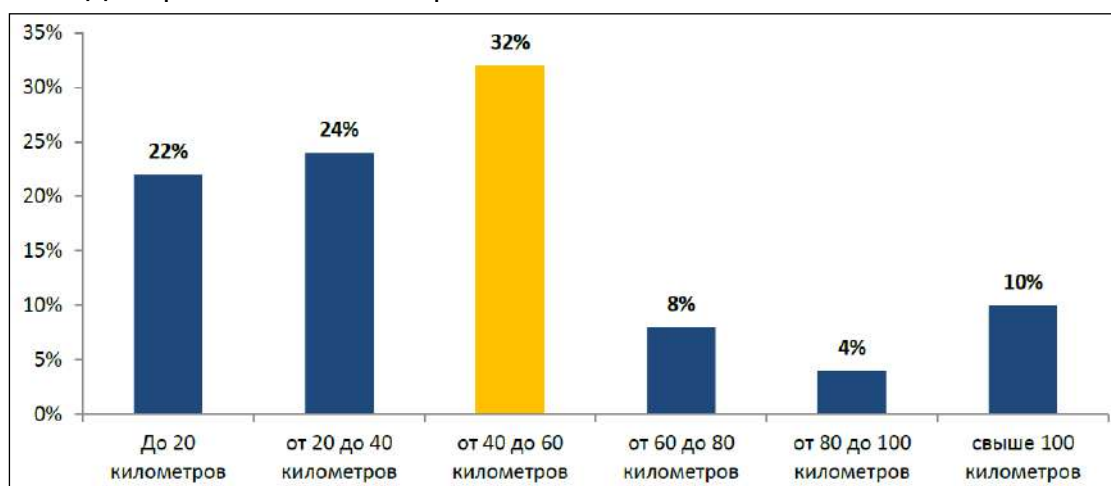


Рис. 5. Структура рынка спроса на рекреационные услуги в Московской области по удаленности гостиничного объекта от МКАД, %

Согласно данным компании ООО «Центр Геологии» (<http://www.centргеология.ru/jekologicheskaja-karta-moskovskoj-oblasti.html>) западное, северо-западное и северное направления являются наиболее благоприятными с точки зрения экологической обстановки Московской области. Восточное, напротив, считается загрязненным направлением, что объясняет ценовой диапазон рынка рекреационной недвижимости и тот факт, что состояние окружающей среды Московской области является ценообразующим фактором для данного сегмента рынка. Географическое распределение спроса приведено на диаграмме ниже.

²⁴ <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-496/>

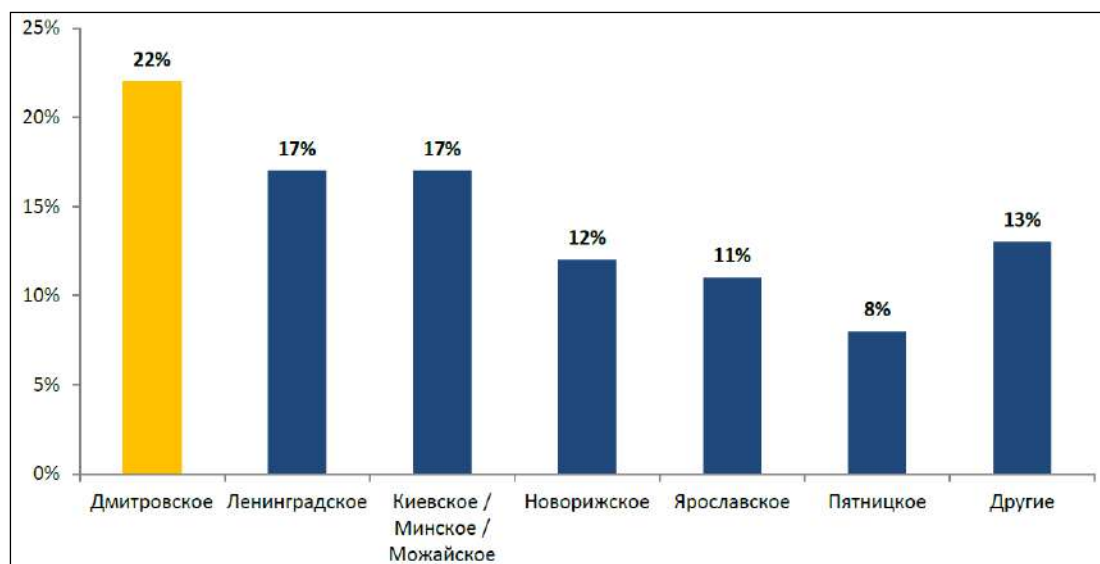


Рис. 6. Структура рынка спроса на рекреационные услуги в Московской области по местоположению гостиничного объекта (направлениям от МКАД), %

Рынок предложения купли-продажи рекреационной недвижимости в Московской области

Объем рынка предложения купли-продажи гостиничных объектов Московской области в 4 квартале 2018 года составляет порядка 70 ед. По сравнению со 2 кв. 2018 г. объем предложения сократился на 23%.

Наибольшая доля предложений приходится на Одинцовский район (11% в общем объеме рынка предложения) и Новомосковский АО г. Москвы (9%). В остальных городах и районах Московской области предложения единичны.

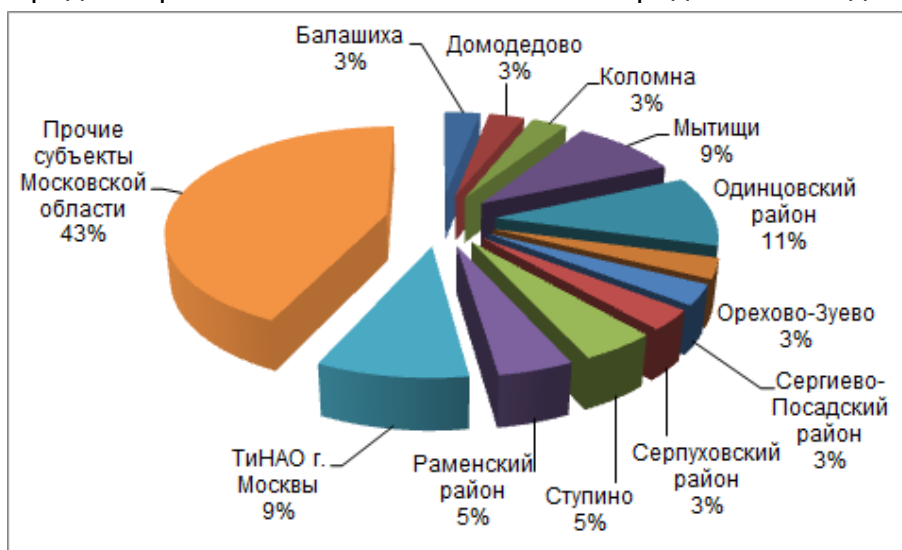


Рис. 7. Структура рынка предложения купли-продажи гостиничной недвижимости в Московской области по местоположению, %

Наибольшая доля рынка (около 68%) приходится на предложения купли-продажи готового гостиничного бизнеса - действующие гостиничные объекты современной постройки с широким спектром дополнительных услуг: СПА-центры, банные комплексы, медицинские кабинеты, косметологические салоны и прочее. Порядка 17% предложений - базы отдыха и бывшие пионерские лагеря, представляющие собой имущественные комплексы, состоящие из большого количества гостевых домов, расположенных на больших земельных участках. На долю встроенных помещений в комплексах апарт-отелей и хостелах приходится около 8% предложений купли-продажи гостиничных объектов. Доля отдельно стоящих зданий гостиничного типа составляет порядка 4%.



Рис. 8. Структура рынка предложения купли-продажи гостиничной недвижимости в Московской области по типу объектов, %

Диапазон площадей предлагаемых на продажу гостиничных объектов составляет от 80 до 21740 кв. м. Наибольшая доля (около 52%) предложений приходится на объекты площадью до 1000 кв. м.

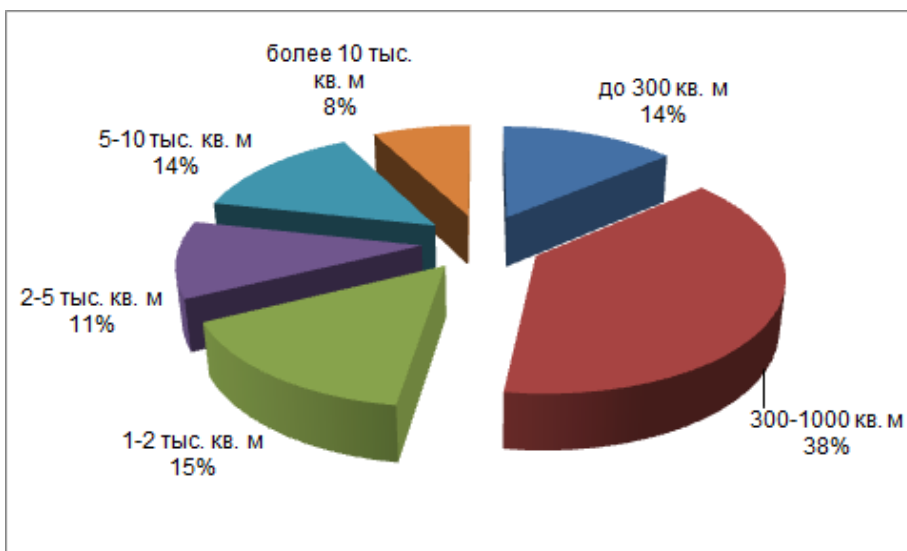


Рис. 9. Структура рынка предложения купли-продажи гостиничной недвижимости в Московской области по площади объектов, %

Ценообразующие факторы рынка купли-продажи КСР

Среди ценообразующих факторов рекреационной недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные и качественные факторы:

- местоположение объекта,
- общая площадь земельного участка,
- общая площадь улучшений,
- состояние улучшений,
- наличие и состояние инженерных сетей.

Зависимость от местоположения включает в себя влияние таких факторов как: расстояние от московской кольцевой автодороги (МКАД), направление (северное, восточное, западное или южное) и окружение. Последнее определяется близостью к водным объектам, лесным или лесопарковым массивам (положительное влияние) либо промышленным предприятиям (отрицательное влияние).

Относительно удаленности от МКАД оптимальным считается расстояние до 30 км, так как время, затрачиваемое на дорогу до места назначения сопоставимо с

поездками внутри самого города с учетом небольших затруднений в движении. Данный территориальный срез особенно актуален для выездных корпоративных мероприятий на базе пансионатов и санаториев, получивших широкое распространение в последнее время, что влияет на спрос недвижимости рекреационного назначения и, как следствие, на её стоимость.

Более отдаленные объекты привлекательны за счет лучшей экологической обстановки. Поскольку посещение рекреационных объектов, как правило, не носит регулярный характер (по сравнению с загородной недвижимостью), комфортным принимается расстояние, которое возможно преодолеть от МКАД при хорошей транспортной ситуации в среднем за час-полтора, что приблизительно равняется 50 км от МКАД. Большее расстояние, как правило, потенциальные потребители рекреационных услуг готовы преодолевать из-за каких-либо исключительных характеристик объекта, что уменьшает поток клиентов, тем самым увеличивает сроки окупаемости проектов и снижает интерес освоения объектов недвижимости у инвесторов.

На отдалении 30-50 км от МКАД объекты рекреационной недвижимости, как правило, представляют оптимальное сочетание транспортной доступности, окружения и состояния зданий.

С точки зрения экспертов рынка недвижимости, наиболее благоприятным и востребованным является северное направление, следом идет западное. Восточное и южное направления являются наименее привлекательными.

Окружение определяется близостью к водным объектам, лесным или лесопарковым массивам (положительное влияние) либо промышленным предприятиям (отрицательное влияние). Наличие в непосредственной близости водных объектов, лесных или лесопарковых зон повышает привлекательность объекта недвижимости. Наиболее востребованы рекреационные объекты, на территории которых располагаются водные и лесные объекты. Близость к промышленным предприятиям означает ухудшение экологической обстановки, что является негативным фактором.

Объекты рекреационной недвижимости, характеризующиеся большой площадью являются более востребованными, чем небольшие объекты. Чем больше общая площадь улучшений, тем лучше может быть представлен номерной фонд (как количественно, так и качественно), досуговые и лечебные помещения. Аналогично направлению влияния фактора «Общая площадь земельного участка», несмотря на предпочтительность большей площади улучшений и интерес инвесторов к комплексным объектам, при пересчете на один квадратный метр, объекты большей площади, как правило, стоят дешевле²⁵.

Ценовые характеристики рынка гостиничной недвижимости Московской области

В 4 квартале 2018 года цены предложения купли-продажи баз отдыха/имущественных комплексов гостиничного типа с земельными участками в Московской области находятся в диапазоне от 2900 руб./кв. м улучшений (г. Лобня)²⁶ до 19400 руб./кв. м улучшений (г. Руза)²⁷. Цены приведены с учётом НДС.

По данным аналитиков средний уровень загрузки гостиниц в Московской области находится в диапазоне от 71 до 75%.

Доходы и расходы²⁸

Гостиница - это типичное предприятие, зависящее от соотношений расходов и доходов. Экономическая структура современной гостиницы однозначно нацелена на их благополучные показатели, гарантирующие стабильное получение прибыли.

²⁵ <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-496/>

²⁶ https://www.avito.ru/lobnya/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_5128_m_1512870426

²⁷ https://www.avito.ru/tuchkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/otel_1946_m_1158354394

²⁸ https://vuzlit.ru/412455/dohody_rashody

Доходы гостиницы складываются:

1. От рационального использования номерного фонда. В целом в мире на их долю приходится чуть более половины доходной части (51,2%).
2. Доходы от деятельности предприятий общественного питания, функционирующих при гостинице, согласно среднему мировому показателю составляют 27,5%.
3. Продажа напитков и иных угощений посредством минибаров составляет в доходах гостиниц 7-11 %.
4. Дополнительные платные услуги (телефон, прачечная, прокат автомобилей, доставка в номер театральные и транспортных билетов и т. п.) составляют в доходах гостиниц 6%.
5. Доходы от сдачи в аренду помещений гостиницы другим организациям составляют 2-4%.

Структура издержек гостиницы по содержанию номерного фонда составляет:

1. Заработная плата и связанные с ней выплаты согласно среднему мировому показателю - 32,1 %.
2. Эксплуатационные издержки по содержанию номерного фонда (закупка моющих материалов, порошков, паст, работы по дезинфекции и дератизации и т. п.) - В среднем 12-15%.
3. Административные расходы в осуществлении гостиничной деятельности 4-5%.
4. Затраты на энергоносители - 3-5%.
5. Амортизационные отчисления - 4-5%.
6. Ремонт оборудования - 5%.
7. Маркетинговые исследования - 2-3%.
8. Выплата процентов за кредит - 2-4%.
9. Страховые сборы - 1-2%.
10. Оплата аренды - 2-3%.
11. Закупка продуктов питания для мини-баров - 6-8%.
12. Закупка напитков для мини-баров - 2-3%.
13. Выплаты гонораров специалистам по управлению - 2%.

Таким образом, на образование доходов гостиничного предприятия до выплаты налогов остается в среднем около 13%.

Тенденции развития рынка коммерческой недвижимости в Московской области

В 2017-2018 гг., по данным Центра развития предпринимательства Московской области²⁹, в целом по Московской области предложение по аренде коммерческой недвижимости существенно превышает спрос.

Инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости Московской области останется крайне низкой: у инвесторов сегодня нет однозначного понимания, как будет развиваться ситуация в дальнейшем, и на какие уровни доходности необходимо ориентироваться. Поэтому многие из них берут паузу, откладывая принятие решений до лучших времен. При этом есть пласт активных инвесторов, которые ищут возможность купить объекты с существенной скидкой на «низком» рынке³⁰.

В 2019 г. ситуация на рынке коммерческой недвижимости Московской области в целом, и в сегменте рекреационной недвижимости в частности, в значительной степени будет определяться динамикой макроэкономических показателей, а также геополитическим фоном, который сегодня оказывает влияние на всех участников рынка.

Анализ рынка подготовлен по материалам сайтов: <http://lookon.ru>, <http://www.praedium.ru>, <http://www.mspmo.ru>, <http://rway.ru>, <https://realty.rambler.ru>, Интернет-порталов: www.avito.ru, <http://www.cian.ru>, консалтинговых компаний JLL <http://www.jll.ru>, GVA Sawyer <http://www.gvasawyer.ru>

²⁹ <http://www.mspmo.ru>

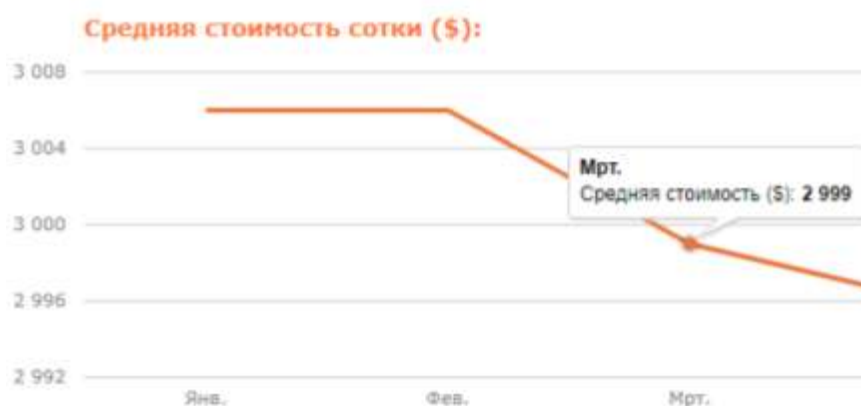
³⁰ <https://realty.rambler.ru>

Выводы по разделу:

1. По данным различных официальных источников в Московской области по состоянию на 01.01.2018 г. расположено в среднем 570-660 коллективных средств размещения (гостиниц).
2. По данным Министерства культуры Московской области количество пансионатов, баз и домов отдыха в Московской области составляет порядка 90 ед. с общим количеством номеров около 9,2 тыс. шт.
3. Объем рынка предложения купли-продажи гостиничных объектов Московской области в 4 квартале 2018 года составляет порядка 70 ед. По сравнению со 2 кв. 2018 г. объем предложения сократился на 23%.
4. Наибольшая доля предложений приходится на Одинцовский район (11% в общем объеме рынка предложения) и Новомосковский АО г. Москвы (9%). В остальных городах и районах Московской области предложения единичны.
5. Наибольшая доля рынка (около 68%) приходится на предложения купли-продажи готового гостиничного бизнеса - действующие гостиничные объекты современной постройки с широким спектром дополнительных услуг. Порядка 17% предложений – базы отдыха и бывшие пионерские лагеря, представляющие собой имущественные комплексы, состоящие из гостевых домов, расположенных на больших земельных участках.
6. Диапазон площадей предлагаемых гостиничных объектов составляет от 80 до 21740 кв. м. Наибольшая доля (около 52%) предложений приходится на объекты площадью до 1000 кв. м.
7. В 4 квартале 2018 года цены предложения купли-продажи баз отдыха/имущественных комплексов гостиничного типа с земельными участками в Московской области находятся в диапазоне от 2900 руб./кв. м улучшений до 19400 руб./кв. м улучшений. Цены приведены с учётом НДС.
8. В 2019 г. ситуация на рынке коммерческой недвижимости Московской области в целом, и в сегменте рекреационной недвижимости в частности, в значительной степени будет определяться динамикой макроэкономических показателей, а также геополитическим фоном, который сегодня оказывает влияние на всех участников рынка.

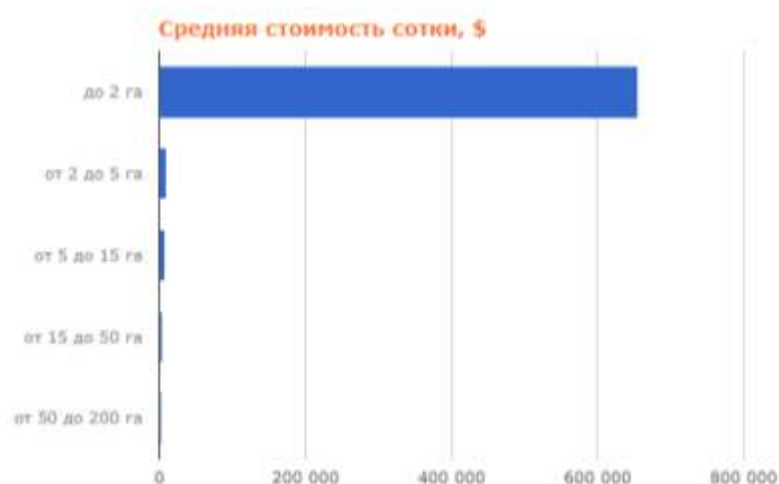
8.6 Анализ рынка земельных участков в Московской области

По данным ООО «ГеоДевелопмент» средняя цена за сотку в Московской области в марте 2019 г. составляет около 2999 долл. США³¹.



Статистика изменений средней цены за сотку

³¹ Источник информации: <http://www.geodevelopment.ru/analytics/indexes/>.



Средняя стоимость сотки в зависимости от площади, \$³²

Стоимость сотки на первичном рынке Московской области возрастает в 10 раз в зависимости от удаленности земельного участка от МКАД. Средняя стоимость земель в зависимости от удаленности от МКАД представлена на графике ниже. Также немаловажным фактором является наличие транспортной развязки вблизи объекта (МКАД, Малое Московское кольцо и др.).

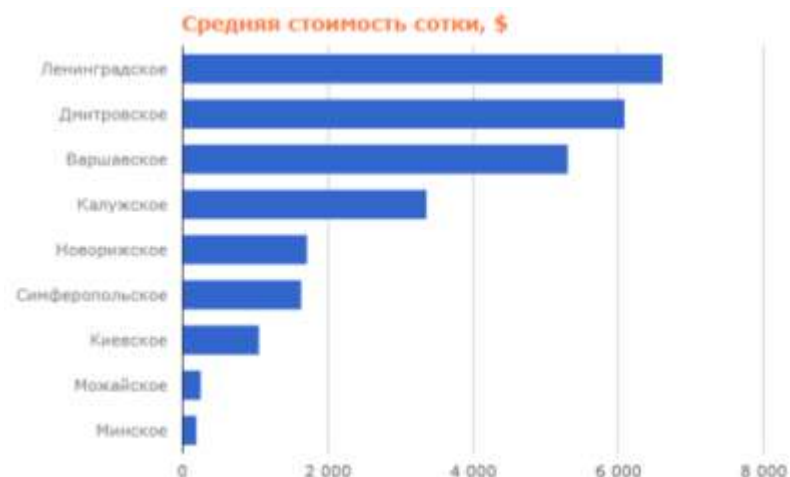


Средняя стоимость сотки в зависимости от удаленности от МКАД, \$³³

Самыми дорогими в Подмосковье считаются участки, расположенные на МКАД, следующими по заявленной цене идут Калужское, Дмитровское и Варшавское шоссе.

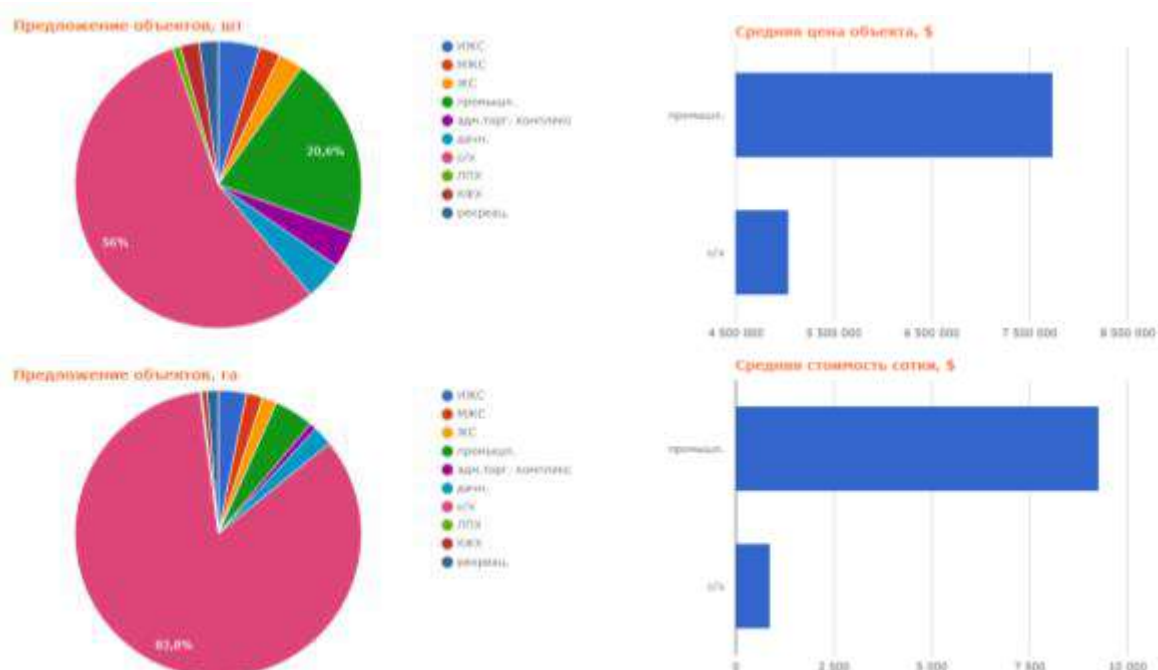
³² Источник информации: <http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/area/>.

³³ Источник информации: <http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/mkad/>.



Средняя стоимость сотки в зависимости от направления, \$³⁴

Согласно предоставленной выше диаграмме зависимости стоимости от направления, средняя цена земельных участков за сотку в Московской области находится в диапазоне от 193 долл. США до 6624 долл. США. Средняя стоимость сотки в направлении по Симферопольскому шоссе составляет 1643 долл. США.



Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Стоимость земли на рынке Московской области формируется под влиянием следующих факторов:

- Передаваемые права: право собственности на участок всегда дороже права долгосрочной аренды, которое также может передаваться при совершении сделки; стоимость права собственности на земельный участок может отличаться от права долгосрочной аренды на 5-10%.
- Тип цены: как правило, на рынке недвижимости продавцы предпочитают открыто не декларировать более низкие цены, однако предоставляют значительные скидки. В 90% случаев продажи, реальная цена продажи отличается от первоначальной цены, по которой выставлялся объект, на 5-20% в сторону снижения.
- Дата сделки / предложения: ценовые показатели на рынке земельных участков имеют тенденцию к изменению во времени. Зачастую это связано с макро- и микроэкономической ситуацией в стране. Годовое изменение

³⁴ Источник информации: <http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/trassa/>.

стоимости земельных участков может достигать 30%, однако в большинстве случаев рост стоимости сопоставим с темпом инфляции. Превышение срока экспозиции оцениваемого объекта над среднерыночным сроком может повлечь за собой необходимость снижения цены продажи.

- Условия финансирования: существуют различные виды финансирования – наличные, безналичные, кредит и т.д., однако при покупке земельных участков (особенно это касается крупных земельных наделов) условия финансирования в каждом из случаев рассматриваются индивидуально.
- Разрешенное использование: один из основных параметров, влияющих на стоимость земли, накладывает ограничения на возможность осуществления на участке любого вида деятельности. Тем самым, чем более доходным является вид разрешенного использования, тем дороже будет стоимость участка; при прочих равных условиях участки с различными видами разрешенного использования могут отличаться друг от друга в стоимости на 5-15%.
- Следует отметить, что для близких видов разрешенного использования участков и фактического использования, категория земель не оказывает заметного влияния на стоимость участков. Данное обстоятельство подтверждается и тем фактом, что Минэкономразвития России подготовило законопроект, предусматривающий переход от деления земель на категории к территориальному зонированию. Документ внесен Правительством РФ на рассмотрение Госдумы³⁵. Законопроектом предлагается изменить существующий порядок установления правового режима земель, опирающийся на институты их категорий. В частности, предусматривается исключение из действующего законодательства понятия «категория земель» и, соответственно, процедуры перевода и отнесения земель и земельных участков к определенной категории. Таким образом, основополагающим фактором, оказывающим влияние на использование земельного участка, будет являться функциональное зонирование территории размещения и соответствующий этому вид разрешенного использования участка.
- Например, земельные участки, относящиеся к землям населенных пунктов с разрешенным использованием для размещения производственных объектов продаются на рынке, как правило, по той же цене, что и участки, относящиеся к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения. Также равноценными считаются земельные участки различных категорий (земли населенных пунктов, земли лесного фонда, земли водного фонда и т.д.), но с одним видом разрешенного использования.
- Местоположение объекта: районы расположения земельных участков оказывают существенное влияние на стоимость земли, чем престижнее район для расположения объекта, тем стоимость объекта выше. Расстояние до МКАД также влияет на стоимость участка – небольшая удаленность от МКАД повышает стоимость участка за счет облегчения транспортной доступности; для участков промышленного назначения важным фактором является расположение вдоль транспортных магистралей и наличие вблизи транспортных развязок (МКАД, Малое Московское Кольцо); стоимости участков в зависимости от отличия факторов в положительную или отрицательную сторону могут отличаться до 30%.
- Коммуникации: при наличии на участке всех необходимых инженерных коммуникаций, ценность земельного участка увеличивается в связи с отсутствием необходимости дополнительных затрат на подведение тех или иных коммуникаций к участку; участки, полностью обеспеченные всеми

³⁵ Распоряжение Правительства от 1 марта 2014 года №291-п (<http://government.ru/orders/10860/>).

коммуникациями, обладают более высокой стоимостью, чем обеспеченные не полностью или инженерно не обеспеченные. Различие в стоимости земельных участков в зависимости от наличия подведенных коммуникаций может составлять 5-25%.

- Площадь: как правило, при увеличении площади объектов, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», поскольку, чем больше предлагаемая площадь, тем менее ликвидным является объект сравнения. Поэтому чем больше участок, тем ниже удельный показатель стоимости для него, это превышение удельного показателя стоимости маленьких участков над большими находится в диапазоне 5-25%³⁶.

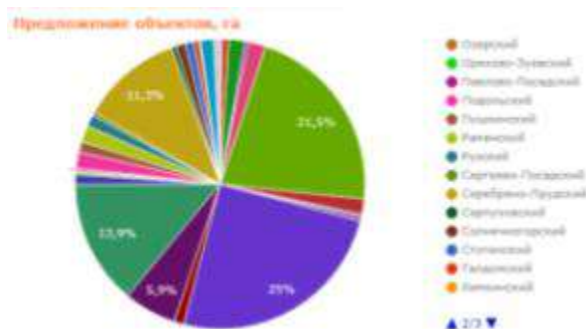
Емкость рынка

Земельный фонд Московской области составляет около 4 432,9 тыс. га. В структуре земельного фонда преобладают земли лесного фонда и земли сельскохозяйственного назначения. Довольно значителен показатель земель населенных пунктов.

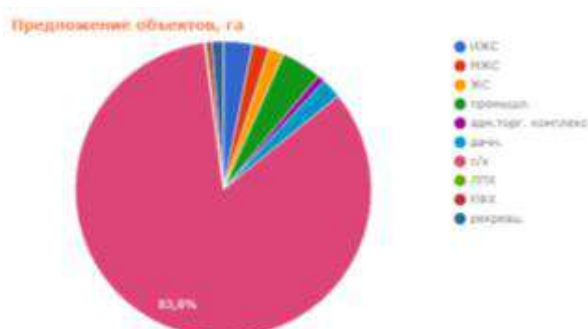
Изменение структуры земельного фонда Московской области с 1991 г. свидетельствует о том, что постоянно растущими категориями земель являются земли населенных пунктов, земли особо охраняемых территорий и объектов и земли запаса. Рост этих категорий земель происходит за счет уменьшения площади земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда.

Предложение

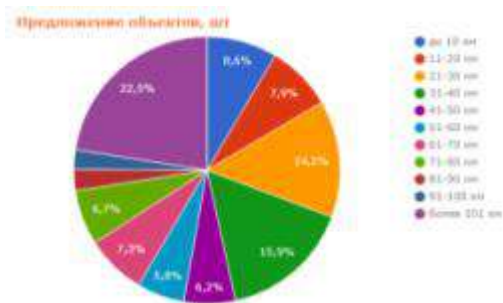
Большая часть предложения на рынке Московского региона представлена землями сельскохозяйственного назначения (46,5% выставленных на продажу объектов и 78,8% общей площади предложения на рынке)³⁷.



Предложение по районам МО, шт.



Предложение в зависимости от назначения, га



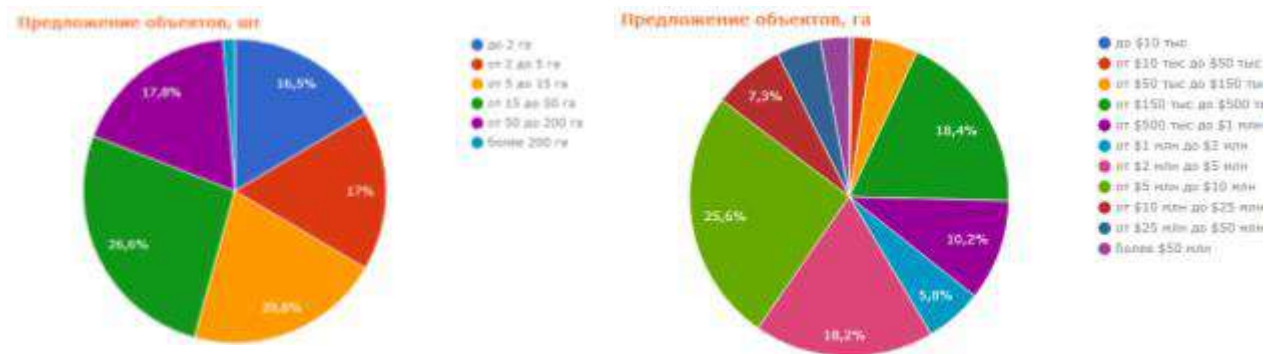
Предложение в зависимости от удаления от МКАД, шт.



Предложение объектов в зависимости от направления, шт.

³⁶ Источник информации: <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>.

³⁷ Источник информации: http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/type_use/.



Предложение объектов в зависимости от площади, шт.

Предложение объектов в зависимости от цены, га

Анализ фактических данных для земельных участков

По состоянию на дату оценки на рынке земельных участков Московской области под коммерческую застройку (в т.ч. административную) выявлено незначительное количество.

Выявленные предложения к продаже приведены в таблице далее по тексту.

Источник информации	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./ кв. м/ с НДС
https://move.ru/objects/prodaetsya_promyslennogo_naznacheniya_ploschadyu_77_kvm_ploschadyu_77_sotok_moskovskaya_oblast_podolsk_domodedovskoe_shosse_2268973339/	Московская область, Подольск, Домодедовское шоссе	7669	20 399 000	2660
https://move.ru/objects/prodaetsya_promyslennogo_naznacheniya_ploschadyu_65_kvm_ploschadyu_65_sotok_moskovskaya_oblast_podolsk_moskovskaya_oblast_gorodskoy_okrug_podolsk_der_2272661052/	Московская область, Подольский район, вблизи д. Коледино	6500	15 000 000	2 308
https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/182623442/	Московская область, Подольск, мкр. Кузнечики	45500	108 000 000	2 374
https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/6329266/	Московская область, Подольск, мкр. Шепчинки, ул. Большая Серпуховская	9000	18 990 000	2110
https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/201655936/	Московская область, Подольск, Авиационная ул.	4000	13 500 000	3 375
https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/202506378/	Московская область, Подольск, Выползово	29000	33 000 000	1 138
https://podolsk.cian.ru/sale/suburban/2461754/	Московская область, Подольск, мкр. Центральный	20000	42 000 000	2100

Как видно из приведенных данных, стоимость квадратного метра земельного участка под коммерческую застройку в ближайших к оцениваемому объекту районах может находиться в диапазоне 1 138 – 3 375 руб.

Выводы

- Средняя цена земельных участков за сотку в Московской области находится в диапазоне от 193 долл. США до 6624 долл. США. Средняя стоимость сотки в направлении по Симферопольскому шоссе составляет 1643 долл. США.
- Самыми дорогими в Подмосковье считаются участки, расположенные на МКАД, следующими по заявленной цене идут Калужское, Дмитровское и Варшавское шоссе.
- Стоимость квадратного метра земельного участка под коммерческую застройку в ближайших к оцениваемому объекту районах может находиться в диапазоне 1 138 – 3 375 руб.

8.7 Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на их стоимость.

В результате анализа не было выявлено других внешних факторов (не упомянутых и не учтенных в настоящем отчете), не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

8.8 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В том случае, если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Проанализировав информацию на электронных ресурсах с соответствующим предложением к продаже, Оценщик сделал вывод о степени развитости рынка Объекта оценки.

По информационному запросу о предложении на вторичном рынке Зданий коммерческого назначения в Московской области для ближайшего местоположения объекта оценки, сайтом www.cian.ru было представлено более 200 предложений, из них 34 предложения о продаже коммерческих Зданий в непосредственной близости от объекта оценки.

Ниже приведены полученные данные.

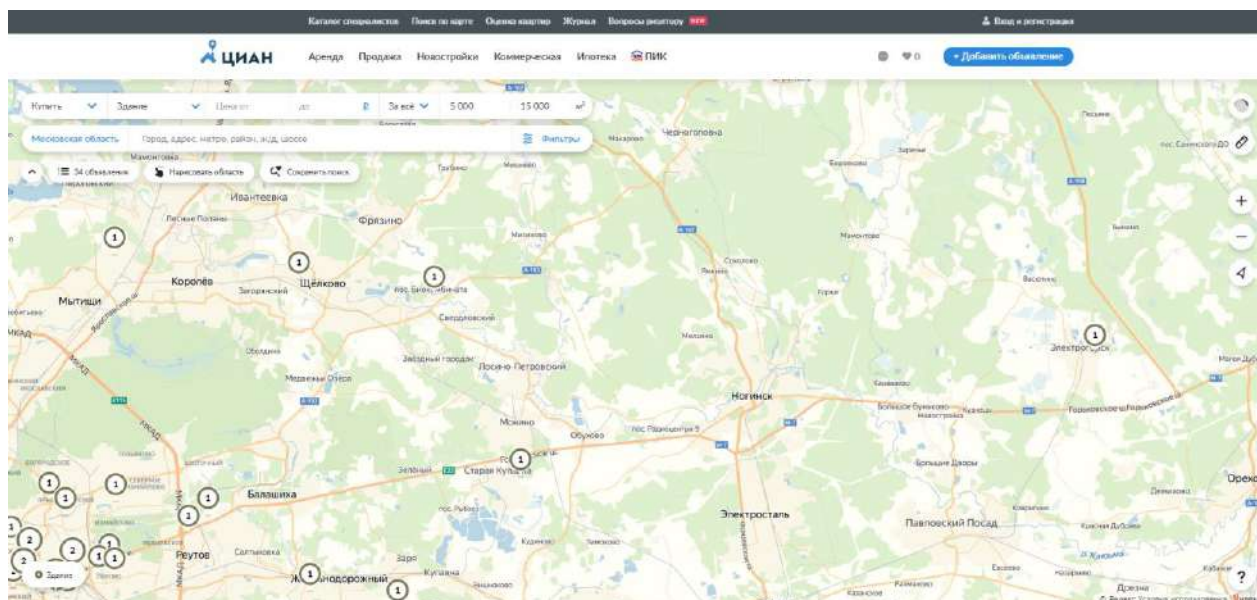


Таблица 18. Предложения по продаже коммерческих зданий

№	Площадь	Адрес	Здание	Этажность	Цена	Описание	Ссылка на объявление	Цена предложения, руб. за 1 кв. м
1	6700.0, м2	Московская область, Егорьевский район, Егорьевск, улица Меланжистов, 3б, ш. Егорьевское (110 км до МКАД)	Административное здание, Действующее	3	50000000 руб., НДС включен	Продается отдельно стоящие здания. Общая площадь 6700 м2 собственность физического лица данный момент идет реконструкция. продаем срочно Россия, Московская область, Егорьевск, улица Меланжистов, 3б, 4 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/147862770	7 463
2	5707.6, м2	Московская область, Орехово-Зуево, проезд Сосновый, 1А, ш. Горьковское (81 км до МКАД)	Имущественный комплекс, Детский оздоровительный лагерь «Солнечный», Действующее	2	67900000 руб., НДС включен	Продается детский оздоровительный лагерь (ДОЛ) Солнечный. Объект расположен в 4,1 км от г. Орехово-Зуево и в 75 км от МКАД. В состав имущества лагеря входят: 22 здания (стальные корпуса, общежитие, клуб, крытый спортзал, бани, столовая, библиотека, склад, гараж, тепловой пункт, трансформаторная подстанция и пр.), открытый бассейн, футбольное поле, волейбольная и баскетбольная площадки, площадка для бадминтона, беседки, настольный теннис, площадка для проведения линейк.	https://www.cian.ru/sale/commercial/193030566	11 896
3	14500.0, м2	Московская область, Чехов городской округ, д. Сергеево, Сергеево промзона, ш. Симферопольское (55 км до МКАД)	Производственно-складской комплекс, Действующее	1	300000000 руб., НДС включен	Производственно-складской корпус. Участок земли (промка) 2 га. Общая площадь здания 14.500 кв. м. Ворота на уровне земли 7 штук. Ворота на пандусе 6 штук. Рабочая высота потолка 4-7 метров. Покрывные пола антипыль/промышленная плита	https://www.cian.ru/sale/commercial/196276963	20 690
4	6207.0, м2	Московская область, Дмитровский городской округ, Дмитров, Профессиональная улица, 133, ш. Дмитровское (59 км до МКАД)	Производственно-складской комплекс, 3 здания (офисы, производство, склады), Действующее	2	131600000 руб., НДС включен	ЗДАНИЕ 1. Ул. Профессиональная д. 133, свежий ремонт офисных помещений, площадь всех помещений 3234 кв. м, долгосрочная аренда земельного участка 7438 кв. м. Сервитут на прилегающие к зданию дополнительные 505 кв. м. Согласована возможность организации въезда/выезда на Профессиональную ул. , к которой примыкает земельный участок. Газ 247 м3/сут. Водоснабжение и водоотведение 4, 6 м3/сут. Водоотведение 1780 м3/сут.	https://www.cian.ru/sale/commercial/160188131	21 202
5	6883.1, м2	Московская область, Щелковский район, Щелково, Центральная улица, 71/1, ш. Ярославское (19 км до МКАД), ш. Фряновское (21 км до МКАД)	Торгово-развлекательный центр, ТЦ на Центральной, Действующее	3	330000000 руб., НДС включен	ОКУПАЕМОСТЬ 5,8 лет Помещение на первой линии с отдельным входом. Общая площадь 6883.1м кв, три этажа. Подходит под фитнес-центр, салон красоты, ресторан, кафе или любой другой вид деятельности. В помещении проведен косметический ремонт, имеется	https://www.cian.ru/sale/commercial/1212319	47 944
6	13007.0, м2	Московская область, Домодедовский район, Домодедово городской округ, Домодедово, Каширское шоссе, 4, ш. Каширское (15 км до МКАД), ш. Новокаширское (18 км до МКАД)	Административное здание, Действующее	3	447220000 руб., НДС включен	продаю здание город Домодедово, 15 км от МКАД, Каширское шоссе дм 4, стр1, здание административно-производственного назначения, общ. площадью - 13007 кв. м, здание на 1-й линии Каширского шоссе, земельный участок (в собственности) общ. площадь земельного участка - 14700 кв. м., административная часть здания 2-х этажная и подвал общей площадью - 3088,7 кв. м, производственная часть здания 3-х этажная и цокольный этаж. 9948, 3 кв. м, все	https://www.cian.ru/sale/commercial/6785028	34 383
7	9610.0, м2	Московская область, Люберцы городской округ, Томилино пгт, улица Гаршина, 11, ш. Егорьевское (10 км до МКАД)	Торгово-развлекательный центр, Действующее	4	550000000 руб., НДС включен	ТРК РТС в Томилино состоит из 2-х корпусов: 1-й корпус из 2-х этажей с 3-мя входными группами, 2-й корпус 3 этажа + цокольный этаж с 2-мя входными группами. Два корпуса ТРЦ объединены большой наземной парковкой на прилегающей территории. В пешей и транспортной доступности от ТРЦ РТС расположены жилые массивы с новостройками: семейные	https://www.cian.ru/sale/commercial/205687514	57 232
8	5000.0, м2	Московская область, Воскресенский район, Воскресенск, улица Ломоносова, 113, ш. Новоризское (80 км до МКАД), ш. Новорязанское (89 км до МКАД)	Офисно-гостиничный комплекс, Действующее	5	340000000 руб., НДС включен	Продается 2х подъездный 5ти этажный дом общей площадью 5000м2. Ранее здесь находилось общежитие, планировка многоквартирная, имеется подвал. Высота потолков 2,6 м, высота потолка на 1м этаже 3,35м, подвала 2,45м. Площадь подвального этажа 803 кв\м, 1го 819 кв\м, 2\3\4го 829 кв\м и 5го 822 кв\м. Есть пожарные выходы (с торца здания). Территория охраняемая и огорожена по периметру. Участок, на котором	https://www.cian.ru/sale/commercial/202556834	6 800
9	14720.0, м2	Московская область, Щелковский район, пос. Биокомбината, ш. Щелковское (8 км до МКАД), ш. Фряновское (23 км до МКАД)	Производственное здание, Действующее	5	600000000 руб., НДС включен	Продается 5-ти этажное здание (+ цокольный этаж) общей площадью 14 720 м2. Высота потолков 4 м (+ между этажами из 5-ти этажей есть еще технические этажи, высотой 1,5 м. т.е. при необходимости, высоту потолков на всех этажах можно увеличить до 5,5 м, шаг колонн 6х6 м; остекление всех окон современные пластиковые стеклопакеты, 14 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/164261235	4 076
10	8153.0, м2	Московская область, Красногорск городской округ, пос. Отрадное, ш. Пятницкое (3 км до МКАД), ш. Волоколамское (7 км до МКАД)	Свободное, Строящееся	6	59888777 руб., НДС включен	СКИДКА порядка 130 000 000 руб. от ИЗНАЧАЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА. Звоните, ВСЕ ВОПРОСЫ ПО ТЕЛЕФОНУ !!! Здание 8153 кв м на участке 1ГА. Располагается 1км не доезжая ТК ОТРАДА (на карте метку на ТК Отрада поставил)! Готовность 60%.(коробка видна с Пятницкого шоссе, справа если ехать в область, примерно 1 км как Митино проехали. Напротив здания через дорогу ЖК МИКРОГОРОД В ЛЕСУ). Территория огорожена и охраняется.	https://www.cian.ru/sale/commercial/149627750	7 346
11	5742.0, м2	Московская область, Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, Керамик мкр, улица Керамическая, 2А, ш. Носовихинское (15 км до МКАД), ш. Горьковское (14 км до МКАД)	Производственно-складской комплекс, Действующее	2	120000000 руб., НДС включен	Продается производственно-складской комплекс, состоящий из 3-х зданий общей площадью 5 742 кв.м., расположенный на уч. 7300 кв.м., на территории Кучинского Керамико-Плиточного Завода (Московская область, г. Железнодорожный, Керамическая улица, дом 2-а). Помещения в собственности. Вид разрешенного использования - Для размещения промышленных объектов. Охраняемая территория, бесплатная парковка для легкового и грузового транспорта.	https://www.cian.ru/sale/commercial/200039965	20 899
12	7810.4, м2	Московская область, Клинский район, Клин, Керамический проезд, 15, ш. Ленинградское (79 км до МКАД)	Жилой дом, Действующее	1	149000000 руб., НДС включен	Продажа имущественного комплекса, в состав которого входят: - 2-х этажный административно-бытовой корпус площадью 400 кв.м. здание цеха 5 с дополнительным корпусом для размещения производств железобетонных изделий мощностью 900 кв. м (7 810, 4 кв. м); земельный участок, категория земель: земли	https://www.cian.ru/sale/commercial/197074313	19 077
13	5000.0, м2	Московская область, Подольск городской округ, Подольск, проспект Ленина, 18, ш. Варшавское (30 км до МКАД), ш. Симферопольское (15 км до МКАД)	Деловой центр, Строящееся	4	180000000 руб., НДС включен	Место расположения проектируемого здания обеспечивает ему удобную междугородную и внутригородскую связь по автомагистралям. В радиусе 50м от границ проектируемого участка по проспекту Ленина расположены остановки общественного транспорта, на расстоянии 800м расположен городской железнодорожный вокзал. Основные подходы к проектируемому зданию осуществляются с проспекта Ленина, моста, улицы Заречная - Набережная.	https://www.cian.ru/sale/commercial/165756231	36 000

№	Площадь	Адрес	Здание	Этажность	Цена	Описание	Ссылка на объявление	Цена предложения, руб. за 1 кв. м
14	5863,0, м2	Московская область, Красногорск городской округ, Нахабино рп, улица 300-летия Инженерных Войск, ш. Волоколамское (19 км до МКАД), ш. Пятницкое (19 км до МКАД)	Офисно-складской комплекс, Действующее	3	180000000 руб., НДС включен	На покупку предлагается офисно-складской комплекс (Объект) в пос. Нахабино с земельным участком 15 270 м2. Бизнес приносит - 48 миллионов рублей в год. Имущественный комплекс - 5 863 кв.м. (административное здание, общежитие, цех, ангары) электроэнергия - 150 кВт (возможно увеличение) отопление, водопровод, канализация территория огорожена кирпичным забором.	https://www.cian.ru/sale/commercial/189039523	30 701
15	5560,0, м2	Московская область, Одинцовский городской округ, Одинцово, Полевая улица, 5, ш. Можайское (0,7 км до МКАД), ш. Минское (2 км до МКАД)	Производственный комплекс, Действующее	4	190000000 руб., НДС включен	Предлагается к продаже действующий производственно-имущественный комплекс, расположенный в г. Одинцово, южная Промзона. Основная специализация изготовление современных систем мусороудаления для жилых и общественных зданий. Продукцию завода возможно перепрофилировать для любых сфер деятельности. В состав комплекса входит: огороженный, земельный участок, 0,8 га; производственный комплекс, 5560 м2, 4-х этажный складской комплекс.	https://www.cian.ru/sale/commercial/190158437	34 173
16	9318,0, м2	Московская область, Дзержинский, ш. Рязанское (2 км до МКАД), ш. Новорязанское (11 км до МКАД)		5	200000000 руб., НДС включен	Продается отдельно стоящее здание в собственности. Земля так же в собственности. Общая площадь 9318м2. Первая линия, рядом со зданием остановки общественного транспорта. В здание есть подземный паркинг а так же парковка на прилегающей территории для клиентов и сотрудников. В здание предусмотрено два лифта. Все коммуникации центральные, заведены в здание. Просмотры в удобное для Вас время. Торг., городской округ	https://www.cian.ru/sale/commercial/207944742	21 464
17	8066,0, м2	Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Жучки, ш. Ярославское (40 км до МКАД)	Офисно-гостиничный комплекс, отель "Абрамцево", Действующее	2	280000000 руб., НДС включен	Срочная продажа! Парк-отель "Абрамцево", комплекс, расположенный в исторической зоне музейного заповедника Абрамцево (5 минут до имения Абрамцево). Общая площадь 7, 6 га. Главное здание 1 850 м2 (требует реконструкции), порядка 40 номеров.	https://www.cian.ru/sale/commercial/187919929	34 714
18	5642,0, м2	Московская область, Истра городской округ, д. Чесноково, аллея Художников, 101, ш. Новорижское (23 км до МКАД), ш. Рублево-Успенское (26 км до МКАД)	Офисное здание, Торгово-развлекательный комплекс, Резиденции Бенилюкс, Действующее	4	50000000 \$, НДС включен	Офис продаж "Резиденции Бенилюкс" предлагает на продажу здание торгово-развлекательного комплекса в КП "Резиденции Бенилюкс". Здание и земельный участок находятся в собственности. Подъезд к зданию на общественной территории поселка через отдельный въезд через КПП, 9 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/151822000	57 604
19	5825,0, м2	Московская область, Красногорский район, Красногорск, Райцентр мкр, улица Комсомольская, 4, ш. Волоколамское (2 км до МКАД)		4	350000000 руб., НДС включен	Административное здание 2825 м2 + здание 3000 м2+ земельный участок 30 соток в аренде, возможен выкуп. В собственности юр. лица, цена включает НДС. Коммуникации центральные, заключены прямые договора. Эл-во СВОЯ ТРАНСФОРМАТОРНАЯ ПОДСТАНЦИЯ на 400 кВт, 1я категория,	https://www.cian.ru/sale/commercial/207627144	60 086
20	7378,0, м2	Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород, Южный мкр, ш. Можайское (40 км до МКАД), ш. Минское (40 км до МКАД)	Отдельно стоящее здание, Строящееся	4	450000000 руб., НДС включен	Вашему вниманию предлагается: надежное инвестирование капитала с окупаемостью 84 месяца, Удачное расположение внутри жилого массива, так же в окружении большое количество поселков и садовых товариществ (что рождает большой поток людей) Возможно увеличение площади за счет строительства еще 3-	https://www.cian.ru/sale/commercial/201255238	60 992
21	7300,0, м2	Московская область, Реутов, шоссе Автомагистраль Москва - Нижний Новгород, 1, ш. Горьковское (0,1 км до МКАД)	Свободное, Действующее	5	474500000 руб., НДС включен	Продается 5-ти этажное здание площадью 7300 кв.м. на пересечении шоссе Энтузиастов и МКАД в Реутове. Кирпичное здание 2000-го года постройки со всеми коммуникациями. Смешанная планировка, есть как блоки с коридорно-кабинетной планировкой, так и помещения зального типа.	https://www.cian.ru/sale/commercial/206021811	65 000
22	8015,4, м2	Московская область, Подольск городской округ, Подольск, улица Большая Серпуховская, 43, ш.	Административное здание, Действующее	3	18326175 руб., НДС включен	Продажа находящегося в федеральной собственности имущественного комплекса (объект недвижимого имущества). Организацию и проведение аукциона осуществляет АО ДОМ РФ. Площадь объекта недвижимого	https://www.cian.ru/sale/commercial/207800628	2 286
23	10000,0, м2	Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Железнодорожная улица, 20с4, ш. Варшавское (12 км до МКАД), ш. Симферопольское (21 км до МКАД)	Административное здание, Действующее	6	40000000 руб., НДС включен	Номер лота: 2529128, Вашему вниманию предлагается Административно-производственное здание 10 000 кв.м., в шаговой доступности от Ж/Д станции Подольск, на зем. участке 3373 кв.м.. Здание и участок в собственности. Здание объект незавершенного строительства. Возможно перепрофилировать Здание под складское, торговое, офисное, использование, бизнес-центр. Все центральные коммуникации. Вода газ, канализация подведены. На	https://www.cian.ru/sale/commercial/200152027	4 000
24	6200,0, м2	Московская область, Серпуховский район, Серпухов, Полевая улица, 1, ш. Симферопольское (72 км до МКАД)	Свободное, Действующее	4	70000000 руб., НДС включен	Продам административно-производственное здание в городе Серпухов, общей площадью 6200 м2. Здание располагается на основном въезде в город Серпухов. На 1 этаже расположен склад и конторские помещения, 2 - 4 этажи используются как производственные и офисные, высота потолков до 4 метров. Удобное транспортное и логистическое местоположение, все удобства.	https://www.cian.ru/sale/commercial/196807929	11 290
25	7985,0, м2	Московская область, Богородский городской округ, Старая Купавна, улица Советская, 1, ш. Горьковское (25 км до МКАД), ш. Кудиновское (25 км до МКАД)	Административное здание	5	90000000 руб., НДС включен	Здание административное (кирпич/панель) переменной этажности 2-5 этажей с техническим блоком. Общая площадь 7985 м2. Газопровод среднего давления. В хорошем состоянии. Продавец альседа. Земельный участок 50:16:0000000057639 (собственность) вокруг здания 1,85 га в подарок, 7 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/205470993	11 271
26	8300,0, м2	Московская область, Жуковский городской округ, Жуковский, Глушица СНТ, 5, ш. Новорязанское (28,6 км до МКАД)	Административное здание	6	120000000 руб., НДС включен	Продажа двух 6-ти этажных гостиниц. Здания расположены на земельном участке 0,7 га, в собственности. Все коммуникации. Здания в собственности. Гостиницы находятся в непосредственной близости от аэропорта Жуковский, на берегу Москва-реки, 4 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/207898006	14 458
27	5357,0, м2	Московская область, Электрогорск городской округ, Электрогорск, улица Буденного, 5В, ш. Горьковское (км до МКАД)	Производственное здание, Нефтеперегонный завод Ритек, Действующее	4	125000000 руб., НДС включен	Предлагаются помещения нефтеперегонного завода Ритек, на земельном участке 14571 кв.м. В состав производственного комплекса входят объекты: 1. здание завода 4 этажа, площадь 5357кв.м 2. металлический ангар 456 кв.м высота потолка 7.6 м 3. Канализационно-насосная станция 28 кв.м 4. Производственная зона 1300 кв.м (2003 год)	https://www.cian.ru/sale/commercial/201711704	23 334
28	10500,0, м2	Московская область, Балашихинский район, Балашиха городской округ, д. Дятловка, ш. Носовихинское (16 км до МКАД), ш. Егорьевское (21 км до МКАД)	Свободное, Действующее	1	150000000 руб., НДС включен	Многофункциональный комплекс расположен в деревне Дятловка Балашихинского района Московской области в границах кадастрового квартала 50:15:0071201. Комплекс находится на земельном участке площадью 4 Га (при необходимости площадь земельного участка может быть увеличена). Объект расположен в пешеходной доступности от пассажирской ж/д станции Черное Горьковского направления МЖД (2,5 км). Удаленность от строящейся	https://www.cian.ru/sale/commercial/170353779	14 286

№	Площадь	Адрес	Здание	Этажность	Цена	Описание	Ссылка на объявление	Цена предложения, руб. за 1 кв. м
29	9000.0, м2	Московская область, Подольск городской округ, Подольск, Климовск мкр, ш. Симферопольское (26 км до МКАД), ш. Варшавское (25 км до МКАД)	Отдельно стоящее здание, Строящееся	3	175000000 руб., НДС включен	С удовольствием предлагаю Вашему вниманию величественное здание 9 000 м2 без внутренней отделки на участке 2 Га с вблизи г. Климовск (2 км до центра города) в 25 км от МКАД по Варшавскому или Симферопольскому шоссе. Очень красивое место- лес окружает участок с 2-х сторон, недалеко пруд. Категория земель- Земли населенных пунктов.	https://www.cian.ru/sale/commercial/165005598	19 444
30	8070.0, м2	Московская область, Мытищи городской округ, Мытищи городской округ, Мытищи, Силикатная улица, 39Ж, ш. Ярославское (5 км до МКАД), ш. Осташковское (7 км до МКАД)	Свободное, Действующее	4	250000000 руб., НДС включен	Продается производственно-складской комплекс (8069,5 кв. м.) в городском округе Мытищи, 1988 года постройки на земельном участке (общая площадь 11448 кв. м.), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование - для базы снабжения. Комплекс расположен с удобным выездом и въездом на Ярославское шоссе вблизи МКАД (7 км). Электро мощность составляет 760 кВт (своя подстанция на территории).	https://www.cian.ru/sale/commercial/193553347	30 979
31	8370.0, м2	Московская область, Балашихинский район, Балашиха городской округ, Балашиха, шоссе Энтузиастов, вл.4, ш. Горьковское (3 км до МКАД), ш. Носовкинское (6 км до МКАД)	Свободное, Офисно-складской комплекс, Действующее	3	265854400 руб., НДС включен	Офисно-складской комплекс: МО, г. Балашиха, Западная коммунальная зона (трасса М-7 Волга / 2,2 км. от МКАД / 560 м. от трассы). Год постройки - 2004. Состав комплекса: - зем. участок 10,7 тыс. м.кв. (промка, собственность); - основное здание 8,37 тыс. м.кв. (1-этажная складская часть 4 950 м.кв, потолки макс. - 11,0 м, класс В / 3-этажная офисная часть 3 420 м.кв., класс В); - 1-этажное здание КПП 17,8 м.кв.; - котельная 39,1 м.кв. (1,7 мВт. дизельное топливо).	https://www.cian.ru/sale/commercial/155673161	31 763
32	5642.0, м2	Московская область, Истра городской округ, д. Чесноково, Бенилюкс кл. ш. Новорикское (19 км до МКАД), ш. Рублево-Успенское (27 км до МКАД)	Свободное, Торгово-развлекательный комплекс, Действующее	3	5000000 \$, НДС включен	Уникальное предложение! Самое большое здание на территории загородного комплекса Резиденции Бенилюкс, одного из самых шикарных поселков на Новорикском направлении. Также возможно перепрофилирование в жилой дом, офис, медицинский центр. Площадь земельного участка 1.06 Га. Общая площадь здания 5 642, 5м2 кв. м.	https://www.cian.ru/sale/commercial/151578378	57 604
33	9611.7, м2	Московская область, Дзержинский, Угрешская улица, 13, ш. Новорязанское (2 км до МКАД)	Деловой центр, Бизнес центр	4	599999000 руб., НДС включен	4-х этажный Деловой центр с 2-я заглубленными этажами, 2-я панорамными площадками, тренажерным и обеденным залами, подземной автостоянкой и залом для собраний., 7 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/208178695	62 424
34	15000.0, м2	Московская область, Одинцовский городской округ, Успенское с/пос. ш. Рублево-Успенское (18 км до МКАД), ш. Минское (24 км до МКАД)	Бизнес-парк, Действующее	1	15000000 \$, НДС включен	Продается имущественный комплекс: строения + земля. Земля 3,5Га. Общее число площадей более 15 000 м2. Действующий объект со складскими, производственными, офисными помещениями. Характеристики: газопровод, водопровод, канализация, электропитание 2 мВт.	https://www.cian.ru/sale/commercial/198706526	65 000

Диапазон цен предложений для коммерческих зданий в ближайшем окружении объекта оценки составляет **от 2 286 до 65 000 рублей за 1 кв. м.** Различия в цене предложения объясняются, в основном, локацией, типом использования (назначения) объекта и его состоянием.

Также необходимо отметить, что во всех предложениях к продаже приводится не только цена за весь объект, но и цена за 1 кв. м общей площади объекта. Оценщик делает из этого вывод, что цена за 1 кв. м общей площади здания является единицей сравнения для коммерческих зданий Московской области.

Выводы

- Ценообразующими факторами для зданий коммерческого назначения являются: местоположение, общая площадь (здания и участка), состояние, этаж (этажность), вход отделка, доступ, тип объекта, материал стен, парковка, доля арендопригодных площадей.

- Диапазон цен предложений для коммерческих зданий в ближайшем окружении объекта оценки составляет **от 2 286 до 65 000 рублей за 1 кв. м.**

- Единицей сравнения для коммерческих зданий Московской области является цена за 1 кв. м общей площади здания.

- Стоимость квадратного метра земельного участка под коммерческую застройку в ближайших к оцениваемому объекту районах может находиться в диапазоне 1 138 – 3 375 руб.

- На рынке недвижимости представлено небольшое количество свободных земельный участков под коммерческую застройку.

9. Анализ наиболее эффективного использования

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости.

Понятие **«наиболее эффективное использование»**, применяемое в настоящем отчете, подразумевает наиболее вероятное использование объекта недвижимости, являющееся физически возможным, экономически оправданным, соответствующее требованиям законодательства, финансово осуществимое, в результате которого величина текущей стоимости объекта недвижимости будет максимальной.

Вариант наиболее эффективного использования определяется взаимодействием ряда факторов:

Законодательная разрешенность (правомочность): рассмотрение тех вариантов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством и т.д.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически возможных в данной местности вариантов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта является одним из важнейших факторов, влияющих на величину рыночной стоимости оцениваемого объекта.

9.1 Анализ наиболее эффективного использования условно свободного участка

Физическая возможность

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самого земельного участка (местоположение, размер участка, форма, инженерно-геологические параметры грунтов и т.д.). Под физической осуществимостью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, при рассмотрении вариантов использования земельного участка необходимо принять во внимание подъездные пути к участку, риск стихийных бедствий (наводнение, землетрясение и т.п.), инженерную обеспеченность района (наличие коммуникаций или возможность их прокладки), ближайшее окружение.

Земельный участок, относящийся к объекту оценки, общей площадью 8 210,0 кв. м, имеет форму, близкую к прямоугольной, рельеф участка без перепадов высот.

Для определения параметров здания, которое можно возвести на оцениваемом земельном участке, необходимо проведение инженерно-геологического и гидрогеологического обследования территории для определения несущей способности грунтов и исследования воздействия проводимых строительных работ на прилегающую застройку. Оценщик самостоятельно не проводил геологическую экспертизу участка, Заказчиком также не были предоставлены подобные сведения. Ориентируясь на существующую застройку можно утверждать, что возможно строительство среднеэтажного здания с подвалом. То есть, говоря о параметрах возможного строительства на условно свободном земельном участке, мы ограничиваемся параметрами существующего здания.

Таким образом, вариант строительства в текущих параметрах принимается единственно возможным на данном земельном участке.

Правомочность

Из всех перечисленных выше критериев основным и определяющим для оцениваемого земельного участка является критерий правомочности.

При рассмотрении вариантов возможного использования земельного участка в первую очередь следует учитывать целевое назначение, существующие охранные ограничения и обременения.

В соответствии с п. 1 ст. 7 Земельного кодекса РФ (Состав земель в Российской Федерации), земельный участок по целевому назначению относится к категории земель – «земли населенных пунктов» (см. www.kadastr.ru).

В соответствии с Генеральным планом Ивантеевки, оцениваемый земельный участок расположен в **зоне «П-1»** – зона промышленных и производственных объектов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Ивантеевки, рассматриваемая территория входит в **зону «О-2»** – зона специализированной общественной застройки.

Перечень возможных вариантов застройки земельного участка в зоне «О-2» представлен в разделе 7.3.1.

Соответственно, законодательно разрешено строительство объекта в параметрах существующего здания.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Физически возможные и юридически правомочные способы использования земельного участка на данном этапе анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давать положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые и оправданные.

При анализе критерия финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка. Местоположение земли считается основным фактором, определяющим её стоимость. На потенциал местоположения земельного участка значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования.

Земельный участок расположен в санитарно-защитной зоне предприятий, соответственно можно утверждать, что использование участка под образовательные и медицинские цели будет невозможно. Часть основных видов разрешенного использования земельного участка относится к социальным функциям, которые не являются коммерческими, соответственно не проходят по критерию финансовой оправданности. Оставшиеся варианты использования можно отнести к объектам общественно-делового назначения.

Как видно из анализа рынка недвижимости, объекты общественно-делового назначения пользуются на рынке спросом и, безусловно, приносят собственникам доход. Соответственно, общественно-деловое использование является финансово оправданным вариантом застройки земельного участка.

Поскольку данный вариант является единственным к рассмотрению, он принимается как максимально эффективным.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого условно свободного земельного участка является строительство объекта общественно-делового назначения в параметрах существующего здания.

9.2 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями проводится в той же последовательности, что и для условно свободного земельного участка.

При описании объекта были сделаны следующие выводы:

- Текущее использование на дату оценки: частично используется под общежитие, частично – под административные цели.
- Согласно данным Заказчика объект оценки обеспечен электричеством, отоплением, водоснабжением и канализацией.
- Состояние отделки помещений по результатам визуального осмотра оценивается как: неудовлетворительная.
- Состояние здания – неудовлетворительное, однако состояние долгоживущих элементов (фундамент, стены, перекрытия, лестницы) еще позволяет их эксплуатацию.
- Планировка объекта: коридорного типа.

Правомочность

В данном случае рассмотрению подлежат следующие варианты:

- эксплуатация в текущем состоянии
- снос и строительство нового объекта;
- реконструкция (капитальный ремонт) существующего здания.
- косметический ремонт здания.

На уровне правомочности только вариант реконструкции (то есть ремонта здания с изменениями объемно-планировочных решений и/или смена функционального назначения) может быть подвергнут значительным сомнениям, поскольку такие изменения требуют специальных согласований и разрешений.

Например, увеличение этажности возможно только с учетом достаточной «выносливости» земельного участка и фундамента. Изменение функции требует специальных согласований с муниципальными властями и может быть запрещено при проведении общественных слушаний.

Вывод: Правомочными признаются все варианты использования, кроме реконструкции.

Физическая осуществимость

В процессе проведения осмотра 16.05.2019 г. Оценщиком было выяснено, что здание находится в неудовлетворительном состоянии и частично эксплуатируется. Износ здания по данным визуального осмотра составляет 49,4%.

Вариант 1. Эксплуатация в текущем состоянии

Поскольку здание объекта оценки находится в неудовлетворительном состоянии, длительная эксплуатация здания не может быть рассмотрена по физическому критерию.

Вариант 2. Снос и строительство нового объекта.

Этот вариант является физически осуществимым.

Вариант 3. Капитальный ремонт существующего здания

Этот вариант также является физически осуществимым.

Вариант 4. Косметический ремонт здания.

Этот вариант также является физически осуществимым.

Вывод: Юридически допустимыми и физически возможными следует признать варианты сноса и нового строительства, и вариант проведения капитального ремонта, вариант проведения косметического ремонта.

Финансовая оправданность

При рассмотрении финансовой оправданности все три варианта (снос, капитальный ремонт, косметический ремонт), будут финансово оправданными, поскольку объект оценки будет способен в будущем приносить положительный доход своему владельцу.

Максимальная эффективность

В случае сноса существующего здания и нового строительства результат расчета рыночной стоимости сведется к стоимости земельного участка за вычетом затрат на демонтаж объекта (с учетом возврата материалов). То есть в этом случае рыночная стоимость объект оценки будет сопоставима с рыночной стоимостью только земельного участка.

В случае рассмотрения капитального ремонта объекта состав затрат по демонтажу элементов и добавлению новых элементов будет значительно ниже варианта сноса и нового строительства. В этом случае рыночная стоимость объекта будет больше стоимости земельного участка на стоимость долгоживущих элементов с учетом их износа.

Вариант косметического ремонта будет сопровождаться еще меньшими затратами на проведение ремонта, гораздо меньшими сроками «простоя» объекта и более быстрым выходом объекта на генерирование дохода.

Вывод: *наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка с улучшениями является проведение косметического ремонта здания с дальнейшим коммерческим использованием (офисы, торговля, общежитие, склады).*

10. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости (земельного участка с улучшениями)

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки ФСО №1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- сравнительный;
- затратный;
- доходный.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемых объектов.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами³⁸.

Сравнительный подход может быть применен, когда существует активный рынок объектов-аналогов и когда достоверная информация о ценах и свойствах объектов сравнения доступна для анализа.

В рамках данного подхода реализуются методы, обеспечивающие:

- либо построение универсальной зависимости равновесной цены рыночных сделок от исчерпывающе полного набора ценообразующих факторов, именуемых элементами сравнения;

- либо сравнительным анализом цен сделок с объектами, максимально близкими к объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (элементам сравнения), определяющим его стоимость.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки³⁹.

Доходный подход применяется, когда существует информация, позволяющая прогнозировать (в условиях неопределенности – с допустимыми интервалами доверия) величины будущих доходов, которые объект оценки способен приносить, а также величины связанных с объектом оценки расходов

При применении доходного подхода Оценщиком должны учитываться: сумма будущих доходов, момент получения доходов и продолжительность времени получения доходов.

В рамках доходного подхода реализуются методы, позволяющие пересчитывать (капитализировать) будущие доходы в настоящую (текущую, на дату оценки) стоимость объекта:

- *метод прямой (непосредственной) капитализации доходов* с использованием в качестве инструментов капитализации ставок (коэффициентов) капитализации или иногда (в частных случаях) – мультипликаторов доходов;

- *метод капитализации доходов по норме отдачи* (с использованием нормы отдачи) на капитал, исполняющей роль ставки дисконтирования как инструмента

³⁸ ФСО 1, п. 12.

³⁹ ФСО 1, п. 15.

капитализации для инвестиционных проектов с рискованностью, аналогичной рискованности моделируемого проекта с приобретением объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов определения стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или для замещения объекта оценки, с добавлением вмененных издержек (прибыли проекта девелопмента), возникающих из-за зависимости от времени стоимости денег, потраченных на возмещение указанных затрат. Затратный подход построен на основе принципа замещения и может быть применен, когда существует возможность определения всех видов затрат на создание объекта оценки или имеется возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является копией оригинала, либо может обеспечить равную полезность. Максимально возможная стоимость объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с равной полезностью.

10.1 Обоснование выбора примененных методов и подходов оценки

Оценщик считает, что применение **затратного подхода** может обеспечить получение достоверного результата при физическом износе здания до 50%. В данном случае здание имеет износ более 50%. Таким образом, оценка с использованием затратного подхода может иметь большие погрешности. Оценщик отказался от использования затратного подхода

Доходный подход основан на принципе ожидания доходов, приносимых единым объектом недвижимости (объект капитального строительства с земельным участком). Оценка стоимости объекта капитального строительства возможна с использованием метода дисконтирования денежных потоков, при известной стоимости права на земельный участок. В соответствии с ФСО1, п. 16: «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Оценщик подобрал данные по аренде помещений, соответственно есть возможность рассчитать стоимость объекта через доход от него.

На рынке есть сделки (и предложения к ним) по продаже аналогичных объектов. Однако, данные предложения имеют ограниченный характер. Оценщик подобрал достаточное количество аналогов для использования **сравнительного подхода**.

Таким образом, при оценке стоимости объекта оценки был применен сравнительный и доходный подходы.

10.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода применялся метод количественных корректировок.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках (или предложений к ним) по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами-аналогами с целью корректировки их цен или исключения из списка сравнимых.
- Установление величины стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных ценовых показателей сравнимых объектов к единому показателю - оценке стоимости объектов.

При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:

- Главным критерием для выбора объектов-аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование.
- При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки».
- Корректировки производятся в следующей последовательности:
 - в первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения», характеризующих внешние по отношению к объектам-аналогам условия рыночной среды (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, условия рынка), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;
 - во вторую очередь производятся корректировки по так называемой «второй группе элементов сравнения», относящиеся непосредственно к свойствам объектов-аналогов и производимые путем применения суммы указанных корректировок к результату, полученному после корректировок по «первой группе элементов сравнения».

Корректировки первой группы определяют цену объекта-аналога на дату проведения оценки при единообразных рыночных условиях и являются базой для корректировок второй группы, отражающих различия в характеристиках внутренней структуры сравниваемых объектов.

Величина корректировок определяется на основе анализа первичной рыночной информации, аналитических материалов, а также интервью с операторами рынка коммерческой недвижимости.

Для целей настоящей оценки была проанализирована информация о ряде публичных ofert по продаже объектов – офисного назначения, сопоставимых с оцениваемым объектом по функциональному назначению, расположенных в Московской области.

Объекты-аналоги были отобраны по следующим критериям:

- местоположению;
- общей площади;
- состоянию объектов.

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м. здания с учетом НДС.

В процессе оценки цены продаж объектов-аналогов приводятся к цене оцениваемого объекта недвижимости через систему корректировок. Полученные после проведения корректировок результаты формируют окончательную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Данные о подобранных объектах-аналогах содержатся в нижеприведенных таблицах. Копии интернет-страниц объектов-аналогов приведены в Приложении к данному отчету. Все данные интервью с правообладателями представлены ниже в таблице.

В случае несоответствия информации, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в ходе телефонного интервью с представителем правообладателя, предпочтение отдавалось последнему источнику (данным телефонного интервью), как наиболее достоверному.

Описание проведенных корректировок

Последовательные корректировки (первой группы)

Корректировка на передаваемые права на объекты капитального строительства

Передаваемые права ОКС в составе оцениваемого объекта – право собственности. В случае с объектами-аналогами также передаются права собственности.

Корректировка на передаваемые права на земельные участки

Передаваемые права на земельный участок в составе объекта оценки – собственность. У объекта-аналога 2 на земельный участок передается право долгосрочной аренды.

Для проведения данной корректировки, Оценщик использовал коэффициент, предназначенный для корректировки права аренды к праву собственности.

Так как вместе с покупкой объектов аналогов передается право собственности на здания необходимо корректировать цены предложений. Однако корректировку следует проводить только к той части стоимости, которая относится к стоимости прав за земельный участок.

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определена в соответствии с данными «Справочника Оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 78

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	0,77	0,74	0,79
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,78	0,76	0,80
3. Высококласная торговая недвижимость	0,78	0,75	0,80

Доля стоимости земельного участка была определена следующим образом: $1 - 0,77 = 0,23$.

Корректировка проводилась с применением Справочника под ред. Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки», часть 2, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Итоговая величина корректировки рассчитывалась по формуле: $1/0,85-1 = 0,176$ (17,6%). Данная корректировка была применена к доле стоимости земельного участка в стоимости объекта недвижимости.

Итого корректировка: $(1/0,85-1)*(1-0,77)=0,041$ (4,1%) .

Условия финансирования

Условия финансирования по объектам типичные для рынка, поэтому корректировка на условия финансирования не проводилась.

Условия сделки

Как правило, при заключении договора купли-продажи, возможно, некоторое снижение рыночной стоимости.

Учитывая местоположение объекта и физические свойства объекта оценки, корректировка определялась на основе «Справочника Оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
Арендные ставки объектов			

Скидка на торг при продаже универсальных объектов на активном рынке находится в диапазоне от 9,9% до 10,8%, среднее значение 10,3%. Оценщик использовал для скидки на торг среднее значение диапазона: **-10,3%**.

Результаты проведенных корректировок представлены в расчетной таблице.

Условия рынка (время продажи)

Поскольку объекты-аналоги актуальны на дату оценки (07.05.2019), корректировка на условия рынка не проводилась.

После проведения корректировок первой группы, для всех объектов-аналогов была определена базовая скорректированная цена, которая явилась основой для проведения дальнейших расчетов.

Независимые корректировки (второй группы)

В соответствии с выводами, сделанными в разделе «Анализ рынка», ценообразующими факторами для зданий коммерческого назначения являются:

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Оценщик не проводил корректировок по характеристикам, которые сопоставимы как для оцениваемого объекта, так и для объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение

К фактору местоположение традиционно относят: характеристика населенного пункта, расположение относительно красной линии, близость к остановкам общественного транспорта.

Для проведения корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки», часть 1, под ред. Лейфера Л.А.:

Численность населения в пункте месторасположения определена по данным сети интернет:

города-россия.рф/city_id.php?id=241	
ЕМИСС www.fedstat.ru ⁶⁵ . На сайте опубликованы данные о количестве жителей Ивантеевки. В таблице указано распределение количества жителей Ивантеевки по годам, ниже на графике изображена тенденция демографии в разные годы.	
Количество жителей Ивантеевки	Годы
54 300 человек	2006 год
53 200 человек	2007 год
55 700 человек	2008 год
56 412 человек	2009 год
58 626 человек	2010 год
58 600 человек	2011 год
61 481 человек	2012 год
63 596 человек	2013 год
66 695 человек	2014 год
69 265 человек	2015 год
72 023 человек	2016 год
74 497 человек	2017 год
76 612 человек	2018 год
79 099 человек	2019 год

Ссылки на официальные документы и ресурсы по переписи жителей помечены знаком [65] при наведении мыши вы увидите название документа.

Данные о численности населения каждого аналога приведены в Приложении к Отчету.

Размер корректировки определялся по выражению:

Величина корректировки = $(K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта -аналога}} - 1) * 100\%$

Коэффициенты корректировки для объекта оценки и объектов-аналогов определялись по выражению $Y = 0.46 * X^{(-0,11)}$,

Где Y –коэффициент местоположения,

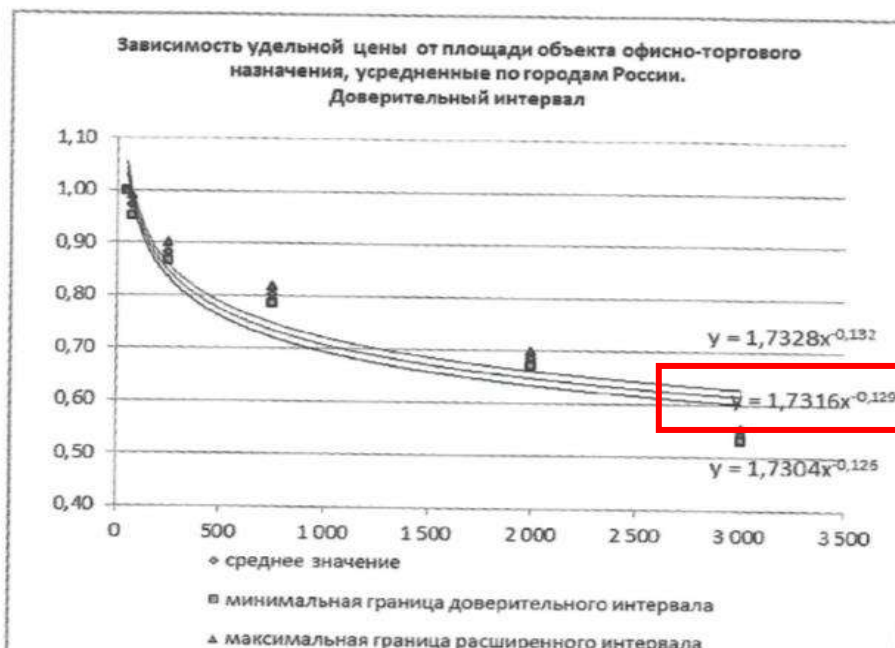
X – численность населения, тыс. чел.

Наименование объекта	Численность населения	Коэффициент корректировки (K)	Корректировка на местоположение, %
Оцениваемый объект	79 099	0,74397209	-
Объект-аналог №1	124 881	0,78229838	-4,90%
Объект-аналог №2	125 634	0,78281587	-4,96%
Объект-аналог №3	93 565	0,75784486	-1,83%
Объект-аналог №4	22 099	0,64660464	15,06%
Объект-аналог №5	22 513	0,64792614	14,82%

Корректировка на площадь

При заключении сделок купли-продажи объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Что связано так же с тем, что объекты с большей площадью имеют меньшую ликвидность. Учитывая данный факт, Оценщиком были проведены соответствующие корректировки.

Корректировка определялась на основе данных «Справочника Оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.



Коэффициент был рассчитан для объекта оценки и каждого объекта-аналога по формуле:

$$K = 1,7316 * S^{(-0,129)},$$

где К – коэффициент;
S – площадь объекта.

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта -аналога}} - 1) * 100\%.$$

Таблица 10.1 Расчет корректировки на площадь

Наименование объекта	Площадь улучшений	Коэффициент корректировки (К)	Корректировка на площадь, %
Оцениваемый объект	10 169,0	0,5266	-
Объект-аналог №1	6 200,0	0,5613	-6,18%
Объект-аналог №2	1 252,0	0,6900	-23,68%
Объект-аналог №3	5 000,0	0,5771	-8,75%
Объект-аналог №4	7 985,0	0,5433	-3,07%
Объект-аналог №5	1 100,0	0,7016	-24,94%

Корректировка на физическое состояние здания

Корректировка определялась на основе данных «Справочника Оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Состояние долгоживущих элементов объекта оценки и объектов-аналогов №№1, 2, 4, 5 – эксплуатируемое на дату оценки (приравнивается к удовлетворительному). Состояние объекта-аналога №3 – не эксплуатируемое

(приравнивается к неудовлетворительному). К его цене применяется корректировочный коэффициент 1,41.

Величина корректировки для объектов в удовлетворительном состоянии составит $1,41 - 1 = 0,41$ (41%).

Корректировка на состояние отделки

Состояние отделки у объекта оценки и у аналогов следует признать одинаковым – неудовлетворительное, требует проведения косметического ремонта. Корректировка не проводилась.

Результаты расчета рыночной стоимости

Итоговое значение рыночной стоимости получено как среднеарифметическое откорректированных удельных показателей аналогов. Результаты расчета рыночной стоимости и произведенные корректировки для объектов-аналогов приведены, ниже в таблице.

**Рыночная стоимость объекта, рассчитанная Сравнительным подходом,
составляет
96 127 557 руб. с учетом НДС.**

В качестве обсуждения величины полученного результата следует отметить, что полученная расчетная величина рыночной стоимости в размере 9 453 руб./кв. м совпадает с выводом, сделанным в разделе «Анализ рынка»: Диапазон цен предложений для коммерческих зданий в ближайшем окружении объекта оценки составляет от 2 286 до 65 000 рублей за 1 кв. м.

Таблица 10.2 Расчет стоимости в рамках Сравнительного подхода

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Источник информации		https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/196807929/	https://shchyolkovo.cian.ru/sale/commercial/203702774/	https://www.cian.ru/sale/commercial/202556834	https://staraya-kuravna.cian.ru/sale/commercial/205470993/	https://zvenigorod.cian.ru/sale/commercial/208781769/
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Здание - собственность ЗУ - собственность	Здание - собственность ЗУ - собственность	Здание - собственность ЗУ - аренда	Здание - собственность ЗУ - собственность	Здание - собственность ЗУ - собственность	Здание - собственность ЗУ - собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	Сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия получения информации (дата сделки/предложения)	07.05.2019	01.05.2019	06.05.2019	05.05.2019	05.05.2019	05.05.2019
Дата объявления		н/д	21.03.2019	01.03.2019	16.04.2019	н/д
Адрес	Московская область, г. Ивanteeвка, пр. Санаторный, д. 2	МО Серпухов, Полевая 1	Московская область, Щелково, Браварская ул., 104	Московская область, Воскресенск, ул. Ломоносова 113	Московская область, Богородский городской округ, Старая Кунава, ул. Советская, 1	Московская обл., Одинцовский округ, Звенигород
Численность населения	79 099	124 881	125 634	93 565	208 420	22 513
Площадь ЗУ, кв. м	8 210		1 500	3 500	18 500	2 330
Вид разрешенного использования земли	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Общая площадь улучшений, кв.м	10 169,00	6 200	1 252	5 000	7 985	1 100
Тип объекта	Общеклассификационный, офис	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание, общежитие
Состояние улучшений	долгосрочное - эксплуатация, короткосрочное - неуд.	долгосрочное - долгосрочное, удовлетворительное, короткосрочное - неуд.	долгосрочное - долгосрочное, удовлетворительное, короткосрочное - неуд.	долгосрочное - долгосрочное, удовлетворительное, отделка утрата	долгосрочное - удовлетворительное, короткосрочное - неуд.	долгосрочное - удовлетворительное, короткосрочное - неуд.
Конструктив улучшений	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Состояние отделки	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Без отделки	Требуется ремонт	требуется ремонт
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв. м улучшений с НДС	-	11 290	15 974	6 800	11 271	10 909
Цена предложения, руб. с НДС		70 000 000	20 000 000	34 000 000	90 000 000	12 000 000

Характеристика объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Цена предложения, руб. с НДС		70 000 000	20 000 000	34 000 000	90 000 000	12 000 000
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв. м улучшений с НДС		11 290	15 974	6 800	11 271	10 909
Корректировки по первой группе						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Здание -собственность ЗУ - собственность	Здание - собственность ЗУ - долг.аренда		Здание -собственность ЗУ - собственность	Здание -собственность ЗУ - собственность	Здание -собственность ЗУ - собственность
Коэффициент по Лейферу			0,85			
Доля стоимости ЗУ в объекте			0,23			
Корректировка на передаваемые права, %		0,0%	4,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная стоимость, руб.		70 000 000	20 811 765	34 000 000	90 000 000	12 000 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная стоимость, руб.		70 000 000	20 811 765	34 000 000	90 000 000	12 000 000
Условия продажи	Сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Откорректированная стоимость, руб. с НДС	-	62 790 000	18 668 153	30 498 000	80 730 000	10 764 000
Дата сделки/предложения	07.05.2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная стоимость, руб. с НДС		62 790 000	18 668 153	30 498 000	80 730 000	10 764 000
Удельный показатель, руб./кв. м		10 127	14 911	6 100	10 110	9 785

Корректировки по второй группе						
Адрес	Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2	МО Серпухов, Полевая 1	Московская область, Щелково, Браварская ул., 104	Московская область, Воскресенск, ул. Ломоносова 113	Московская область, Богородский городской округ, Старая Купавна, ул. Советская, 1	Московская обл., Одинцовский округ, Звенигород
Численность населения	79 099	124 881	125 634	93 565	22 099	22 513
Корректировка на местоположение в %		-4,9%	-5,0%	-1,8%	15,1%	14,8%
Откорректированная стоимость, руб. с НДС		9 631	14 171	5 988	11 633	11 236
Общая площадь улучшений, кв.м	10 169,00	6 200,00	1 252,00	5 000,00	7 985,00	1 100,00
Корректировка на площадь, %		-6,18%	-23,68%	-8,75%	-3,07%	-24,94%
Откорректированная стоимость, руб. с НДС		9 036	10 815	5 464	11 275	8 434
Состояние улучшений	долгоживущие - эксплуатация, короткоживущие - неуд.	долгоживущие - удовлетворительно, короткоживущие - неуд.	долгоживущие - удовлетворительно, короткоживущие - неуд.	долгоживущие - удовлетворительно, отделка утрачена	долгоживущие - удовлетворительное, короткоживущие - неуд.	долгоживущие - удовлетворительное, короткоживущие - неуд.
Корректировка на состояние улучшений		0,0%	0,0%	41,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная стоимость, руб. с НДС		9 036	10 815	7 704	11 275	8 434
Корректировка на состояние отделки	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Требуется ремонта	Без отделки	Требуется рмонта	требуется ремонта
Корректировка на состояние отделки, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв. м улучшений с НДС	-	9 035,72	10 815,49	7 704,16	11 275,41	8 433,60
Итоговая корректировка		-10,8%	-27,5%	26,3%	11,5%	-13,8%
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв. м улучшений с НДС		9 035,7	10 815,5	7 704,2	11 275,4	8 433,6
Рыночная стоимость, руб./ кв. м улучшений, с НДС						9 453
Стандартное отклонение				1 274	руб. или от среднего:	13%
Рыночная стоимость объекта, руб. с НДС		96 127 557				

Определение стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Расчет стоимости земельного участка отдельно выполняется потому, что права на земельный участок являются частью общей стоимости объекта оценки. Также полученная расчетная величина необходима для расчетов стоимости в рамках Доходного подхода.

Отбор объектов сравнения

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1)», п. 10, «объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

В качестве объектов-аналогов использовались данные по предложениям продаж земельных участков в Московской области на расстоянии до 40 км от МКАД.

К сожалению, Анализ рынка показал, что рынок свободный от застройки земельных участков по коммерческую застройку в Московской области не очень развит. Выбор аналогов происходил по критериям, соответствующим списку ценообразующих факторов и степени их влияния (см. раздел «Анализ рынка»:

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под офисно-торговую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Расположение относительно красной линии	0,17
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие электроснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

Прежде всего выбор аналогов обусловлен их местоположением. По остальным факторам были выполнены корректировки.

Ниже представлена информация о подобранных объектах-аналогах и результаты расчета стоимости земельного участка. Подробная информация об объектах сравнения представлена в Приложении к отчету.

Выбор единицы сравнения

В качестве единиц сравнения были использованы показатели: удельная стоимость земельного участка, руб. за 1 кв. м.

Элементы сравнения

В ходе проведенного анализа были определены следующие элементы сравнения, влияющие на стоимость объектов сравнения (выбранных объектов-аналогов)⁴⁰:

- передаваемые права на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия сделки;
- состояние рынка (дата сделки);
- местоположение (статус населенного пункта, расстояние до МКАД);
- площадь земельного участка
- наличие инженерных коммуникаций (электричество, газ, водоснабжение и водоотведение, отопление).

⁴⁰ При выборе элементов сравнения учитывалось текущее состояние рынка, а также мнение экспертов-оценщиков, которые приведены ниже: Иванов Д., риэлтор АН «Knight Frank», тел. +7(812)363-22-22, опыт работы – около 5 лет; Антипина Л.В., агент недвижимости, АН «Итака», тел. +7(921)393-00-84, опыт работы – около 7 лет; Черейская Н.Н., Всероссийская гильдия управляющих и девелоперов, Директор по развитию, опыт работы в недвижимости – более 8 лет, т. 640-6070; Горячук Е.Л., генеральный директор ООО «Альфа-консалт», опыт работы в сфере оценочной деятельности – более 8 лет, т. 329-55-34

Описание проведенных корректировок

Корректировка цен объектов сравнения по первой группе элементов сравнения

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Для объекта оценки передаваемыми правами являются право собственности. У объектов сравнения передаваемыми правами являются право собственности, а также право долгосрочной аренды (Аналог 1).

Корректировка проводилась с применением Справочника под ред. Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки», часть 2, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Корректировка определялась следующим образом:

$1/0,85 - 1 = 0,176 (17,6\%)$ – для корректировки объекта в долгосрочной аренде;

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

По условиям финансирования в данном отчете понимается схема оплаты при переходе имущества из рук в руки. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия сделки (продажи)

Под условиями продажи понимают отношения продавца и покупателя. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости. Обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены и сделаны соответствующие корректировки цены продажи. Все аналоги, также как и объект оценки, находятся в равных условиях: особых отношений между продавцом и покупателем по приведенным аналогам не выявлено. Корректировка не требуется.

Корректировка по фактору: «условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, сделка/предложение, иные условия)»

Под рыночными условиями, как правило, понимают корректировку цен на время. Ситуация на рынке меняется со времени продажи или аренды сравнимого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок; корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени. Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на цене сделок. Все представленные аналоги по состоянию на май 2019 года, поэтому на время корректировки нет.

Проводится корректировка на скидку к ценам предложений. На дату проведения оценки предложений в Московской области земельных участков под общественно-деловое использование немного, поэтому рынок можно считать неактивным. Для проведения корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки», часть 2, под ред. Лейфера Л.А.

12.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

12.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Корректировка к ценам предложений составила минус 15,7%.

Корректировка цен объектов сравнения по второй группе элементов сравнения

Корректировка на местоположение

Для проведения корректировки Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки», часть 1, под ред. Лейфера Л.А.:

График зависимости стоимости земельных участков, расположенных в Московской области, от расстояния до МКАД (в километрах)

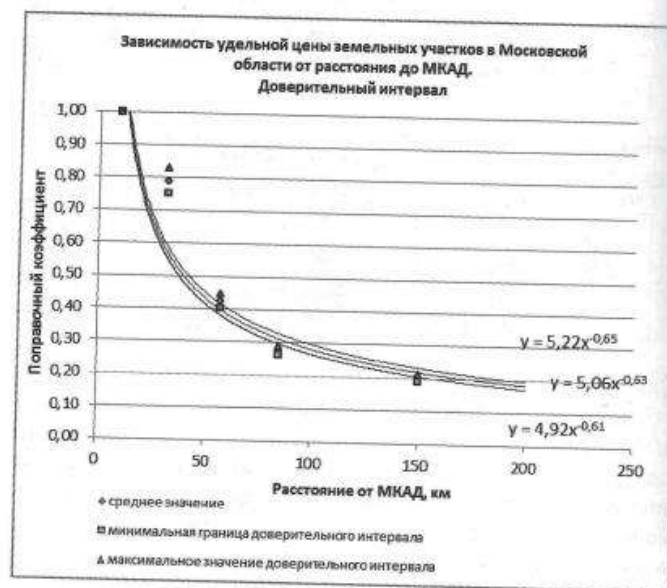


Рис. 34*

Таблица 10.3 Расчет корректировки на местоположение

Наименование объекта	Расстояние до МКАД	Коэффициент корректировки (К)
Оцениваемый объект	22	0,7218
Объект-аналог №1	30	0,5937
Объект-аналог №2	13	1,0055
Объект-аналог №3	13	1,0055
Объект-аналог №4	21	0,7433

Размер корректировки определялся по выражению:

Величина корректировки = $(K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта -аналога}} - 1) * 100\%$

Коэффициенты корректировки для объекта оценки и объектов-аналогов определялись по выражению $Y = 5,06 * X^{-0,63}$,

Где Y – коэффициент расстояния до МКАД,

X – расстояние до МКАД, км.

Корректировка на статус населенного пункта

Безусловно статус населенного пункта влияет на ценообразование земельных участков общественно-делового назначения. Для расчета корректировок Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки», часть 1, под ред. Лейфера Л.А.:

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов		
Таблица 14		
Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал

Под офисно-торговую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

Таблица 10.4 Расчет корректировки на статус населенного пункта

Местоположение	Корректировки по Справочнику	Расчетное значение корректировки
Областной центр	1	-20,0%
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,8	0,0%
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	11,1%
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	31,1%
Прочие населенные пункты	0,49	63,3%

Корректировка на площадь

Как известно, увеличение площади объекта приводит к уменьшению стоимости: некий аналог «скидки на опт». Для расчета корректировки на площадь Оценщик использовал «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки», часть 2, под ред. Лейфера Л.А.:

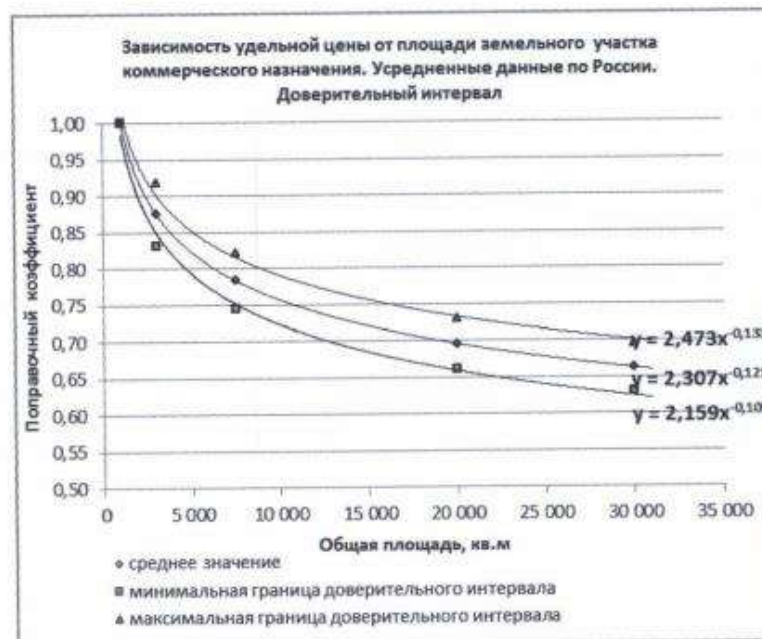


Рис. 19

Таблица 10.5 Расчет корректировки на площадь

Наименование объекта	Площадь, кв.м	Коэффициент корректировки (К)	Корректировка на площадь, %
Оцениваемый объект	8210,0	0,7752	-
Объект-аналог №1	11000	0,7482	3,60%
Объект-аналог №2	2000,0	0,9197	-15,71%
Объект-аналог №3	5000,0	0,8231	-5,82%
Объект-аналог №4	29800,0	0,6632	16,88%

Размер корректировки определялся по выражению:

Величина корректировки = $(K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта -аналога}} - 1) * 100\%$

Коэффициенты площади для объекта оценки и объектов-аналогов определялись по выражению $Y = 2,307 * (X)^{-0,121}$

Где Y – коэффициент площади,

X – площадь, кв.м.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Наличие инженерных коммуникаций на земельных участках общественно-делового назначения существенно влияет на формирование стоимости земли.

Объект сравнения обеспечен электричеством, отоплением и канализацией. В соответствии с данными Справочника Лейфера («Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки», часть 2) корректировки выглядят следующим образом:

Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

Таблица 70

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под офисно- торговую застройку	4.1. Под МЖС	4.2. Под ИЖС	5. Под объекты рекреации	6. Под объекты придорожного сервиса
Электроэнергия	15,8%	14,5%	15,0%	14,8%	13,8%	15,8%
Газоснабжение	15,7%	15,1%	15,6%	15,6%	15,6%	15,9%
Остальное (В,К,Т,Комм)	9,6%	10,5%	10,5%	10,3%	10,0%	9,4%

Полученные показатели были собраны в единый расчет, на основании которого можно сделать следующий вывод:

**Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка под общественно-деловое использование в текущих параметрах застройки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:
От 23 684 457 до 32 678 964 рублей**

Кадастровая стоимость участка составляет 28 020 647,9 рублей. Поскольку величина кадастровой стоимости попадает в рыночный диапазон, определенный в рамках Сравнительного подхода, в дальнейших расчетах будет использована **кадастровая стоимость земельного участка в качестве рыночной.**

Таблица 10.6 Расчет стоимости Объекта оценки

Характеристики объекта	Объект оценки	Аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Источник информации		https://realty.yandex.ru/offer/5967822823605753405/	https://realty.yandex.ru/offer/1583009676820044033/	https://realty.yandex.ru/offer/6214351910870978305/	https://realty.yandex.ru/offer/2295007310291858945/
Передаваемые права	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	Сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия рынка	07.05.19	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Адрес	Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Голубое	Московская область, Мытищинский район, муниципальное образование городское поселение Пироговский, 200 метров восточнее д. Свиноедово, близ д. Коргашино	Московская область, Мытищинский район, муниципальное образование городское поселение Пироговский, 200 метров восточнее д. Свиноедово, близ д. Коргашино	Московская область, Солнечногорский район, деревня Перепечино
Расстояние до МКАД, км	22	30	13	13	21
Площадь ЗУ, кв. м	8 210,0	11 000,0	2 000,0	5 000,0	29 800,0
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земли	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	земельный участок учреждения	для общественно-делового и гражданского строительства, строительство бизнес-центра	для размещения: бизнес-центров, многофункциональных зданий (центров), предприятий iv-V класса вредности по классификации санпин, складов и оптовых баз iv-V класса вредности по классификации санпин	для размещения: бизнес-центров, многофункциональных зданий (центров), предприятий iv-V класса вредности по классификации санпин, складов и оптовых баз iv-V класса вредности по классификации санпин	для общественно-делового и гражданского строительства
Наличие инженерных коммуникаций	эл-во, отопление, канализация	нет	нет	нет	электричество, газ
Цена предложения, руб. НДС не облагается		28 000 000	6 100 000	15 000 000	83 000 000
Характеристика объекта	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Корректировки по первой группе					
Условия сделки	Сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на условия сделки, %		-15,7%	-15,7%	-15,7%	-15,7%
Стоимость продажи ЗУ, руб. без НДС, с учетом торгового	-	23 604 000	5 142 300	12 645 000	69 969 000
Передаваемые права	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент по Лейферу		0,85	1,00	1,00	1,00
Корректировка на передаваемые права, %		15%	0%	0%	0%
Откорректированная стоимость, руб.		27 144 600	5 142 300	12 645 000	69 969 000
Дата сделки/предложения	7 мая 2019 г.	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Изменение стоимости в мес., %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная стоимость		27 144 600	5 142 300	12 645 000	69 969 000
Откорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м		2 468	2 571	2 529	2 348
Корректировки по второй группе					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Расстояние до МКАД, км	22	30	13	13	21
Корректировка на расстояние до МКАД, %		21,6%	-28,2%	-28,2%	-2,9%
Статус населенного пункта	Неселенный пункт в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры сельскохозяйственных районов
Корректировка на статус населенного пункта, %		11,1%	31,1%	31,1%	31,1%
Площадь ЗУ, кв. м	8 210,00	11 000,00	2 000,00	5 000,00	29 800,00
Корректировка на площадь ЗУ, %		3,6%	-15,7%	-5,8%	16,9%
Наличие инженерных коммуникаций	эл-во, отопление, канализация	нет	нет	нет	электричество, газ
Корректировка на наличие электричества, %		14,5%	14,5%	14,5%	0%
Корректировка на наличие газа, %		0,0%	0,0%	0,0%	-15,1%
Корректировка на наличие водоснабжения, канализации, отопления, %		10,5%	10,5%	10,5%	10,5%
Скорректированная цена, руб./кв.м без НДС		3 980,4	2 884,8	3 087,9	3 298,9
Минимальная откорректированная стоимость,		2 884,8	Максимальная откорректированная стоимость,		3 980,4
Минимальная откорректированная стоимость,		23 684 457	Максимальная откорректированная стоимость, руб.		32 678 964

Результаты расчета рыночной стоимости в рамках Сравнительного подхода

**Рыночная стоимость объекта, рассчитанная Сравнительным подходом,
составляет
96 127 557 руб. с учетом НДС.**

**в том числе стоимость земельного участка:
28 020 648 руб., НДС не облагается
Стоимость здания:
68 106 909 руб. с учетом НДС**

10.3 Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время.

Доходный подход имеет две разновидности:

1. Метод прямой капитализации (ПК-метод)
2. Метод капитализации по норме отдачи на капитал (КНО-метод)

Метод прямой капитализации доходов – метод оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного годового дохода в стоимость путем деления его на ставку капитализации, полученную на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Необходимо отметить, что метод прямой капитализации доходов применим для оценки действующих объектов недвижимости, не требующих на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Оценка недвижимости ПК-методом выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \frac{NOI_1}{R} \quad (1)$$

где NOI₁ – наиболее типичный чистый операционный доход объекта оценки первого года;
R – коэффициент (норма) капитализации.

ПК-метод используется в том случае, если оцениваемый объект на дату оценки является:

- 1) действующим,
- 2) его использование соответствует наиболее эффективному его использованию.

В выражении (1) расчет чистого операционного дохода осуществляется на основе анализа чистых операционных доходов, сопоставимых с оцениваемым объектом оценки с использованием метода сравнительного анализа их арендных ставок. А коэффициент капитализации рассчитывается методом рыночной выжимки (экстракции) на основе анализа отношений чистого операционного дохода и стоимости объектов, сопоставимых с оцениваемым по своим характеристикам.

Несомненным достоинством ПК-метода является то, что, при всей своей математической простоте, он на основе прямых рыночных данных (NOI₁ и R) учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень дохода (NOI) и желаемую отдачу (R). При наличии требуемой информации ПК-метод является наиболее надежным из доходных методов.

Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал – метод оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, основанный на преобразовании всех денежных потоков как сальдо реальных денег, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, имеет две модификации:

1. Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП-метод)
2. Метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод)

1. Метод дисконтирования денежных потоков – метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, при котором отдельно дисконтируются денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Оценка недвижимости ДДП-методом выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{NOI_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1+Y_k)^k}, \quad (2)$$

где Y_q – ставка дисконтирования,
 V_p – стоимость реверсии.

Этот метод является наиболее универсальным и может быть использован для оценки свободных земельных участков, недостроя, объектов реконструкции, т.е. объектов оценки, прогноз доходов которых предполагает любую динамику их изменения.

Несмотря на свою универсальность, с математической точки зрения ДДП-метод является относительно сложным методом, так как требует тщательного обоснования сценария развития объекта в будущем, что в условиях нестабильной экономики выполнить достаточно сложно.

2. Метод капитализации доходов по расчетным моделям – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный годовой доход преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их измерения в будущем.

Оценка недвижимости КРМ-методом выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \frac{NOI_1}{R} \quad (3)$$

С формальной точки зрения выражение (3) совпадает с формулой (1). Но отличаются они методом расчета коэффициента капитализации.

В КРМ-методе коэффициент капитализации определяется с помощью алгебраической формулы:

$$R = \frac{Y + SFF(k, i_p)}{K_c}, \quad (4)$$

Где Y – норма отдачи на капитал,
 i_p – ставка процента фонда возмещения,
 $SFF(k, i_p)$ – фактор фонда возмещения,
 K_c – коэффициент коррекции коэффициента капитализации на изменение потока доходов во времени.
 k – срок экономической жизни объекта.

$$K_c = \frac{1 - (1+c)^k \times (1+Y)^{-k}}{(Y-c) \times a(k, Y)}, \quad (5)$$

Наиболее распространенной моделью изменения доходов является их ежегодное экспоненциальное увеличение:

$$I_q = I_1(1+c)^{q-1},$$

где c – индекс инфляции.

С практической точки зрения это означает, что собственник для компенсации потерь, например, от инфляции, вынужден ежегодно повышать арендную плату в соответствии с инфляционным индексом.

Поскольку наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является проведение косметического ремонта здания с дальнейшим коммерческим использованием (офисы, торговля, общежитие, склады), для расчета будет использован метод дисконтирования денежных потоков.

10.3.1 Определение затрат на ремонт здания

Для нормального функционирования здания необходимо провести следующий комплекс работ:

1. Замена кровли (со стропильной системой)
2. Ремонт отделки и санитарно-технических устройств (замена части внутренних перегородок (не более 10%), демонтаж отделки и сан-тех

приборов, электрики, водопровода и канализации внутри здания, косметическая отделка, установка санитарно-технических устройств)

Для расчета затрат на ремонт здания будут использованы элементы затратного подхода. Результат расчета будет проверен рыночной информацией.

Стоимость строительных затрат будет складываться из:

- стоимость демонтажа ненужных элементов здания;
- ремонт остающихся элементов здания;
- добавление новых элементов.

10.3.1.1 Определение стоимости замещения существующих улучшений

Методика определения затрат на строительство

Для определения стоимости строительства объекта (стоимость восстановления в данном исследовании) Оценщик использовал метод сравнительной единицы, метод на основе укрупненных сметных нормативов, в т.ч. банках данных о стоимости, ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов. Методикой предполагается использование данных по текущей стоимости какого-либо параметра (мощности здания или сооружения), например, один кв. м. общей площади квартир, один куб. м. строительного объема, один кв. м общей площади помещений и др., в зданиях определенного типа, получаемый по средней фактической стоимости строительства в условиях конкретного региона.

Для проведения расчета величины затрат на строительство здания, Оценщик воспользовался справочниками Укрупненных показателей стоимости «Общественные здания» (УПСС-2016), «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий», приложение к изданиям Ко-Инвест 2016 года серии «Справочник оценщика», методика расчета по которым описывается далее.

Стоимостные показатели зданий учитывают стоимость всего комплекса строительно-монтажных работ, включая монтаж внутренних инженерных систем от/до точек ввода/выпуска, монтаж и стоимость типового инженерного оборудования (в соответствии с данными в показателях).

Публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости строительства зданий и сооружений основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройство внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

По данным составителей Справочника: «Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- средняя величина затрат, отражаемых в главах 1, 3-7;
- усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам в размере 15% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы франко-приобъектный склад строительной площадки учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными. Показатели не включают затраты на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно, с применением «Благоустройство территорий» сборника УПСС-2016.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Во многом точность проводимых расчетов зависит от правильности выбора аналога объекта оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», п. 10, «объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

В соответствии с рекомендациями по использованию УПСС-2016 стоимость строительства объектов оценки определяется в соответствии с классом конструктивной системы здания и сооружений и уровнем отделки с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов.

Определение класса конструктивной системы

Класс конструктивной системы был определен по данным таблицы приведенной в сборнике.

Таблица 10.7 Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Здания		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон, сталь	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь	КС-6
Стекло	Железобетон или стальной каркас	КС-6а
Панели «сэндвич»	Легкие стальные тонкостенные конструкции	КС-6б
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7

Сооружения	
С преимущественным применением:	Класс конструктивной системы
Нерудных и бетона	КС-8
Монолитного железобетона	КС-9

Сооружения	
С преимущественным применением:	Класс конструктивной системы
Сборного железобетона	КС-10
Конструкционной стали	КС-11
Стальных труб	КС-12
Древесины	КС-13
Кабелей и проводов	КС-14
Благоустройство прилегающей территории (озеленение)	КС-15

У оцениваемого объекта класс конструктивной системы соответствует классу КС-1, подвальная часть – КС-3.

Выбор аналога

Согласно группировкам, принятым в Сборнике, определяется конструктивная система оцениваемого объекта. Выбор объекта аналога для определения укрупненного стоимостного показателя проводился из объектов соответствующей конструктивной системы с аналогичным предполагаемым к строительству сооружениям функциональным назначением.

Справочником предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение об объеме корректировок принимается на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами объекта-аналога. Подобранный строительный аналог представлен далее в таблице.

Укрупненные показатели с

ГОСТИНИЦЫ														Этажность: 5 • Высота, м: 4,4		КС-1			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:														ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПОЛЫ — Деревянные					
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные блоки / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Панельные гипсобетонные / панельные шлакобетонные																			
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
гп03.10.000.0014										до 30000				Базовый		руб. на 1 м³		9 036	
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА)	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАНАЛЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ПЕСТИЦАДЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОЙТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	СТОПЛЕНИЕ, ВОДТОПЛИЩА И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
гп03.10.000.0014	453,47 5,02%	1986,34 21,98%	541,33 5,99%	812,18 8,99%	453,47 5,02%		903,67 10,00%	903,67 10,00%	1083,02 11,99%	453,47 5,02%	270,85 3,00%	310,78 3,44%	322,04 3,56%	336,56 3,72%	204,76 2,27%		9035,58 100,00%		

Стоимостные коэффициенты_2016.pdf

7 / 20

№	Описание конструктивного решения	Строительный объем, м³	Сметная стоимость, руб./м³
1	2	3	4
	Подвалы технического назначения		
	Из монолитного или сборного железобетона глубиной до 3 м, с толщиной стен 400 мм, без отделки:		
	без крепления котлована	до 300	12 283
		300-900	9 071
		900-1800	7 738
		1800-2700	7 147
		2700-4500	6 842
		свыше 4500	6 673

Расчет величины затрат на строительство существующих зданий

Затраты на строительство были определены в соответствии с описанной выше методикой, на основании справочников Укрупненных показателей стоимости строительства УПСС-2016.

В таблицах ниже приведен расчет стоимости объекта на основе корректировок, применяемых к описанным выше объектам-аналогам.

Поскольку Оценщику не был предоставлен Технический паспорт оцениваемого здания, объем здания была рассчитана Оценщиком самостоятельно исходя из имеющихся в его распоряжении данных.

Таблица 10.8 Расчет недостающих параметров здания

Наименование параметра	Значение	Пояснения
Площадь ЗУ, кв. м	8 210,0	Задание на оценку
Площадь застройки подземной части лит. Б, кв. м	1 009,1	= Площадь подвала 908,2 / 0,9 (коэффициент, учитывающий толщину стен)*
Строительный объем подвала лит. Б, куб.м.	2 573,2	= Площадь застройки * Высота подвала 2,55 м
Высота здания лит. Б, м (наземная)	15,4	Сумма высот этажей с учетом толщины перекрытия 0,25 м, по данным Поэтажных планов
Площадь застройки наземной части лит. Б, кв. м	1 450,7	= Площадь 1 этажа 1305,6 / 0,9
Строительный объем наземной части здания лит. Б, куб.м.	15 609,3	= Площадь каждого этажа / 0,9 *(Высота каждого этажа + 0,25 м).
Площадь застройки подземной части лит. В, кв. м	1 209,3	= Площадь подвала 1088,4 кв. м / 0,9
Строительный объем подвала лит. В, куб.м.	3 083,8	= Площадь застройки * Высота подвала 2,55 м
Площадь застройки наземной части лит. В, кв. м	742,3	= Площадь 1 этажа 668,1 кв. м / 0,9
Высота здания лит. В, м (наземная)	15,9	244 кирпича (по фото) * толщина кирпича 65 мм
Строительный объем наземной части здания лит. В, куб.м.	11 773,4	= Площадь застройки * Высота здания
Общий строительный объем литер, куб. м	33 039,8	Суммарный объем наземной и подземной частей лит.Б и В
Общая площадь здания, кв. м	10 169,6	Задание на оценку
Этажность, эт.	5-6	

* - исследование коэффициентов выполнено на сайте www.avg.ru (статья "Непродажная площадь" <http://www.avg.ru/articles/category1/neprodazhnaya-ploshhad/>)

Таблица 10.9 Расчет стоимости замещения здания

Наименование показателей и поправок		Стоимость здания-аналога / поправка / коэффициент			
		наземная часть		подземная часть	
	Класс конструктивной схемы / Класс качества	КС-1	есопом	КС-3	есопом
1	Справочные показатели: Шифр/ Стоимость, руб./ куб. м	Общественные здания УПСС-2016 ОЗ.10.000.0014	9 035,6	"Стоимостные коэффициенты по элементам зданий", приложение к изданиям Ко-Инвест 2016 года серии "Справочник оценщика"	6 673,0
	Площадь / объем объекта аналога по сборнику, кв. м / куб. м		30 000		свыше 4 500
2	Первая группа поправок, руб./ куб.м				
	- на отсутствие подземной части	-453,470		0,000	
	Итого по первой группе поправок	-453,470		0,000	
3	Вторая группа поправок, коэффициентов				
	- на различие в площади/объеме здания		1,000		1,000
	- повышающий коэффициент для территорий севернее Полярного круга	1,000		1,000	
	- на различие в климате	1,000		1,000	
	- на сейсмичность	1,000		1,000	
	- на величину прочих и непредвиденных зат	1,000		1,000	
	- Корректирующий коэффициент стоимости строительства для Московской области (табл. 2.2.2 вып.102 Ко-Инвест) на 01.01.2018 по сравнению с 01.01.2016	1,138		1,110	
	- на зональное различие в уровне цен	1,000		1,000	
	- коэффициент на изменение цен после 01.01.2018 (табл. 2.1 вып.107 и табл. 2.1 вып. 102 КО-ИНВЕСТ) на дату оценки для Московской обл.	1,045		1,045	
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,189		1,160	
4	Скорректированный показатель стоимости, руб./ куб. м	10 204,13		7 740,68	
	Стоимость строительства здания, рублей без НДС (округленно)	279 417 040		43 789 285	
	Итоговая стоимость строительства зданий, руб. без НДС	323 206 325			
	Стоимость стр-ва, руб. / кв.м	31 781,62			

Описание внесенных корректировокКорректировка на отсутствие подземной части

Поскольку здания рассчитывалось как сумма подземной и надземной частей, из аналога для наземной части была убрана величина подземной части.

Коэффициент на различие в площади (объеме) здания определяется в соответствии с рекомендациями Справочника УПСС. Поправка на разницу в объеме или площади между рассматриваемым зданием и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов из нижеприведенной таблицы.

Таблица 10.10 Поправки на разницу в объеме (площади)

Поправки			
на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10 - 0,29	1,22	0,25 - 0,49	1,2
0,30 - 0,49	1,2	0,50 - 0,86	1,1
0,50 - 0,70	1,16	0,86 - 1,15	1
0,71 - 1,30	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	1,51 - 2,00	0,93

Для перевода цен, опубликованных в справочниках к ценовым условиям Московской области на дату оценки использованы коэффициенты на региональное различие в уровне цен, а также на изменение цен после издания Справочника.

Корректировки на дату оценки

Корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для Московской обл. на 01.01.2018 по сравнению с 01.01.2016 определен по данным таблиц 2.2.2 сборника «Индексы цен в строительстве за IV квартал 2017 г.» №102.

	КС-1	КС-3
Корректирующий коэффициент стоимости строительства для Московской области (табл. 2.2.2 вып.102) на 01.01.2018 по сравнению с 01.01.2016	1,138	1,110

Коэффициент на изменение цен после 01.01.2018 пересчитывает стоимость строительства объекта оценки, определенную на основании Справочника УПСС-2016, в цены на дату проведения оценки. Коэффициент определялся по данным таблицы 2.1 сборника «Индексы цен в строительстве за IV квартал 2017 г.» №102 и таблицы 2.1 сборника 107 отношением прогнозного индекса удорожания общей стоимости строительства в ценах мая 2019 года по отношению к ценам базисного 2000 года для Московской обл., к индексу удорожания общей стоимости строительства в ценах января 2018 года по отношению к тому же 2000 году.

Индекс удорожания на 01.01.2018 для Московской обл. (табл. 2.1 вып. 102 Ко-Инвест)	9,586	на декабрь 2017 г.
Индекс удорожания на дату оценки (май 2019) для Московской обл. (табл. 2.1 вып. 107 Ко-Инвест)	10,019	прогноз на май 2019 г.
Коэффициент на изменение цен после 01.01.2018 (табл. 2.1 вып.107 и табл. 2.1 вып. 102 КО-ИНВЕСТ) на дату оценки для Московской обл.	1,045	

Все вышеперечисленные корректировки рассчитаны в соответствии с рекомендациями по использованию УПСС-2016 (глава 2).

Поскольку в данном расчете характеристики строительного аналога были откорректированы в соответствии с характеристиками объекта оценки, полученный результат следует отнести к стоимости восстановления, то есть полученная величина затрат соответствует затратам на создание точной копии объекта оценки, а не только затрат на создание объекта с аналогичной полезностью (стоимости замещения).

10.3.1.2 Определение затрат на ремонт

Затраты на ремонт рассчитаны исходя из стоимости затрат на строительство существующего здания модульным методом по следующей схеме:

1. Демонтаж ненужных элементов

Необходимо удалить элементы, подлежащие демонтажу по физическому или функциональному критерию. К этим элементам относятся короткоживущие элементы: крыша, полы, проемы, отделка, внутренние системы.

Стоимость поэлементной разборки здания представлена в таблице ниже.

Таблица 10.11 Стоимость демонтажа

№ п.п.	Шифр норматива	Наименование работ и затрат, материалов, изделий и конструкций	Единица измер.	Кол-во	Стоимость единицы, руб.		Общая стоимость, руб.			Затраты труда	
					ВСЕГО	экспл. машин	ВСЕГО	основной	экспл. машин	на единицу	всего
					основной з/пл	в т.ч. з/пл машинистов					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	ФЕР 46-06-009-1	Разборка зданий методом обрушения кирпичных отапливаемых	100 м3	330,3977667	2 828,40	2 548,22	934 497,04	92 554,33	841 942,72	32,84	10 850,26
					280,13	430,80			142 335,36	32,84	10 850,26
		Итого прямых затрат в базовом уровне цен:	руб.				934 497	92 554	841 943		10 850
									142 335		10 850
		Коэффициент на стесненность:		1							
		Итого со стесненностью:	руб.				934 497	92 554	841 943		10 850
									142 335		10 850
	Письмо КИ/2018-10ти Об индексации сметной стоимости строительства по федеральным округам и регионам Российской Федерации на октябрь 2018 года / РФ / КИ/2018 10ти	Индекс к оплате труда рабочих:		27,047			2 503 317				
		Индекс к стоимости эксплуатации машин:		16,09			13 546 858				
		в том числе зарплата машинистов:		27,047			3 849 744				
		Индекс к стоимости материалов:		7,548			0				
		Итого с индексацией:	руб.				16 050 175	2 503 317	13 546 858		10 850
									3 849 744		10 850
	МДС 81-33.2004 п. 49	Накладные расходы %:		94%	=110%*0,85		5 940 112				
		Итого с накладными:	руб.				21 990 287				
	МДС 81-25.2001 п. 49	Сметная прибыль %:		56%	=70%*0,8		3 557 714				
		Итого:	руб.				25 548 002				
	ГСНр-81-05-02-2001	Зимнее удорожание %		1,41%			360 227				
		Итого:	руб.				25 908 229				
		Страхование %					0				
		Итого:	руб.				25 908 229				
		Всего по разделу:	руб.				25 908 229				
		Итого по всем разделам:	руб.				25 908 229				
		Всего по смете:	руб.				25 908 229				

Рассчитанный удельный показатель разборки был использован для расчета стоимости демонтажа удаляемых элементов.

Затраты на демонтаж элемента были рассчитаны пропорционально доли элемента в здании по данным УПВС с учетом его физического износа.

Поскольку Заказчик не предоставил Технический паспорт здания, Оценщик определял веса конструктивных элементов здания на основании УПВС (Сборник 26: Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях, и организациях — Том II. Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания — Отдел II. Гостиницы и общежития — Таблица 37. Гостиницы кирпичные двух-, трех- и четырехэтажные, столбец «д»).

Удельные веса отдельных конструктивных элементов в %

(к табл. 37)

№, п/п	Наименование	а	б	в	г	д	е
1	Фундаменты	12	11	10	9	8	7
2	Стены и перегородки	24	22	25	23	26	24
3	Перекрытия	8	7	8	8	9	9
4	Кровля	3	3	3	2	2	2
5	Полы	9	12	9	13	10	14
6	Проемы	17	16	17	16	17	15
7	Отделочные работы	10	13	11	14	12	15
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	10	9	10	9	10	9
9	Прочие работы	7	7	7	6	6	5
	Итого	100	100	100	100	100	100

Оценка физического износа проводилась в соответствии с рекомендациями Методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404, с учетом опыта Оценщика по оценке аналогичной недвижимости по данным визуального осмотра.

Таблица 10.12 Расчет физического износа

Конструктивный элемент здания	Удельный вес стоимости элемента (Li, в%), по УПВС табл. 37, д	Физический износ элемента, Фкi в %	Физический износ здания, Фз в %
Фундаменты	8,0%	41,0%	3,3%
Стены	26,0%	41,0%	10,7%
Внутренние перегородки			
Перекрытия	9,0%	41,0%	3,7%
Кровля	2,0%	50,0%	1,0%
Полы	10,0%	50,0%	5,0%
Окна	17,0%	60,0%	10,2%
Двери			
Внутренняя отделка	12,0%	55,0%	6,6%
Санитарно-технические устройства	10,0%	65,0%	6,5%
Прочие работы (лестницы)	6,0%	41,0%	2,5%
Итого	100,0%		49,4%

Согласно ФСО 7, п. 24.и: «Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости».

2. Добавление устраненных элементов (рассчитывается как стоимость добавляемых элементов по стоимости воспроизводства нового здания)

Далее в расчете затрат на ремонт была учтена стоимость добавляемых элементов, взятых из приведенного выше расчета стоимости строительства здания.

Таблица 10.133 Расчет стоимости добавляемых элементов

№	Конструктивный элемент здания	Доля элемента	Демонтируемые элементы:	Стоимость демонтажа	Затраты на создание элемента	Добавление элемента	Стоимость добавления
1	Фундаменты	8,0%	-	-	25 856 506,0	-	-
2	Стены	26,0%	0,100	673 614	84 033 645	0,10	8 403 364
3	Внутренние перегородки						
4	Перекрытия	9,0%	-	-	29 088 569	-	-
5	Кровля	2,0%	1,000	518 165	6 464 127	1,0	6 464 127
6	Полы	10,0%	-	-	32 320 633	-	-
7	Окна	17,0%	-	-	54 945 075	-	-
8	Двери						
9	Внутренняя отделка	12,0%	1,000	3 108 987	38 784 759	1,0	38 784 759
10	Санитарно-технические устройства	10,0%	1,000	2 590 823	32 320 633	1,0	32 320 633
11	Прочие работы (лестницы)	6,0%	-	-	19 392 380	-	-
	Итого	100%		6 891 589	323 206 325		85 972 882

3. Затраты на оборудование номеров

Затраты на оборудование номеров общежития были рассчитаны оценщиком на основании рыночных данных.

Таблица 10.14 Расчет затрат на оборудование номеров гостиницы⁴¹

Наименование	Цена, руб.	Количество элементов для 1 номера	Стоимость для одного номера, руб.
<i>Мебель</i>			
Кровать	7 350	2	14 700
Прикроватная тумбочка (столик) у каждого спального места	3 050	2	6 100
Вешалка	2 350	1	2 350
Шкаф для одежды	12 500	2	25 000
Зеркало	1 300	1	1 300
Матрас на кровать	4 590	2	9 180
Стол рабочий	4 300	1	4 300
Полка навесная	1 820	2	3 640
Стулья	890	2	1 780
<i>Оборудование</i>			
Постельное белье	465	2	930
Спальный комплект	370	2	740
Лампа	500	1	500
<i>Ванная комната</i>			
Шкаф навесной	1 700	1	1 700
Люстра-бра	499	1	499
Зеркало	1 000	1	1 000
Итого, стоимость оборудования 1 номера, руб. с учетом НДС			83 719
Итого, стоимость оборудования 1 номера, руб. без учета НДС			69 766
Кол-во номеров в гостинице, шт.			204
Итого ст-ть оснащения, руб. без учета НДС			14 232 264

Общая стоимость ремонта здания

В таблице ниже представлены результаты определения величины затрат на ремонт оцениваемого объекта.

Таблица 10.15 Общие затраты на ремонт

Статья расходов	Значение, руб. без учета НДС	Удельный показатель
Замена кровли (со стропильной системой)	6 982 291	5 348 за 1 кв. м этажа
Ремонт отделки, инженерных систем	85 882 180	8 445 за 1 кв. м общей площади
Итого затраты на ремонт	92 864 471	9 132 за 1 кв. м общей площади
Оборудование номеров	14 232 264	
Итого	107 096 735	

В качестве проверки полученного расчетного значения были проанализированы стоимости работ по косметическому ремонту на рынке, производимых ремонтными компаниями: <https://topstroy-remont.ru/>.

Согласно калькулятору затрат, стоимость косметического ремонта составит:

Проверка из интернета	Стоимость работ, руб.
Проектирование	3 846 802,50
Косметический ремонт	82 885 500,00
Итого, руб.	86 732 302,50

⁴¹ На основе рыночных данных: <https://spb.work-mebel.ru/oformlenie-zakaza/>; <https://maestrosnov.ru/catalog/komplekty-dlya-khostelov-i-obshchezhitij/>; <https://cotton-line.ru/postelnoe-belye/postelnoe-belye-econom-i-pr/>.

ПОМЕЩЕНИЯ

РЕМОНТ И ОТДЕЛКА КВАРТИР

СТРОИТЕЛЬСТВО И
РЕКОНСТРУКЦИЯ ЗДАНИЙ

КРОВЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

МОНТАЖ И РЕМОНТ
ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ

Проектирование зданий и
оборудований

Проектирование инженерных
систем

Проектирование
слаботочных систем

Разработка проектов
помещений

Калькулятор проектных
работ

О КОМПАНИИ

ОТЗЫВ КЛИЕНТА

ВСЕ ОТЗЫВЫ

Мы довольны выполненной работой
и будем рекомендовать компанию
как надежного и ответственного
партнера на объект.

— Директор ИТТЭС РАН
Академик РАН А.Н. Латышев

ЛИЦЕНЗИИ И
СЕРТИФИКАТЫ

ВСЕ ДОКУМЕНТЫ

Расчет стоимости проектирования

1. Площадь помещений, м2

10170

2. Тип проекта

☐ А

☐ В

☒ С

3. Архитектурные решения (АР)

☐ да ☒ нет

4. Электрооборудование (ЭОМ)

☒ да ☐ нет

4. Отопление, вентиляция, кондиционирование (ОВИК)

☒ да ☐ нет

5. Водопровод и канализация (ВК)

☒ да ☐ нет

6. Пожарная сигнализация (АПС)

☐ да ☒ нет

7. Системы пожаротушения

☐ да ☒ нет

8. Система контроля и управление доступом (СКУД)

☐ да ☒ нет

9. Система видеонаблюдения (СВН)

☐ да ☒ нет

10. Охранная сигнализация (ОС)

☐ да ☒ нет

11. Структурированная кабельная сеть (СКС)

☐ да ☒ нет

12. Дизайн-проект

Включить в стоимость: ☐

Рассчитать

Результаты расчета * **

Итого: 3 846 802,50 руб.

Стоимость квадратного метра: 378,25руб.

* расчет ориентировочный, ** не является публичной офертой

- [УСЛУГИ](#)
- [ЦЕНЫ](#)
- [О КОМПАНИИ](#)
- [ОБЪЕКТЫ И ОТЗЫВЫ](#)
- [НАШИ РАБОТЫ](#)
- [ПОСТАВЩИКАМ](#)
- [КОНТАКТЫ](#)

РЕМОНТ И ОТДЕЛКА ПОМЕЩЕНИЙ

Ремонт помещений

Ремонт офисов

Отделка помещений

Расценки на ремонт помещений

Стоимость ремонта помещения

РЕМОНТ И ОТДЕЛКА КВАРТИР

СТРОИТЕЛЬСТВО И РЕКОНСТРУКЦИЯ ЗДАНИЙ

КРОВЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

ОБЩЕСТВОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

МОНТАЖ И РЕМОНТ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ

Расчет стоимости ремонта помещений

- Площадь помещений, м2
- Тип ремонта
 - ☒ Косметический
 - ☒ Эконом
 - ☐ Стандарт
 - ☐ Премиум
- Наличие лифта:
 - ☒ да
 - ☐ нет
- Необходимость демонтажа:
 - ☒ да
 - ☐ нет
- Отопление:
 - ☒ да
 - ☐ нет
- Водоснабжение и канализация:
 - ☒ да
 - ☐ нет
- Вентиляция и кондиционирование:
 - ☒ да
 - ☐ нет
- Электроснабжение:
 - ☒ да
 - ☐ нет

Расчитать

Результаты расчета * **

Итого: 82 885 500,00 руб.

Стоимость квадратного метра: 8 150,00руб.

* расчёт ориентировочный,
** не является публичной офертой

Расчет стоимости ремонта помещений с указанием точной цены производится после осмотра

В дальнейших расчетах будут использованы следующие значения:

Статья расходов	Значение, руб. без учета НДС
Замена кровли (со стропильной системой)	6 982 291
Ремонт отделки, инженерных систем	85 882 180
Итого затраты на ремонт	92 864 471
Оборудование номеров	14 232 264
Итого	107 096 735

Определение продолжительности ремонта

Продолжительность периода ремонта здания определялась в соответствии данными результатов опроса специалистов-строителей компании Топстрой (см. выше). Продолжительность ремонта объекта составляет 4 квартала.

10.3.2 Прогнозирование доходов

10.3.2.1 Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и арендной ставки.

$$ПВД = S * C_a$$

где:

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м;

C_a – арендная ставка за 1 кв. м в год.

При определении потенциального валового дохода Оценщик предполагал, что получаемый доход будет складываться из поступлений от сдачи в аренду офисных площадей и номерного фонда.

10.3.2.2 Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход – предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь из-за незаполняемости и неплатежей по договорам:

$$ДВД = ПВД - Потери$$

Определение дохода от общежития

Доход от функционирования гостиницы складывается из двух составляющих:

- доход от проживания;
- доход от ресторана, кафе, вспомогательных служб.

В нашем случае в качестве дополнительного дохода гостиницы рассматривается доход от ресторана. Как уже упоминалось в обзоре по гостиницам, доля дохода ресторана составляет 27,5%, что и было учтено в расчетах.

Арендопригодные площади были рассчитаны Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком спецификаций к поэтажным планам.

Доход от проживания

Для определения тарифов на проживание были проанализированы данные по общежитиям, расположенным за пределами МКАД в Московской области.

Таблица 10.14 Объекты-аналоги по гостиничным номерам (общежития)

Адрес	Общая площадь комнаты, кв. м	Источник	Стоимость аренды в мес., руб.
Московская область, Ивантеевка , Трудовая ул., 12а	12,5	https://ivanteyevka.cian.ru/rent/flat/209862252/	10 000
Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-2, ул. Крупешина, 1	15	https://balashikha.cian.ru/rent/flat/210750302/	14 000
Московская область, Жуковский, мкр. Ильинка, Клубная ул., 11	9,1	https://zhukovsky.cian.ru/rent/flat/169464893/	10 000
Московская область, Люберцы городской округ, Малаховка рп, Малаховского Экспериментального Завода микрорайон, ш. Быковское, 87	16	https://www.cian.ru/rent/flat/209839256/	18 000
Московская область, Щёлково, 1-й Советский переулок, 30к1	12	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-v-arendu-schelkovo-266074466	12 000
Московская область, Ивантеевка , Трудовая улица, 14А	13	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-v-arendu-ivanteevka-1544339899	11 000
Московская область, Ивантеевка , ул. Трудовая д. 12А	14	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-v-arendu-ivanteevka-205699471	10 500
Московская область, Ивантеевка , ул. Трудовая д. 12А	15	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-v-arendu-ivanteevka-211437801	11 000
Московская область, Королёв, микрорайон Первомайский, Учительская улица	12	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-v-arendu-korolev-1522312761	10 000
Московская область, Ивантеевка , Детский проезд, 8	14	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-v-arendu-ivanteevka-264624509	10 000
Среднее значение			12 000
Линейное отклонение			1 427
Арендопригодная площадь, кв. м			3 357,2
Количество номеров, шт.			204,0
ПВД в год с учетом НДС, руб.			29 376 000
Доля годового дохода, приходящегося на ресторан, кафе и прочие услуги, руб.	27,5%		8 078 400
Итого ПВД в год с учетом НДС, руб.			37 454 400
Недозагрузка, руб.	27%		10 112 688
Итого ДВД в год с учетом НДС, руб.			27 341 712
То же без НДС			22 784 760

Линейный разброс от средних значений незначительный. Следовательно, аналоги представляют собой достаточно узкий (в ценовом смысле) сегмент рынка.

В такой ситуации оправдано применение «Метода общей группировки», в соответствии с которым в качестве расчетной величины принимается минимальное значение по аналогам, если объект оценки хуже представленных аналогов, максимальное значение по аналогам, если объект оценки лучше аналогов, и среднее во всех остальных случаях.

У оценщика нет оснований предполагать, что объект оценки превосходит представленные аналоги или является худшим. Следовательно, в качестве расчетной величины следует применить среднюю цену по аналогам.

Потери от недозагрузки (незаполняемости)

Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

Потери от недозагрузки были определены в соответствии с данными обзора рынка гостиничной недвижимости: уровень загрузки находится в диапазоне от 71 до 75%, в расчете использовано среднее значение диапазона – 73%, недогрузка, соответственно, составляет 27% (см. раздел «Анализ рынка рекреационной недвижимости»).

Потери при сборе арендной платы

Потери при сборе арендной платы были приняты равными 0%, поскольку оплата происходит авансом.

Определение величины рыночных арендных ставок за помещения офисного назначения

Для определения рыночной арендной ставки за офисные площади будущего объекта было проведено исследование рынка арендных ставок для аналогичной недвижимости. В качестве аналогов подбирались предложения по аренде в бизнес-центрах класса С, расположенных в Московской области до 25 км от МКАД. Подробная информация по объектам сравнения представлена в Приложении к отчету.

Таблица 10.15 Объекты сравнения

Адрес БЦ	Общая площадь, кв. м	Источник	Стоимость аренды в мес., руб./кв. м с НДС
Московская область, Балашиха, мкр. 28-й, Полевая ул., 3	278	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/189742706/	738
Московская область, Люберцы, Октябрьский просп., 411с2	от 27 до 100	https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/193030769/	600
Московская область, Люберцы, Волковская ул., 63	150	https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/179854319/	667
Московская область, Ивантеевка , Фабричный проезд 1	19,5	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanteevka-1305966386	800
Московская область, Ивантеевка , Санаторный проезд,	39	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanteevka-1182651659	615
Московская область, Ивантеевка , Заводская улица, 14	21	https://onrealty.ru/ivanteevka/arenda-ofisa/14239255	667
Среднее значение			690
Линейное отклонение			59
Арендопригодная площадь, кв. м			5 043
Итого ПВД в год учетом НДС, руб.			41 753 556
Недогрузка, руб.		12,1%	5 052 180
Неуплата		0%	0
Итого ДВД в год с учетом НДС, руб.			36 701 376
То же без НДС			30 584 480

Относительная величина линейного разброса от среднего значения для выбранных аналогов в данном случае не превышает 15%. Следовательно, аналоги представляют собой достаточно узкий (в ценовом смысле) сегмент рынка. В такой ситуации оправдано применение «Метода общей группировки», в соответствии с которым в качестве расчетной величины принимается минимальное значение по аналогам, если объект оценки хуже представленных аналогов, максимальное

значение по аналогам, если объект оценки лучше аналогов, и среднее во всех остальных случаях.

У Оценщика нет оснований предполагать, что объект оценки превосходит представленные аналоги или является худшим. Следовательно, в качестве расчетной величины следует применить среднюю арендную ставку по аналогам.

Потери от недозагрузки (незаполняемости)

Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

Потери от недозагрузки были определены в соответствии с данными «Справочника Оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., раздел 2 «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Учитывая местоположение объекта было использовано среднее значение доверительного интервала – 12,1%, что соответствует рыночной ситуации в соответствии с данными Анализа рынка коммерческой недвижимости.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Потери при сборе арендной платы

Потери при сборе арендной платы были приняты равными 0%, что обусловлено условиями договоров аренды (предусматривается предоплата одного месяца и (или) страховой депозит на 2 месяца).

10.3.3 Определение операционных расходов

Операционные расходы – это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Вследствие того, что предполагается сдача оцениваемых площадей в аренду, часть операционных расходов ляжет на плечи арендатора. В настоящем отчете будет вестись речь только о тех расходах, которые должен будет нести собственник оцениваемого объекта (арендодатель).

Операционные расходы можно разделить на две основные группы:

- ✓ постоянные расходы;
- ✓ переменные расходы.

10.3.3.1 Постоянные расходы

К постоянным обычно относят расходы, которые не зависят от степени «заполненности» объекта недвижимости. Это налог на имущество, платежи за пользование земельным участком, страховой сбор.

1. Платежи по налогу на имущество

Налог на имущество организаций на территории Московской области устанавливается Налоговым кодексом Российской Федерации. Согласно статье 375 Налогового Кодекса РФ (часть вторая) налоговая база определяется, как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

В соответствии со статьей 374 НК объектом налогообложения для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество (включая имущество, переданное во временное владение, пользование, распоряжение или доверительное управление, внесенное в совместную деятельность), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета.

Ставка налога на имущество

Налог на имущество рассчитывается как произведение налогооблагаемой стоимости и ставки налога на имущество.

Для нежилых зданий (строений, сооружений) площадью свыше 3000 кв. м предусмотрено иное исчисление налога на имущество: 1% от кадастровой стоимости. Поскольку оцениваемое здание больше 3000 кв. м, для расчета налога для имущества использована **ставка налога 1%**.

Оценщик выполнил расчет платежей по налогу на имущество, используя в качестве базы для налогообложения величину кадастровой стоимости.

2. Отчисления на страховку

Неотъемлемой частью расходов собственника являются отчисления на страховку. В соответствии с теорией управления риском, страхование производится во всех случаях, когда рискованные события с неблагоприятным исходом приводят к весьма большим потерям (до полной потери стоимости строения в случае пожара и землетрясения), но происходят сравнительно редко (число страховых случаев составляет незначительную долю от числа застрахованных объектов). Данное условие позволяет страховым компаниям назначать сравнительно небольшие – приемлемые для страхователя – размеры страховых взносов.

Таблица 10.15 Расчет отчислений на страховку

Страховая компания		Авант страхование	АСК	Alma	ГЕФЕСТ	Ренессанс страхование	Allianz	Росгос-страх	ВТБ страхование	Среднее по компаниям	Итого среднее значение
Источ-ник		http://www.advant-insur.ru	http://www.as-k-petersburg.com	http://www.al-mains.ru	http://www.ge-fest.ru	http://www.re-nins.com	http://www.all-ianz.ru/	http://www.rg-s.ru/insurance	http://vtbins.ru/individual/p-roperty/		
Для зданий, сооружений	min	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1	0,25	0,2	0,2	0,2	0,25
	max	0,3	0,3	0,4	0,25	0,3	0,35	0,5	0,4	0,4	

Таким образом, величина отчислений на страхование имущества составляет (округленно): 0,25% от налогооблагаемой стоимости ОКС и сооружений.

Расчет страховых платежей приведен в итоговой таблице.

3. Платежи за пользование земельным участком

Величина земельного налога определялась в соответствии с Решением Совета депутатов городского округа Ивантеевка от 28.05.2015 № 138/13 «О земельном налоге в муниципальном образовании городской округ «Город Ивантеевка Московской области».

В соответствии с этим законом:

2. Установить следующие налоговые ставки по земельному налогу от кадастровой стоимости земельного участка (части земельного участка) в размерах:

2.1. 0,2 процента в отношении земельных участков:

приобретенных (предоставленных) для огородничества.

2.2. 0,25 процентов в отношении земельных участков:

- приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, а также дачного хозяйства;

- приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства и земельных участков, занятых индивидуальным жилищным фондом.

2.3. 0,3 процента в отношении земельных участков:

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;

- приобретенных (предоставленных) для животноводства;

- ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд.

2.4. 0,5 процента в отношении земельных участков:

- приобретенных (предоставленных) для погребов, индивидуальных и кооперативных гаражей.

2.5. 1,5 процента в отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) для дачного хозяйства (дачного строительства) коммерческими организациями.

2.6. 1,5 процента в отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах, не используемых по целевому назначению.

2.7. 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

Таким образом, платежи земельного налога за участок составят:
 $28\,020\,647,9^{42} \times 1,5\% = 420\,310 \text{ руб./год.}$

10.3.3.2 Переменные расходы

К переменным относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг. Поэтому, в настоящей оценке были учтены расходы на управление, эксплуатационные расходы (в том числе на обеспечение безопасности), расходы на рекламу и маркетинг.

Собственник здания несет расходы по управлению, рекламе, маркетингу и эксплуатации. По результатам экспертного опроса специалистов управляющих компаний, работающих на рынке недвижимости СПб, которые подтверждаются данными с рынка, были определены среднерыночные значения показателей, расходов на управление, рекламу и маркетинг.

В расчетах учтены следующие расходы собственника:

- ✓ управление, бухгалтерские, юридические, консалтинговые услуги;
- ✓ эксплуатационные и коммунальные расходы;
- ✓ расходы на рекламу и маркетинговые услуги.

Величина переменных операционных расходов была определена Оценщиками в результате экспертного опроса.

⁴² Кадастровая стоимость земельного участка по данным: <http://rgis.spb.ru/map/>

Таблица 10.16 Результаты проведенного опроса экспертов для гостиницы

Ф.И.О., квалификация, контактный телефон эксперта	Переменные операционные расходы		Среднее значение диапазона, %
	мин	макс	
Иванов Д., риэлтор АН «Knight Frank», тел. +7(812)363-22-22, опыт работы – около 5 лет	35%	45%	40,0%
Антипина Л.В., агент недвижимости, АН «Итака», тел. +7(921)393-00-84, опыт работы – около 7 лет	30%	40,0%	35,0%
Подносова Лариса Викторовна, менеджер ООО «Балтинвест», тел. -7(981)783-68-80, опыт работы – около 20 лет	40,0%	50,0%	45,0%
Попова И.Н. – начальник отдела коммерческой недвижимости АН «Арин» (т. 633-31-51), опыт работы – 8 лет	35%	45%	40,0%
Среднее значение диапазона, % (округленно)			40,0%

Таблица 10.17 Результаты проведенного опроса экспертов для офисной функции

Ф.И.О., квалификация, контактный телефон эксперта	Переменные операционные расходы		Среднее значение диапазона, %
	мин	макс	
Иванов Д., риэлтор АН «Knight Frank», тел. +7(812)363-22-22, опыт работы – около 5 лет	6%	11%	8,5%
Антипина Л.В., агент недвижимости, АН «Итака», тел. +7(921)393-00-84, опыт работы – около 7 лет	8%	13%	10,5%
Подносова Лариса Викторовна, менеджер ООО «Балтинвест», тел. -7(981)783-68-80, опыт работы – около 20 лет	10%	13%	11,5%
Шалаева С.В., MRICS с 2007 г. (Member of Royal Institution of Chartered Surveyors, Великобритания), начальник отдела оценки ЗАО «Knight Frank», опыт работы - с 1996 г.) т. 363-22-22	7%	12%	9,5%
Среднее значение диапазона, % (округленно)			10%

Далее Оценщик рассчитал средневзвешенное значение переменных операционных расходов в зависимости от доли каждой функции в ПВД.

Таблица 10.18 Итоговый расчет переменных операционных расходов

Функция	Переменные ОР, в год с НДС	ПВД, руб. с НДС
гостиница	40%	22 784 760
офисы	10%	30 584 480
ИТОГО:	22,8%	53 369 240

Затраты на **текущий ремонт** рассчитаны как фактор фонда возмещения на срок 20 лет (усредненный срок жизни короткоживущих элементов) по безрисковой ставке. В качестве будущей стоимости рассматривается стоимость короткоживущих элементов:

№	Конструктивный элемент здания	Доля элемента	Затраты на создание элемента	Короткоживущие элементы	Затраты на создание короткоживущих элементов
1	Фундаменты	8,0%	25 856 506,0	-	-
2	Стены	26,0%	84 033 645	-	-
3	Внутренние перегородки			-	-
4	Перекрытия	9,0%	29 088 569	-	-
5	Кровля	2,0%	6 464 127	0,50	3 232 063
6	Полы	10,0%	32 320 633	-	-
7	Окна	17,0%	54 945 075	-	-
8	Двери			-	-
9	Внутренняя отделка	12,0%	38 784 759	1,00	38 784 759
10	Санитарно-технические устройства	10,0%	32 320 633	1,00	32 320 6323
11	Прочие работы (лестницы)	6,0%	19 392 380	-	-
	Итого	100%	323 206 325		74 337 455

Величина текущего ремонта:

Стоимость короткоживущих элементов, руб.	74 337 455
Ставка, %	8,91%
Количество периодов:	15
Текущий ремонт, руб.	2 549 813

10.3.4 Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (NOI) определяется по формуле:

$$NOI = EGI - FE - VE,$$
$$(ЧОД = ДВД - ОП - ПР)$$

где:

EGI (ДВД) – действительный валовый доход,

FE (ОП) – величина постоянных расходов (Fixed Expense),

VE (ПР) – величина переменных расходов (Variable Expense).

10.3.5 Определение ставки дисконтирования

Определение ставки дисконтирования при использовании доходного подхода является одной из наиболее сложных и ответственных задач процедуры оценки.

10.3.5.1 Основные методы определения ставки дисконта

С **математической точки зрения** ставка дисконтирования – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости имущественного комплекса (бизнеса).

В **экономическом смысле** в роли ставки дисконтирования выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или это – требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату проведения оценки.

Для определения ставки дисконтирования используются различные методы:

- ✓ метод кумулятивного построения;
- ✓ экспертный метод;
- ✓ метод CAPM;
- ✓ метод рыночной экстракции.

- 1. Метод кумулятивного построения (или метод наращивания)** предполагает определение ставки дисконтирования на основе последовательного учета большого числа составляющих, отражающих в той или иной мере риски, присущие оцениваемому Объекту. При использовании данного метода в качестве базовой берется безрисковая (или наименее рискованная) ставка, к которой добавляются дополнительные риски, отражающие премии инвестора за вложения в рискованные активы. Метод кумулятивного построения заключается в суммировании величин, отражающих степень риска данного проекта.
- 2. Экспертный метод** основан на опросе нескольких экспертов.
- 3. Метод CAPM** (capital assets pricing model) может быть применен, если объект недвижимости рассматривается как бизнес, приносящий доход от сдачи свободных площадей в аренду. Метод CAPM описывается следующей формулой:

$$r = r_f + \beta \times (r_m - r_f)$$

где:

r – искомая ставка дисконтирования,

r_f – безрисковая ставка дохода, % в год,

r_m – средняя рыночная ставка доходности, % в год,

β – коэффициент, выражающий меру риска вложений в данное предприятие

Этот метод хорошо подходит для предприятий, акции которых обращаются на открытом рынке, и есть точная ретроспективная информация о котировках этих акций. В этом случае можно точно рассчитать коэффициент бета для данного предприятия. Для оцениваемого объекта недвижимости такой метод не подходит.

1. Метод рыночной экстракции (метод выделения), основанный на анализе норм прибыли по сопоставимым объектам. В простейшем случае это анализ отношений арендных ставок за вычетом операционных расходов и цен продаж этих объектов. Данный метод является самым надежным, однако, для его использования необходимо собрать и постоянно обновлять большой объем достоверной статистической информации о реальных сделках. Принимая во внимание, что на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга информация о проектах строительства (реконструкции) для последующей сдачи в аренду площадей, как правило, является закрытой, Оценщик вынужден был отказаться от реализации данного метода определения ставки дисконта.

Оценщик принял решение использовать для определения ставки дисконтирования метод кумулятивного построения. Математическое выражение метода кумулятивного построения следующее:

$$Y = Y_o + \sum_{i=1}^n dY_i$$

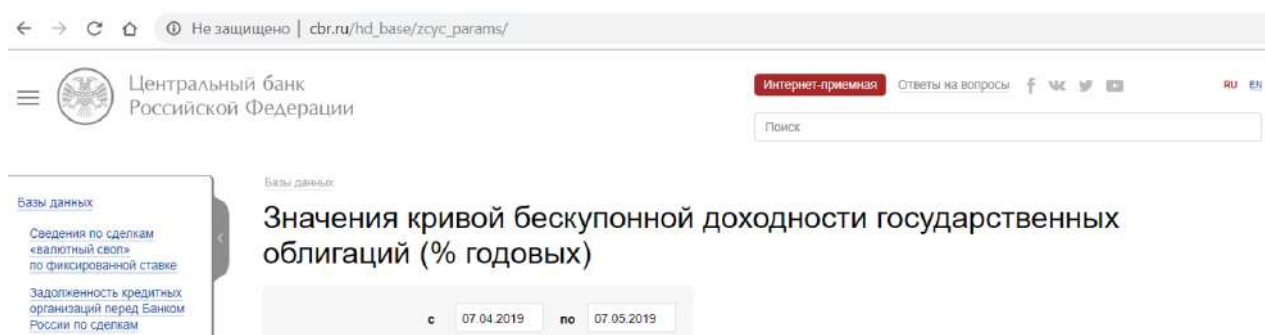
где: Y_o – базовая ставка;

dY_i – i -тая поправка.

При определении ставки доходности вложения средств в недвижимость инвесторы ориентируются, прежде всего, на показатели альтернативных проектов, в качестве которых могут выступать доходности к погашению ценных бумаг. При определении нормы доходности (в рассматриваемом случае ставки дисконтирования) инвесторы исходят из условно безрисковой доходности с учетом рисков, присущих недвижимости.

В качестве безрисковой ставки для потоков, выраженных в рублях, может быть принято значение ставок доходностей к погашению по долгосрочным ценным бумагам: государственным облигациям (данные ЦБ РФ⁴³). **По состоянию на дату оценки средняя доходность к погашению составила 8,91%.**

Таблица 10.19 Доходность государственных облигаций



⁴³ http://cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyc_params

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
07.05.2019	7,21	7,27	7,33	7,39	7,62	7,78	7,97	8,09	8,26	8,44	8,55	8,65
06.05.2019	7,31	7,35	7,40	7,45	7,63	7,77	7,95	8,09	8,27	8,48	8,61	8,75
03.05.2019	7,23	7,28	7,33	7,39	7,61	7,77	7,93	8,05	8,24	8,50	8,67	8,86
02.05.2019	7,24	7,28	7,33	7,38	7,59	7,74	7,93	8,06	8,25	8,51	8,68	8,88
30.04.2019	7,32	7,36	7,41	7,46	7,64	7,77	7,92	8,04	8,23	8,50	8,69	8,91
29.04.2019	7,38	7,41	7,45	7,49	7,66	7,79	7,94	8,06	8,26	8,53	8,73	8,97
26.04.2019	7,46	7,49	7,52	7,56	7,71	7,84	8,00	8,12	8,32	8,61	8,82	9,07
25.04.2019	7,57	7,58	7,60	7,62	7,74	7,86	8,03	8,17	8,37	8,66	8,86	9,11
24.04.2019	7,56	7,58	7,60	7,62	7,74	7,85	8,01	8,14	8,34	8,62	8,83	9,07
23.04.2019	7,61	7,62	7,63	7,64	7,73	7,83	8,00	8,16	8,37	8,66	8,86	9,12
22.04.2019	7,65	7,65	7,65	7,65	7,71	7,81	7,98	8,13	8,33	8,61	8,81	9,07
19.04.2019	7,56	7,57	7,57	7,59	7,69	7,81	7,98	8,13	8,33	8,61	8,81	9,05
18.04.2019	7,58	7,59	7,61	7,62	7,72	7,82	7,98	8,12	8,33	8,60	8,80	9,04
17.04.2019	7,61	7,61	7,61	7,62	7,71	7,81	7,98	8,13	8,32	8,58	8,76	8,99
16.04.2019	7,59	7,59	7,60	7,61	7,69	7,79	7,97	8,11	8,30	8,53	8,69	8,88
15.04.2019	7,51	7,53	7,56	7,59	7,71	7,83	8,00	8,13	8,30	8,53	8,68	8,87
12.04.2019	7,58	7,60	7,62	7,64	7,74	7,83	7,96	8,07	8,24	8,47	8,61	8,77
11.04.2019	7,53	7,55	7,57	7,59	7,71	7,82	7,97	8,08	8,24	8,44	8,57	8,72
10.04.2019	7,52	7,54	7,55	7,58	7,70	7,82	7,99	8,11	8,27	8,47	8,59	8,74
09.04.2019	7,57	7,58	7,59	7,61	7,71	7,83	8,02	8,17	8,34	8,54	8,66	8,81
08.04.2019	7,59	7,59	7,60	7,62	7,72	7,85	8,04	8,18	8,34	8,53	8,65	8,78

Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа» [↗](#)

При этом в безрисковой ставке не учитывается инфляционный процесс, а в ставке дисконтирования инфляция присутствует.

Для получения ставки в реальном выражении Оценщик воспользовался формулой Фишера.

$$Y_n = Y_r + \lambda + \lambda * Y_r, \text{ где}$$

Y_n – номинальная ставка дисконтирования.

Y_r – реальная ставка дисконтирования,

λ – индекс инфляции в прогнозный период (общий уровень инфляции).

$$\text{тогда: } Y_r = \frac{Y_n - \lambda}{1 + \lambda}.$$

10.3.5.2 Прогноз инфляции

Оценщиком были изучены данные по уровню инфляции, опубликованные в сети Интернет.

Ниже представлена таблица месячной и годовой инфляции России с 1991 года по настоящее время, выраженной в % относительно предыдущего периода. Инфляция рассчитывается на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики.

Таблица 10.20. Уровень Инфляции в России, %⁴⁴

	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Год
2019	1.01	0.44	0.32	0.29									2.07
2018	0.31	0.21	0.29	0.38	0.38	0.49	0.27	0.01	0.16	0.35	0.50	0.84	4.27
2017	0.62	0.22	0.13	0.33	0.37	0.61	0.07	-0.54	-0.15	0.20	0.22	0.42	2.52
2016	0.96	0.63	0.46	0.44	0.41	0.36	0.54	0.01	0.17	0.43	0.44	0.40	5.38
2015	3.85	2.22	1.21	0.46	0.35	0.19	0.80	0.35	0.57	0.74	0.75	0.77	12.91
2014	0.59	0.70	1.02	0.90	0.90	0.62	0.49	0.24	0.65	0.82	1.28	2.62	11.36
2013	0.97	0.56	0.34	0.51	0.66	0.42	0.82	0.14	0.21	0.57	0.56	0.51	6.45
2012	0.50	0.37	0.58	0.31	0.52	0.89	1.23	0.10	0.55	0.46	0.34	0.54	6.58
2011	2.37	0.78	0.62	0.43	0.48	0.23	-0.01	-0.24	-0.04	0.48	0.42	0.44	6.10
2010	1.64	0.86	0.63	0.29	0.50	0.39	0.36	0.55	0.84	0.50	0.81	1.08	8.78
2009	2.37	1.65	1.31	0.69	0.57	0.60	0.63	0.00	-0.03	0.00	0.29	0.41	8.80
2008	2.31	1.20	1.20	1.42	1.35	0.97	0.51	0.36	0.80	0.91	0.83	0.69	13.28
2007	1.68	1.11	0.59	0.57	0.63	0.95	0.87	0.09	0.79	1.64	1.23	1.13	11.87
2006	2.43	1.66	0.82	0.35	0.48	0.28	0.67	0.19	0.09	0.28	0.63	0.79	9.00
2005	2.62	1.23	1.34	1.12	0.80	0.64	0.46	-0.14	0.25	0.55	0.74	0.82	10.91
2004	1.75	0.99	0.75	0.99	0.74	0.78	0.92	0.42	0.43	1.14	1.11	1.14	11.74
2003	2.40	1.63	1.05	1.02	0.80	0.80	0.71	-0.41	0.34	1.00	0.96	1.10	11.99
2002	3.09	1.16	1.08	1.16	1.69	0.53	0.72	0.09	0.40	1.07	1.61	1.54	15.06
2001	2.8	2.3	1.9	1.8	1.8	1.6	0.5	0.0	0.6	1.1	1.4	1.6	18.8
2000	2.3	1.0	0.6	0.9	1.8	2.6	1.8	1.0	1.3	2.1	1.5	1.6	20.1
1999	8.4	4.1	2.8	3.0	2.2	1.9	2.8	1.2	1.5	1.4	1.2	1.3	36.6
1998	1.5	0.9	0.6	0.4	0.5	0.1	0.2	3.7	38.4	4.5	5.7	11.6	84.5
1997	2.3	1.5	1.4	1.0	0.9	1.1	0.9	-0.1	-0.3	0.2	0.6	1.0	11.0
1996	4.1	2.8	2.8	2.2	1.6	1.2	0.7	-0.2	0.3	1.2	1.9	1.4	21.8
1995	17.8	11.0	8.9	8.5	7.9	6.7	5.4	4.6	4.5	4.7	4.6	3.2	131.6
1994	17.9	10.8	7.4	8.5	6.9	6.0	5.3	4.6	8.0	15.0	14.6	16.4	214.8
1993	25.8	24.7	20.1	18.7	18.1	19.9	22.4	26.0	23.0	19.5	16.4	12.5	840.0
1992	245.3	38.0	29.9	21.7	11.9	19.1	10.6	8.6	11.5	22.9	26.1	25.2	2508.8
1991	6.2	4.8	6.3	63.5	3.0	1.2	0.6	0.5	1.1	3.5	8.9	12.1	160.4

Уровень Инфляции в России, %
Инфляция по месяцам. Инфляция по годам.

Примечание:

* Данные до 2002 года округлены до одного десятичного знака.

** Красным цветом в таблице обозначена дефляция.

Прогноз инфляции Минэкономразвития РФ

Как мы сообщали сегодня, Минэкономразвития ухудшил собственный прогноз по уровню инфляции и курсу рубля на 2018 год. Причиной этому стала угроза новых американских санкций и отток капитала из развивающихся экономик, включая российскую.

Помимо прогноза на текущий год существует также макроэкономический прогноз МЭР на более отдаленные периоды. Как выглядит прогноз инфляции в России на 2019-2021 год, составленный Минэкономразвития, когда можно ожидать обновления этого прогноза.

Последняя коррекция экономистами МЭР прогноза на 2018 год — предварительная. Обещано, что на будущей неделе, до конца августа, Минэкономразвития представит свежий макроэкономический прогноз на 2018 год и плановый период до 2024 года. Однако, как уже комментируют правительственные экономисты, августовский прогноз в основном будет скорректирован именно в части основных показателей по итогам 2018 года. Что касается период с 2019 по 2024 год, то изменений не будут или они будут чисто косметическими и несущественными.

Последний на сегодняшний день прогноз МЭР был представлен в июне. Что касается инфляции в 2019-2021 году и далее, то Минэкономразвития РФ называет следующие предварительные данные⁴⁵:

- 2019 год — 4,3%,
- 2020 год — 3,8%,
- 2021 год — 4,0%,
- 2022 год — 4,0%,
- 2023 год — 4,0%,
- 2024 год — 4,0%.

⁴⁴ http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0_%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%B8.aspx

⁴⁵ <https://rosregistr.ru/raznoe/153274.html>

Четыре процента — таргет, или цель по инфляции в России. В основном эта цель стабильно достигается, но 2019 год может стать исключением. Причина — повышение налога НДС с 18 процентных пунктов до 20-ти.

Более того, повышение НДС отразится на инфляции в России уже в 2018 году. Несмотря на то, что налоговая ставка вырастет только после нового года, часть предпринимателей заложит ее в цены на свою продукцию заранее. Помимо этого, в ожидании роста цен россияне в конце года почти наверняка будут покупать многие виды товаров заранее. Рост спроса вызовет рост цен и увеличение инфляции.

Самый болезненный эффект от роста ставки НДС наступит, разумеется, в 2019 году. К примеру, поставщики коммунальных услуг уже сейчас просят государство дополнительно увеличить тарифы с января, чтобы компенсировать им выросший налог. Аналогично подорожают все товары и услуги.

Прогноз инфляции ЦБ

ЦБ РФ ожидает ускорения инфляции до 3,5–4% к концу 2018 г. на фоне грядущего повышения НДС⁴⁶.

В заявлении по итогам июльского заседания ЦБР изменил точность прогноза инфляции на 2019 год, убрав из пресс-релиза верхнюю границу диапазона, тогда как месяц назад называл интервал 4,0-4,5 процента⁴⁷.

Прогноз о экспертов АПЭКОН⁴⁸

Прогноз инфляции выглядит следующим образом:

Таблица 10.21

Год	Прогноз	Макс	Мин
2018	2.8%	3.8%	1.8%
2019	3.1%	4.1%	2.1%
2020	3.2%	3.7%	2.7%
2021	3.0%	3.5%	2.5%
2022	2.9%	3.4%	2.4%

Опрос Reuters⁴⁹

В третьем и четвертом кварталах этого года рост потребительских цен ускорится, но ему не удастся достигнуть уровня 4,0 процента, а уже в первом квартале 2019 года годовая инфляция составит 4,4 процента, это будет пиковым значением, полагают участники июльского опроса.

На фоне неуверенности регулятора медианная оценка инфляции участниками опроса Reuters на конец 2018 года за последний месяц была повышена до 3,8 процента с 3,5 процента, на конец 2019 года – до 4,3 с 4,0 процента. Темпы роста цен вернутся к 4,0 процентам в начале 2020 года, как ожидает ЦБР. На этом уровне видят инфляцию экономисты и к концу 2020 года.

В таблице далее сведены основные прогнозные значения инфляции по данным упомянутых ранее источников.

⁴⁶ <https://rg.ru/2017/12/08/cb-dal-prognoz-po-urovniu-infliacii-na-2018-god.html>

⁴⁷ <https://www.thomsonreuters.ru/ru/about-us/press-releases/opros-reuters-ehkonomisty-uhudshili-ozhidaniya-dlya-inflyacii-v-rf-i-po-prezhnemu-zhdut-snizheniya-stavki-cbr-ne-ranshe-1-kv-2019-goda.html>

⁴⁸ <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>

⁴⁹ <http://thomsonreuters.ru/2018/01/opros-reuters-cbr-vozmest-pauzu-v-fevrale-no-k-koncu-2019-goda-dovedet-stavku-do-6-5/>

Таблица 10.22. Прогнозные значения инфляции в РФ

Источник информации		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Инфляция за 2019 год (по состоянию за апрель)	http://уровень-инфляции.рф	2,1%					
Эксперты АПЭКОН	https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii	3,1%	3,2%	3,0%	2,9%		
ЦБ	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_q2_2018_rus.pdf?la=ru-RU	4,0%					
Минэкономразвития России	https://rosregistr.ru/raznoe/153274.html	4,3%	3,8%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Опрос Reuters	https://www.thomsonreuters.ru/ru/about-us/press-releases/opros-reuters-ehkonomisty-uhudshili-ozhidaniya-dlya-inflyatsii-v-rf-i-po-prezhnemu-zhdut-snizheniya-stavki-cbr-nearshe-1-kv-2019-goda.html	4,3%					
Среднее значение:		3,6%	3,5%	3,5%	3,5%	4,0%	4,0%

Оценщик счел возможным предположить, что в долгосрочной перспективе уровень инфляции будет не выше 4,0%, что и было заложено в расчете.

В настоящих расчетах среднегодовые темпы инфляции на период с 2019 г. по 2067 г. (49 лет) определены в размере 4,0%.

Определение величины премий за риски

Для определения величин премий за риски инвестирования в оцениваемый объект был использован метод оценки риска, наиболее часто применяющийся профессиональными оценщиками. Классификация рисков была принята согласно статье С.В. Грибовского и К.Ю. Стабровской «Затраты и риски метода кумулятивного построения», журнал «Оценочная деятельность», вып. №2 (07.2010). Для оценки каждого из рисков проводилось интервьюирование практикующих оценщиков и обсуждение возможных величин рисков⁵⁰.

Определение надбавок за различные риски и расчет реальной ставки дисконта, используемой в расчетах, приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 10.23 Определение ставки дисконта для участка под торговую функцию

Риски	Диапазон значений премии	Описание	Принятая величина премии
Связанные с объектом	0÷5%	Риск, связанный с возможным наличием скрытых дефектов в строительных конструкциях или с накопленными за время эксплуатации дефектами, а также с расположением объекта (глобальным и локальным), удобством подъезда и парковки и пр.	2,5%
Неликвидности	0÷5%	Риск, связанный с обращением активов в денежные средства. Недвижимое имущество изначально обладает невысокой ликвидностью. Учитывается специфичность объекта	4,0%
Конкуренции	0÷5%	Риск, вызванный с возможностью появления конкурентов в непосредственной близости от объекта	3,0%
Некомпетентного управления	0÷5%	Риск возможных изменений прогнозов, связанных с объектом оценки, соответственно, с повышением расходов на проведение рекламной компании, привлечением большего количества консультантов и пр.	1,5%
Несистематический риск	0÷5%	Риск, связанный со стихийными бедствиями и форс-мажор	0,5%
ИТОГО, годовая совокупная премия за риски			11,5%
Годовая безрисковая ставка (номинальная)			8,9%
Годовая ставка дисконта (номинальная)			20,4%

⁵⁰ Эксперты-оценщики: Горячук Е.Л., генеральный директор ООО «Альфа-консалт», т. 329-55-34; Попова И. Н., директор по оценке ЗАО УК «Магистр», опыт работы в области коммерческой недвижимости и оценке – более 10 лет, т. 600-03-50; Бычкова О.В., генеральный директор ООО «Аверс – оценка городской собственности», опыт работы в сфере оценки недвижимости – более 12 лет, т. (812) 320-97-75

Таблица 10.24 Расчет реальной безрисковой ставки и реальной ставки дисконтирования

Безрисковая ставка (номинальная)	8,9%
Итоговая номинальная ставка дисконтирования (Y ном)	20,4%
Долгосрочные ожидания темпов инфляции на российском рынке, %	4,0%
Реальная безрисковая ставка, %	4,7%
Реальная ставка дисконтирования, %	15,8%

Таким образом, значение **реальной ставки дисконтирования**, полученное в результате уравнения Фишера, составило **15,8%** = $((20,4\% - 4,0\%) / (1 + 4,0\%))$, а **реальной безрисковой ставки** составило **4,7%** = $((8,9\% - 4,0\%) / (1 + 4,0\%))$.

Темпы роста в данный расчет не заложены, потому что прогнозный период эксплуатации фактически равен одному году, после чего сразу рассчитывается реверсионная стоимость.

Таким образом, значение реальной ставки дисконтирования, рассчитанное Оценщиком для объекта оценки, принято в размере **15,8%** для первого года эксплуатации. На время проведения ремонтных работ, в связи с увеличением риска физической утраты имущества, ставка дисконтирования увеличена на 1% и составила 16,8%.

10.3.6 Расчет величины стоимости в постпрогнозный период

Определение стоимости в постпрогнозный период (реверсионная стоимость) основано на предпосылке о том, что недвижимость способна приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что по окончании прогнозного периода доходы от оцениваемой недвижимости стабилизируются и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечные равномерные доходы.

Реверсия – это:

- доход от возможной перепродажи имущества (предприятия) в конце периода прогнозирования;
- стоимость имущества на конец прогнозного периода, отражающая величину доходов, ожидаемых к получению в постпрогнозный период.

Стоимость реверсии можно спрогнозировать с помощью:

- 1) назначения цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка, из мониторинга стоимости аналогичных объектов и предположений относительно будущего состояния объекта;
- 2) принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- 3) капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

Оценщик использовал третий вариант для расчета стоимости реверсии. Формула для расчета будет выглядеть следующим образом:

$$R = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}}$$

где **R** – стоимость реверсии;

$R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитан по методу Хоскольда и использованием формулы:

$$R_o = Y + B \cdot SFF(n, Y')$$

Где: **Y** – реальная ставка дисконта (15,3%);

B – доля улучшений в общей стоимости здания $B = V_B / (V_B + V_L)$, рассчитан с использованием соотношения кадастровой стоимости для здания и земельного участка.

SFF (n, Y') – фактор фонда возмещения, рассчитанный по сроку экономической жизни (n) и безрисковой ставке **Y'** (в номинальном выражении).

Расчет коэффициента капитализации:	Значение
Ставка дисконтирования (реальная)	15,80%
Безрисковая ставка (номинальная)	8,91%
Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	28 020 648
Кадастровая стоимость здания	229 487 194
Коэффициент В	0,891
Оставшийся срок экономической жизни, лет	50
Фактор фонда возмещения (Хоскольд)	0,13%
Коэффициент капитализации	15,91%

Оставшийся срок экономической жизни рассчитан следующим образом: 100 лет (срок экономической жизни) минус 50 лет (округленно возраст существующего здания).

Поскольку объектом оценки является только здание общежития с земельным участком, из полученной рыночной стоимости объекта следует вычесть затраты на оборудование номеров.

10.3.7 Результаты расчетов стоимости объекта оценки

Приведенные выше рассуждения о величине доходов, расходов и ставок собраны в единый расчет и представлены в таблице далее.

**Стоимость объекта оценки (земельный участок с улучшениями),
расположенного по адресу:
Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2,
по состоянию и в ценах на дату оценки, 07 мая 2019 г., составляет:**

**102 480 569 (Сто два миллиона четыреста восемьдесят тысяч пятьсот
шестьдесят девять) руб. с учетом НДС
в том числе стоимость земельного участка:
28 020 648 рублей, НДС не облагается
Стоимость здания: 74 459 921 руб. с учетом НДС**

В качестве обсуждения величины полученного результата следует отметить, что полученная расчетная величина удельного показателя рыночной стоимости в размере 10 077 руб./кв. м с учетом НДС совпадает с выводом, сделанным в разделе «Анализ рынка»: Диапазон цен предложений для коммерческих зданий в ближайшем окружении объекта оценки составляет от 2 286 до 65 000 рублей за 1 кв. м.

11. Согласование результатов

В этом разделе отчёта сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается заключение относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца (арендодателя);
- тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов (ФСО №1).

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости (ФСО №7).

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка значений рыночной стоимости объекта на основе следующих подходов (см. таблицу ниже).

Таблица 11.1. Результаты подходов к оценке

Наименование подхода	Оценка стоимости, с НДС, руб.
Сравнительный	96 127 557
Доходный	102 480 569
Затратный	Не применялся

В рамках данной оценки была определена рыночная стоимость на основе двух подходов: доходного и сравнительного.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объектов недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Сравнительный подход

Сравнительный подход позволяет получить наиболее достоверные результаты при условии, что имеется достаточное количество информации о сделках

(предложениях) по аналогичным объектам недвижимости. Оценщик считает, что информация о ценах предложений по аналогичным объектам-аналогам, использованная в рамках данного подхода, была достаточной. Кроме того, в условиях сложившейся рыночной ситуации сравнительный подход в наибольшей степени отражает уровень цен на объекты недвижимости.

Выбор весовых коэффициентов. Значение стоимости

Учитывая неизбежные погрешности, сопровождавшие расчеты, Оценщик считает возможным округлить полученный результат.

Таблица 11.2 Присвоение весов результатам, полученным в рамках применяемых подходов

Критерий	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Применимость подхода к оценке объекта недвижимости согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки	7	10	0
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	10	7	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике	10	10	0
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	7	7	0
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства и отделки, инженерное обеспечение, потенциальную доходность и т. п.	10	10	0
Итого	44	44	0
Сумма баллов	88		
Вес подхода (округленно)	50%	50%	0%

Таблица 11.3 Расчет стоимости объекта оценки

Подходы	Значение	Вес подхода
Сравнительный	96 127 557	0,5
Затратный		
Доходный	102 480 569	0,5
Стоимость объекта оценки, руб. с НДС	99 304 063	
Стоимость объекта оценки, руб. с НДС округленно	99 000 000	
В том числе стоимость прав на земельный участок, руб. без НДС	28 020 648	
В том числе стоимость прав на здание, руб. с НДС	70 979 352	
Стоимость прав на здание, руб. без НДС	59 149 460	
Стоимость объекта оценки, руб. без НДС	87 170 108	

Исходя из полученных результатов, Оценщик пришел к заключению о том, что:

**Рыночная стоимость объекта оценки (земельный участок с улучшениями), расположенного по адресу:
Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2,
по состоянию и в ценах на дату оценки, 07 мая 2019 г., составляет
(округленно):**

**99 000 000 (Девяносто девять миллионов) руб. с учетом НДС
в том числе стоимость земельного участка:
28 020 648 рублей, НДС не облагается
Стоимость здания: 70 979 352 руб. с учетом НДС**

или 87 170 108 (Восемьдесят семь миллионов сто семьдесят тысяч сто восемь)
руб. без учета НДС
в том числе стоимость земельного участка:
28 020 648 рублей, НДС не облагается
Стоимость здания: 59 149 460 руб. без учета НДС

Удельная величина рыночной стоимости составляет: 9 735 руб./кв. м (с учетом НДС).

В качестве обсуждения величины полученного результата следует отметить, что полученная расчетная величина рыночной стоимости совпадает с выводом, сделанным в разделе «Анализ рынка»: Диапазон цен предложений для коммерческих зданий в ближайшем окружении объекта оценки составляет от 2 286 до 65 000 рублей за 1 кв. м с учетом НДС.

В соответствии с ФСО 7 п. 30: «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В Задании на оценку указано, что определять границы диапазона не предусмотрено.

12. Итоговое заключение

12.1 Заявление о качестве

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
2. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
3. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
4. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
5. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования их знаний и умений, и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.2 Итоговое заключение о стоимости

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что:

**Рыночная стоимость объекта оценки (земельный участок с улучшениями), расположенного по адресу:
Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2,
по состоянию и в ценах на дату оценки, 07 мая 2019 г., составляет
(округленно):**

**99 000 000 (Девяносто девять миллионов) руб. с учетом НДС
в том числе стоимость земельного участка:
28 020 648 рублей, НДС не облагается
Стоимость здания: 70 979 352 руб. с учетом НДС**

или 87 170 108 (Восемьдесят семь миллионов сто семьдесят тысяч сто восемь)
руб. без учета НДС

В том числе стоимость земельного участка:
28 020 648 рублей, НДС не облагается
Стоимость здания: 59 149 460 руб. без учета НДС

Генеральный директор

Оценщик



О.В. Ушмайкин

Я.Д. Надольский

28.05.2019

13. Приложения

13.1 Задание на оценку

Приложение №2
к Договору № 53/2019-О
от «07» мая 2019 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	- Нежилое здание, общей площадью 10 169,6 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2, кадастровый номер 50:43:0060201:2626. - Земельный участок, общей площадью 8 210 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, проезд Санаторный, д. 2., кадастровый номер 50:43:0060201:322
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	- Нежилое здание, общей площадью 10 169,6 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2, кадастровый номер 50:43:0060201:2626. - Земельный участок, общей площадью 8 210 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, проезд Санаторный, д. 2., кадастровый номер 50:43:0060201:322
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей содержатся в следующих документах: -
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право собственности
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Данные об обременениях отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение минимальной (первоначальная) рыночной стоимости для цели реализации на торгах Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	«07» мая 2019 г.
Срок проведения оценки	10 (Десять) рабочих дней с даты предоставления полного пакета документов, необходимых для проведения оценки
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено
Дополнительные расчетные величины и иные расчетные величины, выводы и рекомендации	Определение дополнительных расчетных величин и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено
Применяемые стандарты оценки	1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.; 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.; 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.; 5. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщиков

стр. 7 из 9

	Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в последней редакции.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения: 1. Выводы оценщиков о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчёте допущениями и условиями. 2. Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком. 3. Оценщики и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации. 4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. 5. Помещение оценивается, как условно свободное от обременений, в том числе от обременений правами третьих лиц. 6. Итоговый результат оценки стоимости должен быть представлен единой величиной в рублях; допускается указание итогового результата без определения возможных границ интервала рыночной стоимости. 7. Оценку проводить в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, В том числе договорами найма, Залога и так далее. Прочие допущения будут указаны по тексту Отчета об оценке.
Иная информация:	Не представлена
Возможные границы интервала стоимости	Не требуется, определить стоимость в виде точного значения

Заказчик:
ООО «ГП-КАПИТАЛ»

Юридический адрес: 115088, Москва, Дубровская, 1-я, 14, 1
ИПН 7723808924, КПП 772301001
ОГРН 1117746634862 от 16.08.2011
Р./сч. 40702810100010003465
АКБ «Пересвет» (ПАО) (119049, г Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2),
БИК 044525275
Кор./сч. 3010181014520000275



Конкурсный управляющий

М.П.

В.М. Погорелый

Исполнитель:
ООО КГ «ПраймАудит»

Юридический адрес: 115280, г. Москва, ул. Автозаводская, д. 17, корп. 1
ИНН 7725673214, КПП 772501001
ОГРН 1097746420727 от 04.08.2009
Р./сч. 40702810102080003247
в АО «Альфа-Банк»
Кор./сч. 30101810200000000593
БИК 044525593
Тел.: +7 (495) 646-77-81

Генеральный директор

М.П.

О.В. Ушмакин



13.2 Копии документов Исполнителя и Оценщика



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Лига независимых оценок организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство о государственной регистрации от 06 февраля 2013 года, запись в реестре №011366000000690

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи: 29.02.2016г.

No 71

**Общество с ограниченной ответственностью
«Консалтинговая группа «ПраймАудит»**

является членом Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»

Президент НП «Лига НОУ «СВОД»

Лебедев А.В.



Некоммерческое партнерство
«Лига независимых оценочных организаций
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП «ЛИГА НОО «СВОД»)

620089 Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202
тел./факс +7 (343) 3898738, 3898739
8-800-333-8738
www.srosvod.ru
mail: npsvod@mail.ru info@srosvod.ru

29.02.2016г. № 29-02-В-Л/2016

На № _____ от _____

ВЫПИСКА

из реестра

Некоммерческого партнерства

«Лига независимых оценочных организаций

«Свободный Оценочный Департамент»

(НП «ЛИГА НОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент» выдана о том, что Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «ПраймАудит» является действительным членом НП «ЛИГА НОО «СВОД», включено в реестр членов НП «ЛИГА НОО «СВОД» «29» февраля 2016 года за регистрационным номером 71.

Президент НП «ЛИГА НОО «СВОД»

 *А.В. Лебедев*

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая Группа «ПраймАудит»

Адрес места нахождения на основании Устава: Российская Федерация, 115280, г. Москва, ул. Автозаводская, д. 17, корп. 1

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	20 000 руб. 00 коп. (Двадцать тысяч рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ
(в % от страховой суммы)

0,04%

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» апреля 2019 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

с «01» апреля 2019г.	по «31» марта 2020г.
----------------------	----------------------

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Дирекции корпоративных продаж (7) САО «ВСК»: 105318, г.Москва, Семеновская пл., д. 1А

От имени Страховщика:

/ С.А. Сенникова /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «01» апреля 2019 г.

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 0042194

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Настоящий диплом выдан Надольскому
(Фамилия, имя, отчество)
Яну Донатовичу

в том, что он(а) с 20 декабря 2016 г. по 27 июня 2017 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Автономной
некоммерческой организации высшего образования
(наименование)

"Национальный институт финансовых рынков и управления"
(наименование организации, предоставляющей профессиональную подготовку)

по программе профессиональной переподготовки
(наименование программы переподготовки)
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

(в объеме 810 часов)

Комиссия решением от 27 июня 2017 г. удостоверяет право (соответствие
квалификации) Надольского Яна Донатовича

протокол ИАК № 9 от 27 июня 2017 г.
(подпись, дата, место составления)

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки
стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)



Председатель комиссии

Руководитель

Регистрационный номер 0039

Город Москва год 2017

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012016-1

« 14 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Надольскому Яну Донатовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 14 » мая 20 18 г. № 64

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » мая 20 21 г.

АО «Оризон», Москва, 2016 г. «Б». Лицензия № 05-05-08/003/Ф402 РФ. Т/С № 367. Тел.: (495) 720-47-42, www.oriizon.ru





109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Надольский Ян Донатович

паспорт: серия 4510 № 554647, выдан 17.12.2009
ОТДЕЛЕНИЕ ПО Р-НУ КУЗЬМИНКИ ОУФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ
В ЮВАО

включен в реестр СРО «СФСО»:
29.06.2017, регистрационный № 486

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от
29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «29» июня 2018г.



М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Надольского Яна Донатовича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

О том, что

Надольский Ян Донатович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 29.06.2017 г. за регистрационным № 486

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «12» июля 2018г.

Дата составления выписки «12» июля 2018г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

_____ Минимулин Д.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Надольский Ян Донатович			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	11 700 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,039%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «28» сентября 2018 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «28» сентября 2018 г. по «27» сентября 2019 г.	
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).			
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


 М.В. Агаджанова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «19» сентября 2018 г.

13.3 Документы Заказчика



Управление Федеральной службы судебных приставов по Московской области
Специализированный межрайонный отдел по исполнению отдельных исполнительных действий и розыскных заданий
ул. Речная, д. 8, г. Красногорск, Московская обл., Россия, 143401
Тел. +7(495)580-59-37 Адрес электронной почты oipr50057@r50.fssprus.ru

В ДЕЛО

А К Т

о передаче нереализованного имущества должника взыскателю
в счет погашения долга

07.11.2017 г.

Начало: 10 часов 30 минут

г. Красногорск

Окончание: 11 часов 00 минут

Судебный пристав-исполнитель СМО по ИОИД и РЗ УФССП России по Московской области, адрес подразделения: ул. Речная, д. 8, г. Красногорск, Московская обл., Россия, 143401 Горбунов Николай Анатольевич, рассмотрев материалы исполнительного производства от 24.01.2017 № 65/17/50057-ИП, возбужденного на основании исполнительного документа Исполнительный лист № ФС № 001840512 от 29.10.2015, выданного органом: Пресненский районный суд по делу № 2-1582/2015, вступившему в законную силу 16.09.2015, предмет исполнения: Обращение взыскания на заложенное имущество, в отношении должника: Цуркану Геналие, 11.01.1986 года рождения, адрес должника: ул. Братеевская, д. 21, корп. 2, кв. 727, г. Москва, Россия, 115408, в пользу взыскателя: ООО "ГК-Капитал", адрес взыскателя: ул. Дубровская 1-я, д. 14, корп. 1, г. Москва, Россия, 115088, передал взыскателю имущество, арестованное по акту от 29.03.2017.

Передано следующее имущество:

№ п/п	Описание имущества (наименование, существенные характеристики)	Кол-во, мера, вес	Оценка за единицу измерения без учета НДС (руб.)	Общая стоимость без учета НДС (руб.)	Примечание
1	здание: общежитие гостиничного типа, назначение: нежилое, 6-этажный, общей площадью 10 169,6 кв.м., инв. 1168, 1172, лит. Б.В., расположенное по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2, кадастровый (или условный) номер: 50:43:06:00100:001	1,00	636 150 000,00	636 150 000,00	
2	земельный участок учреждения, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 8 210 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл. г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2, кадастровый (или условный) номер: 50:43:060201:0322 и 50:43:060201:322	1,00	20 100 000,00	20 100 000,00	

Итого 2,00 наименований на сумму 656 250 000,00 руб. (Шестьсот пятьдесят шесть миллионов двести пятьдесят тысяч рублей ноль копеек)

Указанное в настоящем акте имущество получил представитель взыскателя по доверенности Галицкий В.В. (подпись лица, принявшего имущество, дата)

Заявления и замечания по поводу передачи имущества:

(расшифровка подписи)

Действия судебного пристава-исполнителя могут быть обжалованы в порядке подчиненности вышестоящему должностному лицу службы судебных приставов или оспорены в суде в десятидневный срок.

С порядком и сроком обжалования действий судебного пристава-исполнителя ознакомлен

(подпись должника или его законного представителя)

(расшифровка подписи)



2

Акт передачи имущества взыскателю
к ИП № 65/17/50057-ИП

Судебный пристав-исполнитель


(подпись)

Горбунов Н.А.

К и/п № 65/17/50057-ИП

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		(на объект недвижимости)	
Лист № 24.03.2018	Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер: 50:43:0060201:2626			
Номер кадастрового квартала: 50:43:0060201			
Дата присвоения кадастрового номера: 11.08.2017			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер: 50:43:06:00100:001, Инвентарный номер: 1168, 1172			
Адрес: Московская область, г.Истринский, пр.Санаторный, д.2			
Площадь, м²: 10169,6			
Назначение: Нежилое здание			
Наименование: Здание: общежитие гостиничного типа			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 6			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют			
Год завершения строительства: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 96411977,54			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости: "Объект недвижимости"			
Особые отметки: Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.			
Получатель выписки: Общество с ограниченной ответственностью "ТТ-Капитал"			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)		М.П. (подпись)	
		Машкарь О. П. (подпись, фамилия)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		Всего листов раздела 2: _____		Всего листов выписки: _____	
Лист № 24.03.2018		Всего листов раздела 2: _____		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 50:43:0060201:2626					

1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "ТП-Капитал", ИНН: 7723808924, ОГРН: 1117746634862
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:43:0060201.2626-50/013/2018-7 от 24.03.2018
3. Документ-основания:	3.1. Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 07.11.2017 №17/417072; Акт о передаче не реализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 07.11.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
Вид:	Аренда. Помещение № 47 расположенное на 1 этаже общей площадью 59,9 кв.м. лит Б
дата государственной регистрации:	16.05.2012
номер государственной регистрации:	50-50-43/011/2012-193
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.05.2012 по 10.06.2013
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УНК Комблит", ИНН: 5016017626
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 03.03.2012 №б/л, дата регистрации 16.05.2012, №50-50-43/011/2012-193
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Машкарь О. П. (подпись, фамилия)
---	-------------------------------------



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
24.03.2018			
Кадастровый номер:		50:43:0060201:322	
Номер кадастрового квартала: 50:43:0060201			
Дата присвоения кадастрового номера: 24.02.2007			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Истринская, проезд Санитарный, дом 2			
Площадь: 8210 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.: 41253936.40			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населённых пунктов			
Виды разрешенного использования: земельный участок урегулирования			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"			
Особые отметки: Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:13:0060214:35.			
Получатель выписки: Общество с ограниченной ответственностью "ГП-Капитал"			

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	М.П.	Машкар О. П.
----------------------------	------	--------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № 2	Всего листов раздела 2: 2
24.03.2018	Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер:	50:43:0060201:322

1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "ТП-Капитал", ИНН: 7723808924, ОГРН: 1117746634862
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:43:0060201:322-50/013/2018-5 от 24.03.2018
3. Документы-основания:	Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 07.11.2017 №17/417072; 3.1. Акт о передаче не реализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 07.11.2017
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	М.П.	Машкар О. П.
----------------------------	------	--------------

(подпись)

(подпись)

(подпись)

М.П.

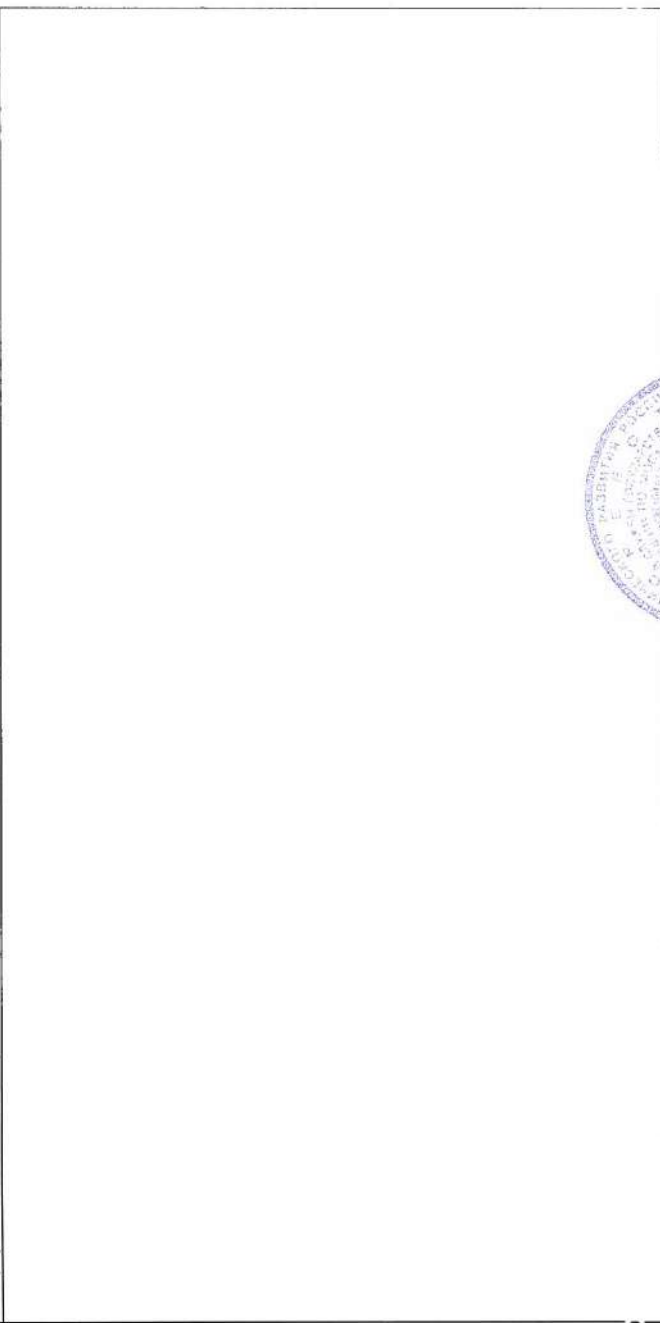


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3: —	Всего листов выписки: —
24.03.2018			
Кадастровый номер: 50:43:0060201:322			

План (чертеж, схема) земельного участка:



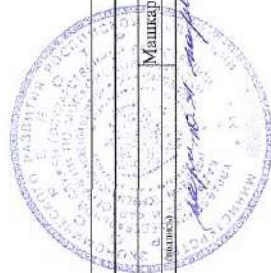
Масштаб 1: Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(подпись, печать)

Машкарь О. П.

(подпись, печать)

М.П.





Управление Федеральной службы судебных приставов по
Московской области
Специализированный межрайонный отдел по исполнению
отдельных исполнительных действий и розыскных заданий
ул. Речная, д. 8, г. Красногорск, Московская обл., Россия, 143401
от 07.11.2017 № 17/417072 Тел. +7(495)580-59-37 Адрес электронной почты
ospr50057@r50.fssprus.ru

Получатель: ООО "ГК-Капитал"
Адрес: ул. Дубровская 1-я, д. 14, корп. 1, г. Москва, Россия, 115088

УТВЕРЖДАЮ

Начальник отдела - старший судебный
пристав
Черных Елена Викторовна

07.11.2017 г.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника
взыскателю

07.11.2017 г.

№ 17/417072

Судебный пристав-исполнитель СМО по ИОИД и РЗ УФССП России по Московской области, адрес подразделения: ул. Речная, д. 8, г. Красногорск, Московская обл., Россия, 143401 Горбунов Николай Анатольевич, рассмотрев материалы исполнительного производства от 24.01.2017 № 65/17/50057-ИП, возбужденного на основании исполнительного документа Исполнительный лист № ФС № 001840512 от 29.10.2015, выданного органом: Пресненский районный суд по делу № 2-1582/2015, вступившему в законную силу 16.09.2015, предмет исполнения: Обращение взыскания на заложенное имущество, в отношении должника: Цуркану Геннадие, 11.01.1986 года рождения, адрес должника: ул. Братеевская, д. 21, корп. 2, кв. 727, г. Москва, Россия, 115408, в пользу взыскателя: ООО "ГК-Капитал", адрес взыскателя: ул. Дубровская 1-я, д. 14, корп. 1, г. Москва, Россия, 115088

УСТАНОВИЛ:

В связи с тем, что имущество должника, арестованное по акту о наложении ареста от 29.03.2017 в установленном законом срок не реализовано в принудительном порядке, взыскателю направлено предложение оставить это имущество за собой.

В заявлении от 20.10.2017 взыскатель изложил согласие оставить не реализованное в принудительном порядке арестованное имущество должника за собой в счет погашения долга по исполнительному документу.

Цена, указанная в постановлении об оценке имущества должника, не реализованного в принудительном порядке, превышает (не превышает) сумму, подлежащую выплате взыскателю по исполнительному документу.

Руководствуясь статьей 12 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 118-ФЗ «О судебных приставах», статьями 6, 14, 68, 87 Федерального закона от 02 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»,

ПОСТАНОВИЛ:

1. Передать взыскателю ООО "ГК-Капитал", адрес взыскателя: 115088, РОССИЯ, Г. МОСКВА, УЛ. ДУБРОВСКАЯ 1-Я, Д. 14, КОРП. 1, не реализованное в принудительном порядке имущество должника по цене на десять процентов¹ ниже его стоимости, указанной в постановлении об оценке, а именно:

№	Описание имущества (наименование, существенные характеристики)	Кол-во, мера, вес	Оценка за единицу измерения без учета НДС (руб.)	Общая стоимость без учета НДС (руб.)	Примечание
1	здание: общежитие гостиничного типа, назначение: нежилое, 6-этажный, общей площадью 10 169,6 кв.м., инв. 1168, 1172, лит. Б.В. рас-	1,00	636 150 000,00	636 150 000,00	

¹ Размер снижения стоимости передаваемого взыскателю заложенного имущества определяется с учетом положений Закона Российской Федерации от 29.05.1992 № 2872-1 «О залоге» и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».



2
Постановление о передаче
нереализованного имущества взыскателю
к ИП № 65/17/50057-ИП

	положенное по адресу: Московская область, г. Ивanteeвka, пр. Санаторный, д. 2, кадастровый (или условный) номер: 50:43:06:00100:001				
2	земельный участок учреждения, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 8 210 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл. г. Ивanteeвka, пр. Санаторный, д. 2, кадастровый (или условный) номер: 50:43:060201:0322 и 50:43:060201:322	1,00	20 100 000,00	20 100 000,00	

Итого на сумму 656 250 000,00 руб. без учета НДС.

2. Взыскателю перечислить на депозитный счет № 40302810345251000012, БИК: 044525000 банк ГУ Банка России по ЦФО, УФК по Московской области (СМО по ИОИД и РЗ УФССП России по МО л/с05481А88940) ИНН: 7727270309 КПП: 502445001 разницу стоимости передаваемого имущества сумме, подлежащей выплате ему по исполнительному документу в размере _____ руб.²

3. Копии постановления направить сторонам исполнительного производства:

Должник: Цуркану Генадие, ул. Братеевская, д. 21, корп. 2, кв. 727, г. Москва, Россия, 115408.

Взыскатель: ООО "ГК-Капитал", ул. Дубровская 1-я, д. 14, корп. 1, г. Москва, Россия, 115088.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НОВЫЙ ГОРОД".

Постановление может быть обжаловано в порядке подчиненности вышестоящему должностному лицу службы судебных приставов или оспорено в суде в десятидневный срок.

Судебный пристав-исполнитель

(подпись)

Горбунов Н.А.

К и/л № 65/17/50057-ИП

² Указывается в случае, если цена, указанная в постановлении об оценке имущества должника, превышает сумму, подлежащую выплате взыскателю по исполнительному документу.



Управление Федеральной службы судебных приставов по Московской области
Специализированный межрайонный отдел по исполнению отдельных исполнительных действий и розыскных заданий
ул. Речная, д. 8, г. Красногорск, Московская обл., Россия, 143401
от 07.11.2017 № 17/417074 Тел. +7(495)580-59-37 Адрес электронной почты
osp50057@r50.fssprus.ru

В ДЕЛО

УТВЕРЖДАЮ

Начальник отдела - старший судебный пристав
Черных Елена Викторовна

07.11.2017 г.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
о проведении государственной регистрации права собственности
взыскателя на имущество (иное имущественное право),
зарегистрированное на должника

07.11.2017 г.

№ 17/417074

Судебный пристав-исполнитель СМО по ИОИД и РЗ УФССП России по Московской области, адрес подразделения: ул. Речная, д. 8, г. Красногорск, Московская обл., Россия, 143401 Горбунов Николай Анатольевич, рассмотрев материалы исполнительного производства от 24.01.2017 № 65/17/50057-ИП, возбужденного на основании исполнительного документа Исполнительный лист № ФС № 001840512 от 29.10.2015, выданного органом: Пресненский районный суд по делу № 2-1582/2015, вступившему в законную силу 16.09.2015, предмет исполнения: Обращение взыскания на заложенное имущество, в отношении должника: Цуркану Геннадие, 11.01.1986 года рождения, адрес должника: ул. Братеевская, д. 21, корп. 2, кв. 727, г. Москва, Россия, 115408, в пользу взыскателя: ООО "ГК-Капитал", адрес взыскателя: ул. Дубровская 1-я, д. 14, корп. 1, г. Москва, Россия, 115088,

УСТАНОВИЛ:

У должника имеется следующее имущество (имущественное право):

№ п/п	Наименование имущества (имущественного права), его существенные характеристики	Местонахождение имущества
	здание: общежитие гостиничного типа, назначение: нежилое, 6-этажный, общей площадью 10 169,6 кв.м., инв. 1168, 1172, лит. Б.В., кадастровый (или условный) номер: 50:43:06:00100:001	Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2
	земельный участок учреждения, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 8 210 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:43:060201:0322 и 50:43:060201:322	Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2

Согласно статье 66 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» судебный пристав-исполнитель обращается в регистрирующий орган для проведения государственной регистрации прав собственности взыскателя на имущество, иное имущественное право, зарегистрированное на должника, в случаях, когда:

- 1) требование государственной регистрации содержится в судебном акте;



2

Постановление о гос. регистрации
недвижимого имущества за взыскателем
к ИП № 65/17/50057-ИП

2) судебный акт содержит указание на то, что имущество или имущественное право принадлежит взыскателю;

3) взыскатель по предложению судебного пристава-исполнителя оставил за собой нереализованное имущество или имущественное право должника.

В рамках исполнительного производства возникли следующие основания для обращения судебного пристава-исполнителя в регистрирующий орган: взыскатель изъявил желание оставить за собой арестованное и нереализованное имущество в счет погашения задолженности по исполнительному производству.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 14, 66, 68 Федерального закона от 02 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»,

ПОСТАНОВИЛ:

1. Регистрирующему органу провести в установленный законодательством Российской Федерации срок государственную регистрацию права взыскателя на следующее имущество, зарегистрированное на должника:

№	Наименование имущества и индивидуальные признаки	Местонахождение имущества
	здание: общежитие гостиничного типа, назначение: нежилое, 6-этажный, общей площадью 10 169,6 кв.м., инв. 1168, 1172, лит. Б.В., кадастровый (или условный) номер: 50:43:06:00100:001	Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2
	земельный участок учреждения, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 8 210 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 50:43:060201:0322 и 50:43:060201:322	Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2

2. Обязать в установленный законодательством Российской Федерации срок сообщить об исполнении постановления судебному приставу-исполнителю.

3. Документ о государственной регистрации направляется судебному приставу-исполнителю.

4. Постановление для исполнения направить в , адрес .

5. Копию настоящего постановления направить

Должник: Цуркану Геннадие, ул. Братеевская, д. 21, корп. 2, кв. 727, г. Москва, Россия, 115408.

Взыскатель: ООО "ГК-Капитал", ул. Дубровская 1-я, д. 14, корп. 1, г. Москва, Россия, 115088.

Постановление может быть обжаловано в порядке подчиненности вышестоящему должностному лицу службы судебных приставов или оспорено в суде в десятидневный срок.

Судебный пристав-исполнитель



(подпись)

Горбунов Н.А.

(расшифровка подписи)

К и/п № 65/17/50057-ИП

Общество с ограниченной ответственностью «ГП-Капитал»

ООО «ГП-Капитал»

ИНН: 7723808924, ОГРН: 1117746634862

СПРАВКА

Настоящим сообщаем, что 6-тиэтажное общежития гостиничного типа с кадастровым номером 50:43:0060201:2626, площадью 10 169,6 кв. м по адресу Московская область, г. Ивантеевка, пр. Санаторный, д. 2 имеет следующие подключенные коммуникации: электричество, теплоснабжение, канализация.

Конкурсный управляющий

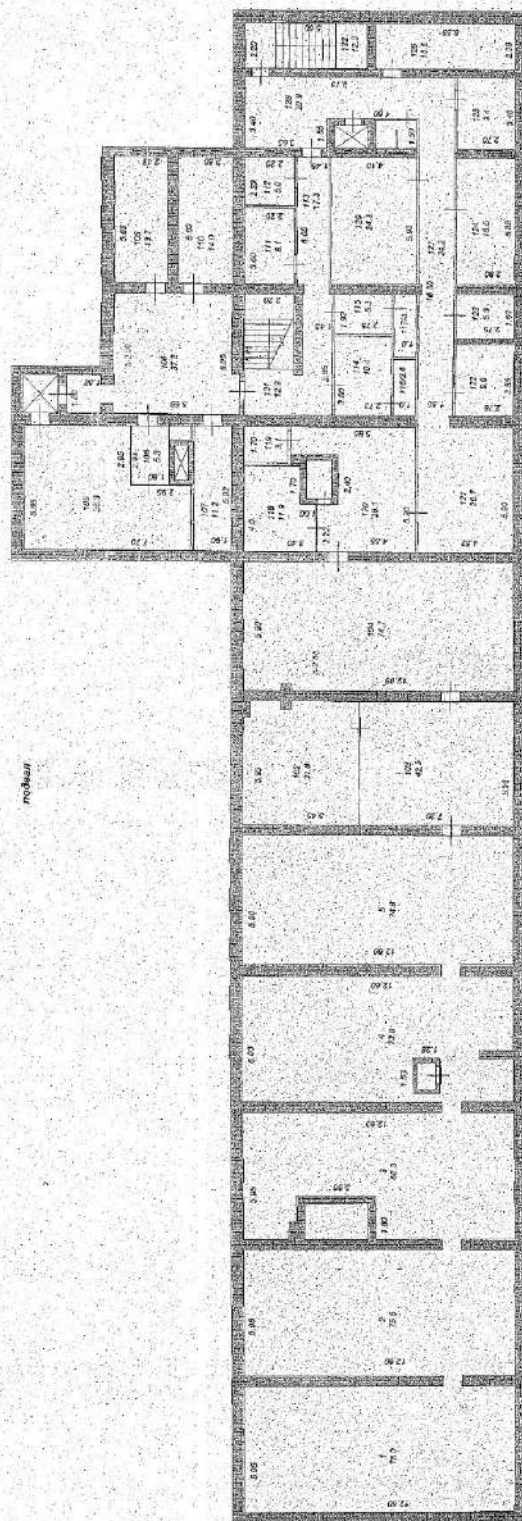
Погорелый Виктор Михайлович



Позиционный план здания (строения)
(Здание: объект гостиничного типа, лит. Б)

расположенного по адресу
Московская обл., Истринский г., Стратовский пр-д, Дом 2

Масштаб 1:200



Корпоративный филиал ГУП МО "МОБИЛ"

Исполнено 26.12.2018 г.
По состоянию на 17.04.2008 г.
Исполнил Митрофанов И.А.
Проверил Рыжов Н.Н.

Потажный план здания (строения)

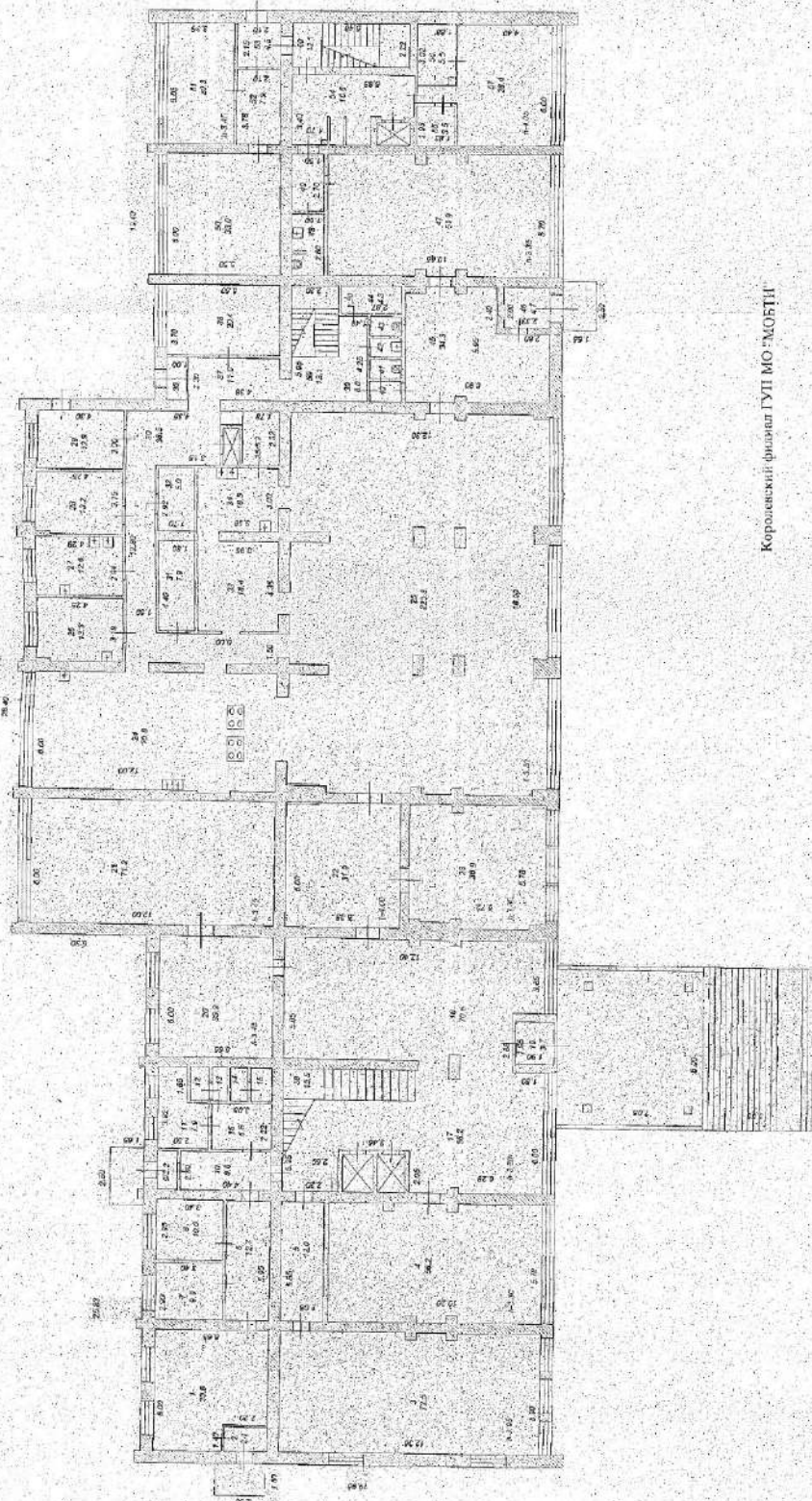
(Здание: общежитие гостиничного типа, эт. Б)

расположенного по адресу

Московская обл., Истринский р-он, Истринский пр-д, Дом 2

Масштаб 1:200

1 этаж



Корпоративный филиал ГУП МО "МОБИЛ"

Исполнено 25.10.2018 г.
По состоянию на 17.04.2018 г.
Исполнитель: Миронова И.А.
Проверка: Рязань Н.Н.

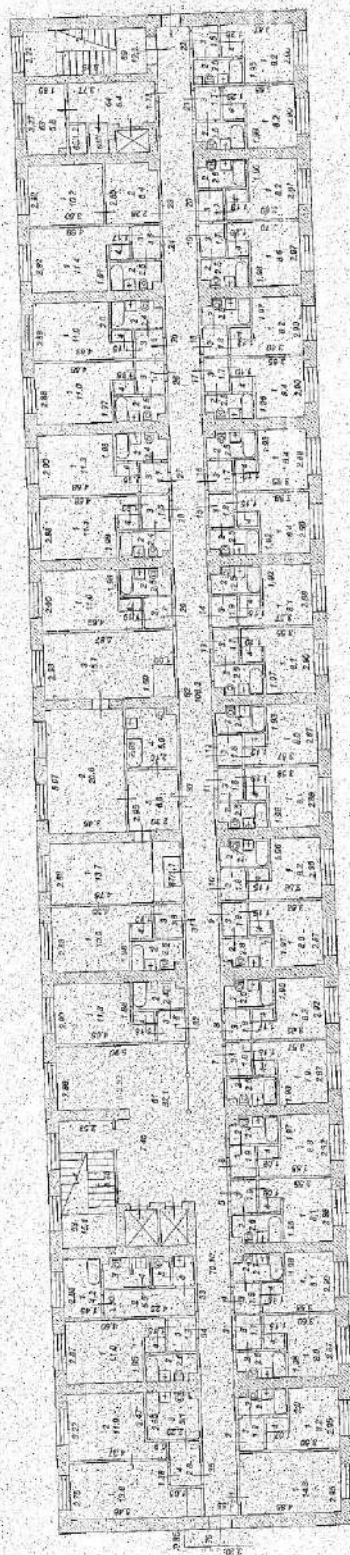
Полтажный план здания (строения)
(Здание: общежитие гостиничного типа, лит. Б)

расположенного по адресу

Московская обл., Истринский г.о., Истринский г.о., Сахаровский пр-д, Дом 2

Масштаб 1:200

2 этаж



Корпоративный филиал ГУП МО "МОСТ"

Изготовлено 26.10.2013 г.

По состоянию на 17.04.2013 г.

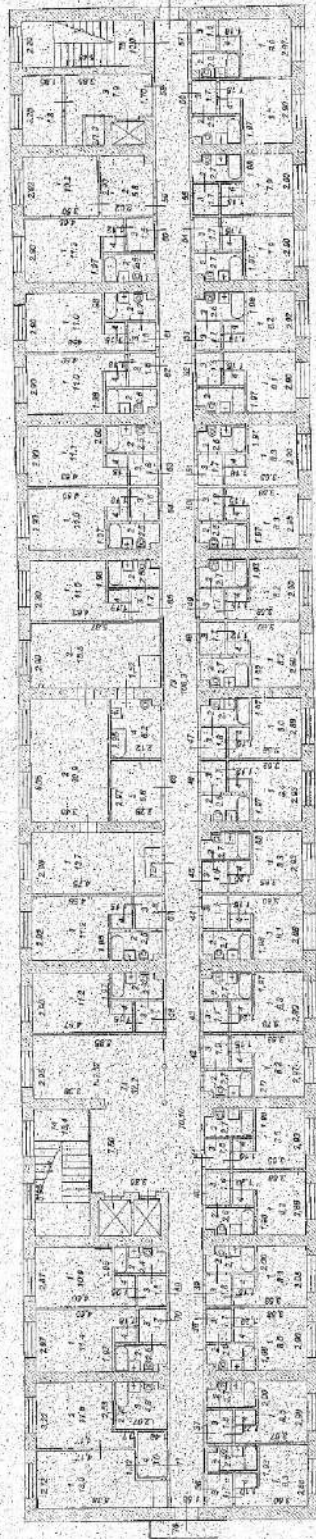
Изготовил: Миронова И.А.

Проверил: Рязань И.Н.

Потажный план здания (строения)
(Здание: объект гостиничного типа, эт. Б)

расположенного по адресу
Московская обл., Истринский р-он, Истринская в., Советский пр-од, Дом 2
Масштаб 1:200

Этаж



Корпоративный филиал ГУП МО "МОНТИ"

Исполнено: 26.10.2018 г.
По состоянию на: 17.04.2018 г.
Исполнил: Мухомов Н.А.
Проверил: Рыжов Н.Н.

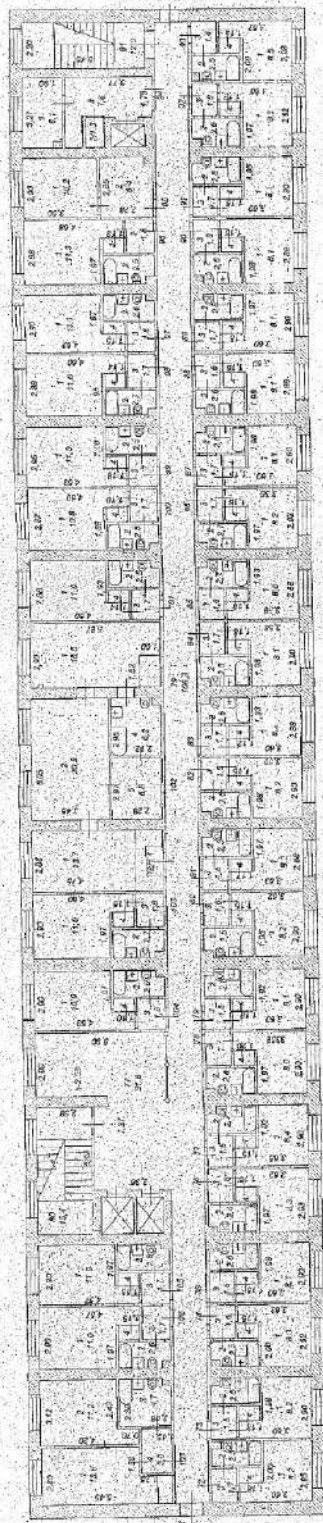
Потажный план здания (строения)
(Здание: общежитие гостиничного типа, лит. Б)

расположенного по адресу

Морская обл., Нахичевань г., Саатмарский пр-зд, Дом 2

Масштаб 1:200

4 этажи



Корпусный филиал ГУП МО "МОБИЛ"

Изготовлено 26.10.2018 г.

По состоянию на 17.04.2018 г.

Изготовил Миротина Н.А.

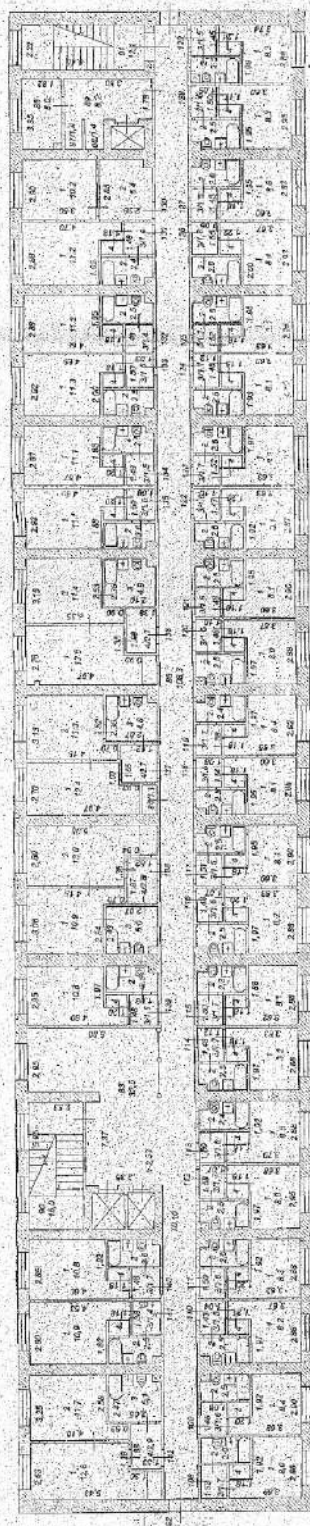
Проверил Рыков Н.Н.

Потажный план здания (строения) (Здание: общежитие гостиничного типа, лит. Б)

расположенного по адресу
Московская обл., Истринский р-н, Сиваковский пр-д, Дом 2

Масштаб 1:200

5 этаж



Корпоративный филиал ГУП МО "МОСГИ"

Исполнено 26.10.2018
По состоянию на 17.04.2018
Исполнитель Митрофанов И.А.
Проверил Рогова Н.П.

Потажный план здания (строения)

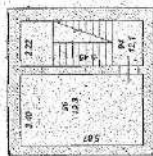
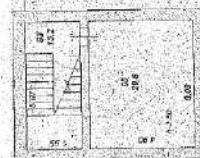
Здание: общежитие гостиничного типа, лит. Б

расположенного по адресу

Московская обл., Истринский с/р., Истринский г., Советский пр-д, Дом 2

Масштаб 1:200

общая площадь



Экспликация:

Общая площадь помещений 335,1 кв.м, в том

числе:

1) основная площадь: 2122,6 кв.м

2) вспомогательная площадь: 313,1 кв.м

Корректирующий формул ГУП МО "МОСЛИТ"

Исполнено

По состоянию на

26.10.2018 г.

17.04.2008

Исполнил

Проверил

Михайлов И.А.

Григорьев И.И.

Экспликация к поэтажному плану

Здание: общежитие гостиничного типа

наименование объекта

Адрес (местоположение) здания:

Московская обл., г/о Ивантеевка, г. Ивантеевка, пр-зд Санаторный, Дом 2

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Средствено оборудовано
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	1	1	1	комната		30,8	30,8			
Б			2	тамбур		2,7		2,7		
Б			3	кин-зал		72,5	72,5			
Б			4	учебн. аудит.		58,2	58,2			
Б			5	коридор		12,0		12,0		
Б			6	коридор		12,7		12,7		
Б			7	кабинет		9,9	9,9			
Б			8	кабинет		10,0	10,0			
Б			9	тамбур		2,2		2,2		
Б			10	коридор		8,8		8,8		
Б			11	служеб.		7,9		7,9		
Б			12	туалет		1,2		1,2		
Б			13	туалет		1,3		1,3		
Б			14	туалет		1,2		1,2		
Б			15	санузел		1,4		1,4		
Б			16	коридор		6,8		6,8		
Б			17	вестибюль		66,2		66,2		
Б			18	вестибюль		70,6		70,6		
Б			19	тамбур		3,7		3,7		
Б			20	библиотека		33,9	33,9			
Б			21	библиотека		71,2	71,2			
Б			22	вестибюль		31,9		31,9		
Б			23	читал. зал		36,9	36,9			
Б			24	кухня		70,8		70,8		
Б			25	зал стол.		223,3	223,3			
Б			26	кладовая		13,3		13,3		
Б			27	кладовая		12,6		12,6		
Б			28	кладовая		13,2		13,2		
Б			29	кладовая		12,9		12,9		
Б			30	коридор		38,5		38,5		
Б			31	кладовая		7,9		7,9		
Б			32	кладовая		5,0		5,0		
Б			33	кладовая		18,4		18,4		
Б			34	мойка		12,5		12,5		
Б			35	комн. буфетч.		5,2		5,2		
Б			36	тамбур		2,2		2,2		
Б			37	коридор		11,0		11,0		
Б			38	кабинет		20,4		20,4		
Б			39	коридор		6,0		6,0		
Б			40	коридор		1,4		1,4		
Б			41	туалет		1,3		1,3		
Б			42	туалет		1,5		1,5		
Б			43	туалет		1,3		1,3		
Б			44	подсобн.		4,3		4,3		
Б			45	банкет. зал		34,3	34,3			
Б			46	тамбур		4,7		4,7		
Б			47	банк. зал		59,9		59,9		
Б			48	туалет		4,2		4,2		

г/о Ивантеевка, г. Ивантеевка, пр-зд Санаторный, Дом 2

стр. 1

	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	1	1	49	туалет		4,1		4,1		
Б			50	учебная		33,0	33,0			
Б			51	учебная		20,3	20,3			
Б			52	коридор		7,9		7,9		
Б			53	тамбур		4,5		4,5		
Б			54	коридор		15,6		15,6		
Б			55	учебная		3,5	3,5			
Б			56	учебная		5,5	5,5			
Б			57	учебная		28,4	28,4			
Б			58	лестница		15,5		15,5		
Б			59	лестница		13,1		13,1		
Б			60	лестница		12,1		12,1		
Б	2		61	холл		32,1		32,1		
Б			62	коридор		108,3		108,3		
Б			63	подсобн		5,8		5,8		
Б			64	коридор		6,4		6,4		
Б			65	подсобн		1,2		1,2		
Б			66	подсобн		1,4		1,4		
Б			67	подсобн		1,1		1,1		
Б			68	лестница		15,1		15,1		
Б			69	лестница		12,1		12,1		
Б			70	балкон		2,7		2,7		
Б	3		71	холл		32,2		32,2		
Б			72	подсобн		1,1		1,1		
Б			73	коридор		108,3		108,3		
Б			74	лестница		15,4		15,4		
Б			75	лестница		12,0		12,0		
Б			76	балкон		2,7		2,7		
Б	4		77	холл		31,8		31,8		
Б			78	подсобн		1,1		1,1		
Б			79	коридор		108,3		108,3		
Б			80	лестница		15,4		15,4		
Б			81	лестница		12,0		12,0		
Б			82	балкон		2,7		2,7		
Б	5		83	холл		32,5		32,5		
Б			84	кладовая		1,1		1,1		
Б			85	коридор		108,3		108,3		
Б			86	подсобн		6,0		6,0		
Б			87	кладовая		1,4		1,4		
Б			88	подсобн		1,4		1,4		
Б			89	коридор		6,2		6,2		
Б			90	лестница		15,0		15,0		
Б			91	лестница		12,1		12,1		
Б			92	балкон		2,7		2,7		
Б			93	отд. лифт		15,2		15,2		
Б			94	отд. лифтов		12,1		12,1		
Б			95	отд. лифтов		29,8		29,8		
Б			96	отд. лифтов		19,3		19,3		
Б	дополн		97	подсоб		75,0		75,0		
Б	ый		98	подсоб		75,5		75,5		
Б			99	подсоб		68,3		68,3		
Б			100	подсоб		73,8		73,8		
Б			101	подсоб		74,8		74,8		
Б			102	подсоб		31,8		31,8		
Б			103	подсоб		42,9		42,9		
Б			104	подсоб		74,7		74,7		
Б			105	подсоб		36,3		36,3		
Б			106	коридор		5,3		5,3		
Б			107	подсоб		11,2		11,2		
Б			108	подсоб		37,2		37,2		
Б			109	подсоб		13,7		13,7		
Б			110	подсоб		14,0		14,0		
Б			111	подсоб		8,1		8,1		

г.о. Ивантеевка, г. Ивантеевка, пр-зд Санаторный, Дом 2

стр. 2

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	показан	112	подсоб		5,0		5,0		
Б		113	коридор		17,3		17,3		
Б		114	подсоб		10,4		10,4		
Б		115	подсоб		5,3		5,3		
Б		116	душевая		2,6		2,6		
Б		117	подсоб		3,1		3,1		
Б		118	подсоб		11,9		11,9		
Б		119	подсоб		3,1		3,1		
Б		120	подсоб		26,1		26,1		
Б		121	подсоб		26,7		26,7		
Б		122	подсоб		9,9		9,9		
Б		123	подсоб		5,3		5,3		
Б		124	подсоб		16,5		16,5		
Б		125	подсоб		9,4		9,4		
Б		126	подсоб		15,6		15,6		
Б		127	подсоб		24,2		24,2		
Б		128	коридор		20,9		20,9		
Б		129	подсоб		24,3		24,3		
Б		130	туалет		2,8		2,8		
Б		131	лестница		12,9		12,9		
Б		132	лестница		12,3		12,3		
		Итого по пом. гражданское (нежилое) № 1			3006,1	673,7	2332,4		
		Итого по этажу 1			3006,1	673,7	2332,4		
Б	2	1	подсобн.		14,3		14,3		
		Итого по пом. гражданское (нежилое) № 1			14,3		14,3		
Б	2	2	1	жилая	8,2	8,2			
Б			2	ванная	2,6		2,6		
Б			3	коридор	1,9		1,9		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
		Итого по пом. гражданское (нежилое) № 2			13,2	8,2	5,0		
Б	2	3	1	жилая	8,0	8,0			
Б			2	ванная	2,6		2,6		
Б			3	коридор	1,7		1,7		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
		Итого по пом. гражданское (нежилое) № 3			12,8	8,0	4,8		
Б	2	4	1	жилая	8,1	8,1			
Б			2	ванная	2,7		2,7		
Б			3	коридор	1,8		1,8		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
		Итого по пом. гражданское (нежилое) № 4			13,1	8,1	5,0		
Б	2	5	1	жилая	8,1	8,1			
Б			2	ванная	2,6		2,6		
Б			3	коридор	1,9		1,9		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
		Итого по пом. гражданское (нежилое) № 5			13,1	8,1	5,0		
Б	2	6	1	жилая	8,3	8,3			
Б			2	ванная	2,4		2,4		
Б			3	коридор	1,9		1,9		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
		Итого по пом. гражданское (нежилое) № 6			13,1	8,3	4,8		
Б	2	7	1	жилая	7,9	7,9			
Б			2	ванная	2,5		2,5		
Б			3	коридор	1,8		1,8		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
		Итого по пом. гражданское (нежилое) № 7			12,7	7,9	4,8		
Б	2	8	1	жилая	8,3	8,3			
Б			2	ванная	2,6		2,6		
Б			3	коридор	1,8		1,8		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
		Итого по пом. гражданское (нежилое) № 8			13,2	8,3	4,9		
Б	2	9	1	жилая	8,0	8,0			
Б			2	ванная	2,6		2,6		
Б			3	коридор	1,8		1,8		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		

д/о Ивантеевка, г. Ивантеевка, пр-зд Санаторный, Дом 2

стр. 3

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 9		12,9	8,0	4,9		
Б	2	10	1	жилая	8,2	8,2			
Б			2	ванная	2,7		2,7		
Б			3	коридор	1,8		1,8		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 10		13,2	8,2	5,0		
Б	2	11	1	жилая	8,1	8,1			
Б			2	ванная	2,6		2,6		
Б			3	коридор	1,8		1,8		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 11		13,6	8,1	4,9		
Б	2	12	1	жилая	8,0	8,0			
Б			2	ванная	2,4		2,4		
Б			3	коридор	1,8		1,8		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 12		12,7	8,0	4,7		
Б	2	13	1	жилая	8,1	8,1			
Б			2	ванная	2,6		2,6		
Б			3	коридор	1,7		1,7		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 13		12,9	8,1	4,8		
Б	2	14	1	жилая	8,1	8,1			
Б			2	ванная	2,5		2,5		
Б			3	коридор	1,9		1,9		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 14		13,0	8,1	4,9		
Б	2	15	1	жилая	8,4	8,4			
Б			2	ванная	2,5		2,5		
Б			3	коридор	1,8		1,8		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 15		13,2	8,4	4,8		
Б	2	16	1	жилая	8,4	8,4			
Б			2	ванная	2,5		2,5		
Б			3	коридор	1,7		1,7		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 16		13,1	8,4	4,7		
Б	2	17	1	жилая	8,4	8,4			
Б			2	ванная	2,5		2,5		
Б			3	коридор	1,7		1,7		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 17		13,1	8,4	4,7		
Б	2	18	1	жилая	8,2	8,2			
Б			2	ванная	2,5		2,5		
Б			3	коридор	1,8		1,8		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 18		13,0	8,2	4,8		
Б	2	19	1	жилая	8,6	8,6			
Б			2	ванная	2,5		2,5		
Б			3	коридор	1,7		1,7		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 19		13,3	8,6	4,7		
Б	2	20	1	жилая	8,2	8,2			
Б			2	ванная	2,6		2,6		
Б			3	коридор	1,7		1,7		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 20		13,0	8,2	4,8		
Б	2	21	1	жилая	8,2	8,2			
Б			2	ванная	2,5		2,5		
Б			3	коридор	1,7		1,7		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 21		12,9	8,2	4,7		
Б	2	22	1	жилая	8,2	8,2			
Б			2	ванная	2,5		2,5		
Б			3	коридор	1,5		1,5		

г/о Ивантеевка, г. Ивантеевка, пр-зд Санаторный, Дом 2

стр. 4

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	2	22	4	шкаф		0,5		0,5	
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 22		12,7	8,2	4,5	
Б	2	23	1	подсоб		10,2		10,2	
Б			2	подсоб		6,4		6,4	
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 23		16,6		16,6	
Б	2	24	1	жилая		11,4	11,4		
Б			2	ванная		2,5		2,5	
Б			3	коридор		1,6		1,6	
Б			4	шкаф		0,5		0,5	
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 24		16,0	11,4	4,6	
Б	2	25	1	жилая		11,0	11,0		
Б			2	ванная		2,4		2,4	
Б			3	коридор		1,6		1,6	
Б			4	шкаф		0,5		0,5	
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 25		15,5	11,0	4,5	
Б	2	26	1	жилая		11,0	11,0		
Б			2	ванная		2,5		2,5	
Б			3	коридор		1,7		1,7	
Б			4	шкаф		0,5		0,5	
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 26		15,7	11,0	4,7	
Б	2	27	1	жилая		11,3	11,3		
Б			2	ванная		2,4		2,4	
Б			3	коридор		1,7		1,7	
Б			4	шкаф		0,5		0,5	
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 27		15,9	11,3	4,6	
Б	2	28	1	жилая		11,1	11,1		
Б			2	ванная		2,4		2,4	
Б			3	коридор		1,5		1,5	
Б			4	шкаф		0,5		0,5	
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 28		15,5	11,1	4,4	
Б	2	29	1	жилая		11,0	11,0		
Б			2	ванная		2,5		2,5	
Б			3	коридор		1,7		1,7	
Б			4	шкаф		0,5		0,5	
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 29		15,7	11,0	4,7	
Б	2	30	1	жилая		13,7	13,7		
Б			2	жилая		20,6	20,6		
Б			3	жилая		15,7	15,7		
Б			4	ванная		5,9		5,9	
Б			5	коридор		6,8		6,8	
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 30		62,7	50,0	12,7	
Б	2	31	1	жилая		10,9	10,9		
Б			2	ванная		2,6		2,6	
Б			3	коридор		1,8		1,8	
Б			4	шкаф		0,5		0,5	
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 31		15,8	10,9	4,9	
Б	2	32	1	жилая		11,3	11,3		
Б			2	ванная		2,4		2,4	
Б			3	коридор		1,6		1,6	
Б			4	шкаф		0,5		0,5	
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 32		15,8	11,3	4,5	
Б	2	33	1	жилая		4,2	4,2		
Б			2	коридор		5,5		5,5	
Б			3	туалет		1,8		1,8	
Б			4	туалет		1,0		1,0	
Б			5	туалет		1,3		1,3	
Б			6	туалет		1,2		1,2	
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 33		15,0	4,2	10,8	
Б	2	34	1	жилая		11,0	11,0		
Б			2	ванная		2,6		2,6	
Б			3	коридор		1,7		1,7	
Б			4	шкаф		0,5		0,5	
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 34		15,8	11,0	4,8	
Б	2	35	1	жилая		13,6	13,6		

д/о Ивантеевка, г. Ивантеевка, пр-зд Санаторный, Дом 2

стр. 5

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	35	2	жилая		11,9	11,9			
		3	ванная		5,1		5,1		
		4	коридор		2,8		2,8		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 35		33,4	25,5	7,9		
			Итого по этажу 2		556,9	351,7	205,2		
Б	3	36	1	жилая	8,3	8,3			
Б			2	ванная	2,5		2,5		
Б			3	коридор	1,7		1,7		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 36		13,0	8,3	4,7		
Б	3	37	1	жилая	8,5	8,5			
Б			2	ванная	2,7		2,7		
Б			3	коридор	1,8		1,8		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 37		13,5	8,5	5,0		
Б	3	38	1	жилая	8,0	8,0			
Б			2	ванная	2,6		2,6		
Б			3	коридор	1,7		1,7		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 38		12,8	8,0	4,8		
Б	3	39	1	жилая	8,3	8,3			
Б			2	ванная	2,7		2,7		
Б			3	коридор	1,8		1,8		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 39		13,3	8,3	5,0		
Б	3	40	1	жилая	8,2	8,2			
Б			2	ванная	2,6		2,6		
Б			3	коридор	1,6		1,6		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 40		12,9	8,2	4,7		
Б	3	41	1	жилая	8,5	8,5			
Б			2	ванная	2,7		2,7		
Б			3	коридор	1,6		1,6		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 41		13,3	8,5	4,8		
Б	3	42	1	жилая	8,2	8,2			
Б			2	ванная	2,7		2,7		
Б			3	коридор	1,9		1,9		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 42		13,3	8,2	5,1		
Б	3	43	1	жилая	8,3	8,3			
Б			2	ванная	2,7		2,7		
Б			3	коридор	1,7		1,7		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 43		13,2	8,3	4,9		
Б	3	44	1	жилая	8,1	8,1			
Б			2	ванная	2,7		2,7		
Б			3	коридор	1,7		1,7		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 44		13,0	8,1	4,9		
Б	3	45	1	жилая	8,3	8,3			
Б			2	ванная	2,7		2,7		
Б			3	коридор	1,6		1,6		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 45		13,1	8,3	4,8		
Б	3	46	1	жилая	8,4	8,4			
Б			2	ванная	2,6		2,6		
Б			3	коридор	1,7		1,7		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 46		13,2	8,4	4,8		
Б	3	47	1	жилая	8,0	8,0			
Б			2	ванная	2,7		2,7		
Б			3	коридор	1,8		1,8		
Б			4	шкаф	0,5		0,5		

г/о Ивантеевка, г. Ивантеевка, пр-зд Санаторный, Дом 2

стр. 6

	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					Итого по пом. гражданское (нежилое) № 47	13,0	8,0	5,0		
Б	3	48	1	жилая	8,2	8,2				
Б			2	ванная	2,7			2,7		
Б			3	коридор	1,7			1,7		
Б			4	шкаф	0,5			0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 48	13,1	8,2		4,9		
Б	3	49	1	жилая	8,2	8,2				
Б			2	ванная	2,7			2,7		
Б			3	коридор	1,7			1,7		
Б			4	шкаф	0,5			0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 49	13,1	8,2		4,9		
Б	3	50	1	жилая	8,2	8,3				
Б			2	ванная	2,6			2,6		
Б			3	коридор	1,8			1,8		
Б			4	шкаф	0,5			0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 50	13,2	8,3		4,9		
Б	3	51	1	жилая	8,3	8,3				
Б			2	ванная	2,6			2,6		
Б			3	коридор	1,7			1,7		
Б			4	шкаф	0,5			0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 51	13,1	8,3		4,8		
Б	3	52	1	жилая	8,1	8,1				
Б			2	ванная	2,3			2,3		
Б			3	коридор	1,7			1,7		
Б			4	шкаф	0,5			0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 52	12,6	8,1		4,5		
Б	3	53	1	жилая	8,2	8,2				
Б			2	ванная	2,6			2,6		
Б			3	коридор	1,7			1,7		
Б			4	шкаф	0,5			0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 53	13,0	8,2		4,8		
Б	3	54	1	жилая	7,9	7,9				
Б			2	ванная	2,7			2,7		
Б			3	коридор	1,7			1,7		
Б			4	шкаф	0,5			0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 54	12,8	7,9		4,9		
Б	3	55	1	жилая	7,9	7,9				
Б			2	ванная	2,7			2,7		
Б			3	коридор	1,7			1,7		
Б			4	шкаф	0,5			0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 55	12,8	7,9		4,9		
Б	3	56	1	жилая	8,2	8,2				
Б			2	ванная	2,5			2,5		
Б			3	коридор	1,7			1,7		
Б			4	шкаф	0,5			0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 56	12,9	8,2		4,7		
Б	3	57	1	жилая	8,6	8,6				
Б			2	ванная	2,6			2,6		
Б			3	коридор	1,6			1,6		
Б			4	шкаф	0,5			0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 57	13,3	8,6		4,7		
Б	3	58	1	подсобная	5,8			5,8		
Б			2	подсобная	1,3			1,3		
Б			3	коридор	7,9			7,9		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 58	15,0			15,0		
Б	3	59	1	подсобн	10,2			10,2		
Б			2	подсобн	5,8			5,8		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 59	16,0			16,0		
Б	3	60	1	жилая	11,3	11,3				
Б			2	ванная	2,5			2,5		
Б			3	коридор	1,5			1,5		
Б			4	шкаф	0,5			0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 60	15,8	11,3		4,5		
Б	3	61	1	жилая	11,0	11,0				

д/о Ивантеевка, г. Ивантеевка, пр-зд Санаторный, Дом 2

стр. 7

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	3	61	2	ванная		2,7		2,7	
Б			3	коридор		1,6		1,6	
Б			4	шкаф		0,5		0,5	
Б				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 61		15,8	11,0	4,8	
Б	3	62	1	жилая		11,0	11,0		
Б			2	ванная		2,6		2,6	
Б			3	коридор		1,6		1,6	
Б			4	шкаф		0,5		0,5	
Б				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 62		15,7	11,0	4,7	
Б	3	63	1	жилая		11,1	11,1		
Б			2	ванная		2,5		2,5	
Б			3	коридор		1,6		1,6	
Б			4	шкаф		0,5		0,5	
Б				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 63		15,7	11,1	4,6	
Б	3	64	1	жилая		11,0	11,0		
Б			2	ванная		2,5		2,5	
Б			3	коридор		1,6		1,6	
Б			4	шкаф		0,5		0,5	
Б				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 64		15,6	11,0	4,6	
Б	3	65	1	жилая		11,0	11,0		
Б			2	ванная		2,5		2,5	
Б			3	коридор		1,7		1,7	
Б			4	шкаф		0,5		0,5	
Б				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 65		15,7	11,0	4,7	
Б	3	66	1	жилая		13,7	13,7		
Б			2	жилая		20,9	20,9		
Б			3	жилая		15,5	15,5		
Б			4	ванная		6,2		6,2	
Б			5	коридор		6,8		6,8	
Б				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 66		63,1	50,1	13,0	
Б	3	67	1	жилая		11,2	11,2		
Б			2	ванная		2,5		2,5	
Б			3	коридор		1,8		1,8	
Б			4	шкаф		0,5		0,5	
Б				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 67		16,0	11,2	4,8	
Б	3	68	1	жилая		11,2	11,2		
Б			2	ванная		2,5		2,5	
Б			3	коридор		1,7		1,7	
Б			4	шкаф		0,5		0,5	
Б				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 68		15,9	11,2	4,7	
Б	3	69	1	жилая		10,9	10,9		
Б			2	ванная		2,4		2,4	
Б			3	коридор		1,6		1,6	
Б			4	шкаф		0,5		0,5	
Б				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 69		15,4	10,9	4,5	
Б	3	70	1	жилая		11,4	11,4		
Б			2	ванная		2,6		2,6	
Б			3	коридор		1,7		1,7	
Б			4	шкаф		0,5		0,5	
Б				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 70		16,2	11,4	4,8	
Б	3	71	1	жилая		13,0	13,0		
Б			2	жилая		11,6	11,6		
Б			3	ванная		4,8		4,8	
Б			4	коридор		3,0		3,0	
Б				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 71		32,4	24,6	7,8	
Б	4	72	1	жилая	Итого по этажу 3	571,8	366,8	205,0	
Б			2	ванная		8,2	8,2		
Б			3	коридор		2,5		2,5	
Б			4	шкаф		1,7		1,7	
Б				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 72		12,9	8,2	4,7	
Б	4	73	1	жилая		8,2	8,2		
Б			2	ванная		2,5		2,5	
Б			3	коридор		1,5		1,5	

г/о Ивантеевка, г. Ивантеевка, пр-зд Санаторный, Дом 2

стр. 8

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	4	73	4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 73		12,7	8,2	4,5		
Б	4	74	1	жилая		8,3	8,3			
Б			2	ванная		2,5		2,5		
Б			3	коридор		1,6		1,6		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 74		12,9	8,3	4,6		
Б	4	75	1	жилая		8,1	8,1			
Б			2	ванная		2,5		2,5		
Б			3	коридор		1,6		1,6		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 75		12,7	8,1	4,6		
Б	4	76	1	жилая		8,3	8,3			
Б			2	ванная		2,4		2,4		
Б			3	коридор		1,6		1,6		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 76		12,8	8,3	4,5		
Б	4	77	1	жилая		8,4	8,4			
Б			2	ванная		2,7		2,7		
Б			3	коридор		1,6		1,6		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 77		13,2	8,4	4,8		
Б	4	78	1	жилая		8,0	8,0			
Б			2	ванная		2,6		2,6		
Б			3	коридор		1,7		1,7		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 78		12,8	8,0	4,8		
Б	4	79	1	жилая		8,1	8,1			
Б			2	ванная		2,6		2,6		
Б			3	коридор		1,6		1,6		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 79		12,8	8,1	4,7		
Б	4	80	1	жилая		8,2	8,2			
Б			2	ванная		2,5		2,5		
Б			3	коридор		1,6		1,6		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 80		12,8	8,2	4,6		
Б	4	81	1	жилая		8,2	8,2			
Б			2	ванная		2,5		2,5		
Б			3	коридор		1,6		1,6		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 81		12,8	8,2	4,6		
Б	4	82	1	жилая		8,2	8,2			
Б			2	ванная		2,6		2,6		
Б			3	коридор		1,6		1,6		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 82		12,9	8,2	4,7		
Б	4	83	1	жилая		8,2	8,2			
Б			2	ванная		2,6		2,6		
Б			3	коридор		1,7		1,7		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 83		13,0	8,2	4,8		
Б	4	84	1	жилая		8,1	8,1			
Б			2	ванная		2,6		2,6		
Б			3	коридор		1,7		1,7		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 84		12,9	8,1	4,8		
Б	4	85	1	жилая		8,0	8,0			
Б			2	ванная		2,7		2,7		
Б			3	коридор		1,6		1,6		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 85		12,8	8,0	4,8		
Б	4	86	1	жилая		8,2	8,2			
Б			2	ванная		2,7		2,7		

г/о Ивантеевка, г. Ивантеевка, пр-зд Санаторный, Дом 2

стр. 9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	4	86	3	коридор		1,7		1,7		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 86		13,1	8,2	4,9		
Б	4	87	1	жилая		8,1	8,1			
Б			2	ванная		2,6		2,6		
Б			3	коридор		1,7		1,7		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 87		12,9	8,1	4,8		
Б	4	88	1	жилая		8,1	8,1			
Б			2	ванная		2,6		2,6		
Б			3	коридор		1,6		1,6		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 88		12,8	8,1	4,7		
Б	4	89	1	жилая		8,1	8,1			
Б			2	ванная		2,5		2,5		
Б			3	коридор		1,7		1,7		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 89		12,8	8,1	4,7		
Б	4	90	1	жилая		8,1	8,1			
Б			2	ванная		2,6		2,6		
Б			3	коридор		1,6		1,6		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 90		12,8	8,1	4,7		
Б	4	91	1	жилая		8,1	8,1			
Б			2	ванная		2,6		2,6		
Б			3	коридор		1,7		1,7		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 91		12,9	8,1	4,8		
Б	4	92	1	жилая		8,3	8,3			
Б			2	ванная		2,6		2,6		
Б			3	коридор		1,6		1,6		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 92		13,0	8,3	4,7		
Б	4	93	1	жилая		8,5	8,5			
Б			2	ванная		2,5		2,5		
Б			3	коридор		1,6		1,6		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 93		13,1	8,5	4,6		
Б	4	94	1	подсобн.		6,1		6,1		
Б			2	подсобн.		1,3		1,3		
Б			3	коридор		7,8		7,8		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 94		15,2		15,2		
Б	4	95	1	подсобн.		10,2		10,2		
Б			2	подсобн.		6,4		6,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 95		16,6		16,6		
Б	4	96	1	жилая		11,3	11,3			
Б			2	ванная		2,5		2,5		
Б			3	коридор		1,6		1,6		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 96		15,9	11,3	4,6		
Б	4	97	1	жилая		11,1	11,1			
Б			2	ванная		2,6		2,6		
Б			3	коридор		1,8		1,8		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 97		16,0	11,1	4,9		
Б	4	98	1	жилая		11,0	11,0			
Б			2	ванная		2,7		2,7		
Б			3	коридор		1,7		1,7		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 98		15,9	11,0	4,9		
Б	4	99	1	жилая		11,0	11,0			
Б			2	ванная		2,5		2,5		
Б			3	коридор		1,7		1,7		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		

г. Ивантеевка, пр-зд Санаторный, Дом 2

стр. 10

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	4	100	1	Итого по пом. гражданское (нежилое) № 99		15,7	11,0	4,7		
Б			2	жилая		10,8	10,8			
Б			3	ванная		2,5		2,5		
Б			4	коридор		1,7		1,7		
				шкаф		0,5		0,5		
Б	4	101	1	Итого по пом. гражданское (нежилое) № 100		15,5	10,8	4,7		
Б			2	жилая		11,0	11,0			
Б			3	ванная		2,5		2,5		
Б			4	коридор		1,7		1,7		
				шкаф		0,5		0,5		
Б	4	102	1	Итого по пом. гражданское (нежилое) № 101		15,7	11,0	4,7		
Б			2	жилая		13,7	13,7			
Б			3	ванная		20,9	20,9			
Б			4	коридор		15,5	15,5			
				шкаф		6,2		6,2		
Б	4	103	1	Итого по пом. гражданское (нежилое) № 102		63,1	50,1	13,0		
Б			2	жилая		11,0	11,0			
Б			3	ванная		2,7		2,7		
Б			4	коридор		1,8		1,8		
				шкаф		0,5		0,5		
Б	4	104	1	Итого по пом. гражданское (нежилое) № 103		16,0	11,0	5,0		
Б			2	жилая		10,9	10,9			
Б			3	ванная		2,6		2,6		
Б			4	коридор		1,8		1,8		
				шкаф		0,5		0,5		
Б	4	105	1	Итого по пом. гражданское (нежилое) № 104		15,8	10,9	4,9		
Б			2	жилая		11,0	11,0			
Б			3	ванная		2,6		2,6		
Б			4	коридор		1,7		1,7		
				шкаф		0,5		0,5		
Б	4	106	1	Итого по пом. гражданское (нежилое) № 105		15,8	11,0	4,8		
Б			2	жилая		11,0	11,0			
Б			3	ванная		2,6		2,6		
Б			4	коридор		1,7		1,7		
				шкаф		0,5		0,5		
Б	4	107	1	Итого по пом. гражданское (нежилое) № 106		15,8	11,0	4,8		
Б			2	жилая		13,6	13,6			
Б			3	ванная		11,2	11,2			
Б			4	коридор		4,7		4,7		
				шкаф		3,0		3,0		
Б	5	108	1	Итого по пом. гражданское (нежилое) № 107		32,5	24,8	7,7		
Б			2	Итого по этажу 4		568,9	365,0	203,9		
Б			3	жилая		8,0	8,0			
Б			4	ванная		2,6		2,6		
				коридор		1,7		1,7		
				шкаф		0,5		0,5		
Б	5	109	1	Итого по пом. гражданское (нежилое) № 108		12,8	8,0	4,8		
Б			2	жилая		8,4	8,4			
Б			3	ванная		2,5		2,5		
Б			4	коридор		1,6		1,6		
				шкаф		0,5		0,5		
Б	5	110	1	Итого по пом. гражданское (нежилое) № 109		13,0	8,4	4,6		
Б			2	жилая		8,2	8,2			
Б			3	ванная		2,5		2,5		
Б			4	коридор		1,5		1,5		
				шкаф		0,5		0,5		
Б	5	111	1	Итого по пом. гражданское (нежилое) № 110		12,7	8,2	4,5		
Б			2	жилая		8,3	8,3			
Б			3	ванная		2,5		2,5		
Б			4	коридор		1,6		1,6		
				шкаф		0,5		0,5		
Б	5	112	1	Итого по пом. гражданское (нежилое) № 111		12,9	8,3	4,6		
				жилая		8,6	8,6			

г/о Ивантеевка, г. Ивантеевка, пр-зд Санаторный, Дом 2

стр. 11

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	5	112	2	ванная						
Б			3	коридор		2,5		2,5		
Б			4	шкаф		1,7		1,7		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 112		0,5		0,5		
Б	5	113	1	жилая		13,3	8,6	4,7		
Б			2	ванная		8,5	8,5			
Б			3	коридор		2,4		2,4		
Б			4	шкаф		1,6		1,6		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 113		0,5		0,5		
Б	5	114	1	жилая		13,0	8,5	4,5		
Б			2	ванная		8,2	8,2			
Б			3	коридор		2,5		2,5		
Б			4	шкаф		1,7		1,7		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 114		0,5		0,5		
Б	5	115	1	жилая		12,9	8,2	4,7		
Б			2	ванная		8,1	8,1			
Б			3	коридор		2,3		2,3		
Б			4	шкаф		1,7		1,7		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 115		0,5		0,5		
Б	5	116	1	жилая		12,6	8,1	4,5		
Б			2	ванная		8,2	8,2			
Б			3	коридор		2,5		2,5		
Б			4	шкаф		1,6		1,6		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 116		0,5		0,5		
Б	5	117	1	жилая		12,8	8,2	4,6		
Б			2	ванная		8,1	8,1			
Б			3	коридор		2,5		2,5		
Б			4	шкаф		1,6		1,6		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 117		0,5		0,5		
Б	5	118	1	жилая		12,7	8,1	4,6		
Б			2	ванная		8,1	8,1			
Б			3	коридор		2,5		2,5		
Б			4	шкаф		1,6		1,6		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 118		0,5		0,5		
Б	5	119	1	жилая		12,7	8,1	4,6		
Б			2	ванная		8,4	8,4			
Б			3	коридор		2,4		2,4		
Б			4	шкаф		1,7		1,7		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 119		0,5		0,5		
Б	5	120	1	жилая		13,0	8,4	4,6		
Б			2	ванная		8,0	8,0			
Б			3	коридор		2,6		2,6		
Б			4	шкаф		1,6		1,6		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 120		0,5		0,5		
Б	5	121	1	жилая		12,7	8,0	4,7		
Б			2	ванная		8,1	8,1			
Б			3	коридор		2,6		2,6		
Б			4	шкаф		1,6		1,6		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 121		0,5		0,5		
Б	5	122	1	жилая		12,8	8,1	4,7		
Б			2	ванная		8,1	8,1			
Б			3	коридор		2,6		2,6		
Б			4	шкаф		1,6		1,6		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 122		0,5		0,5		
Б	5	123	1	жилая		12,8	8,1	4,7		
Б			2	ванная		8,3	8,3			
Б			3	коридор		2,6		2,6		
Б			4	шкаф		1,7		1,7		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 123		0,5		0,5		
Б	5	124	1	жилая		13,1	8,3	4,8		
Б			2	ванная		8,1	8,1			
Б			3	коридор		2,6		2,6		
Б			4	шкаф		1,7		1,7		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 124		0,5		0,5		
						12,9	8,1	4,8		

г/о Ивантеевска, г. Ивантеевка, пр-зд Санаторный, Дом 2

стр. 12

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	5	125	1	жилая		8,4	8,4			
Б			2	ванная		2,6		2,6		
Б			3	коридор		1,7		1,7		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 125		13,2	8,4	4,8		
Б	5	126	1	жилая		8,4	8,4			
Б			2	ванная		2,6		2,6		
Б			3	коридор		1,6		1,6		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 126		13,1	8,4	4,7		
Б	5	127	1	жилая		8,0	8,0			
Б			2	ванная		2,6		2,6		
Б			3	коридор		1,6		1,6		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 127		12,7	8,0	4,7		
Б	5	128	1	жилая		8,3	8,3			
Б			2	ванная		2,5		2,5		
Б			3	коридор		1,6		1,6		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 128		12,9	8,3	4,6		
Б	5	129	1	жилая		8,3	8,3			
Б			2	ванная		2,5		2,5		
Б			3	коридор		1,5		1,5		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 129		12,8	8,3	4,5		
Б	5	130	1	подсобн.		10,2		10,2		
Б			2	подсобн.		6,4		6,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 130		16,6		16,6		
Б	5	131	1	жилая		11,2	11,2			
Б			2	ванная		2,4		2,4		
Б			3	коридор		1,4		1,4		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 131		15,5	11,2	4,3		
Б	5	132	1	жилая		11,2	11,2			
Б			2	ванная		2,5		2,5		
Б			3	коридор		1,4		1,4		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 132		15,6	11,2	4,4		
Б	5	133	1	жилая		11,3	11,3			
Б			2	ванная		2,5		2,5		
Б			3	коридор		1,5		1,5		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 133		15,8	11,3	4,5		
Б	5	134	1	жилая		11,1	11,1			
Б			2	ванная		2,5		2,5		
Б			3	коридор		1,5		1,5		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 134		15,6	11,1	4,5		
Б	5	135	1	жилая		11,1	11,1			
Б			2	ванная		2,6		2,6		
Б			3	коридор		1,6		1,6		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 135		15,8	11,1	4,7		
Б	5	136	1	жилая		12,6	12,6			
Б			2	жилая		11,4	11,4			
Б			3	ванная		4,9		4,9		
Б			4	коридор		2,7		2,7		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 136		31,6	24,0	7,6		
Б	5	137	1	жилая		12,4	12,4			
Б			2	жилая		11,3	11,3			
Б			3	ванная		4,8		4,8		
Б			4	коридор		2,7		2,7		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 137		31,2	23,7	7,5		
Б	5	138	1	жилая		10,9	10,9			

г/о Ивантеевка, г. Ивантеевка, пр-зд Санаторный, Дом 2

стр. 13

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	5	138	2	жилая		13,0	13,0			
Б			3	ванная		5,0		5,0		
Б			4	коридор		2,8		2,8		
Б				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 138		31,7	23,9	7,8		
Б	5	139	1	жилая		10,8	10,8			
Б			2	ванная		2,5		2,5		
Б			3	коридор		1,6		1,6		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
Б				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 139		15,4	10,8	4,6		
Б	5	140	1	жилая		10,8	10,8			
Б			2	ванная		2,6		2,6		
Б			3	коридор		1,7		1,7		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
Б				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 140		15,6	10,8	4,8		
Б	5	141	1	жилая		10,9	10,9			
Б			2	ванная		2,5		2,5		
Б			3	коридор		1,4		1,4		
Б			4	шкаф		0,5		0,5		
Б				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 141		15,3	10,9	4,4		
Б	5	142	1	жилая		12,6	12,6			
Б			2	жилая		11,7	11,7			
Б			3	ванная		5,1		5,1		
Б			4	коридор		2,9		2,9		
Б				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 142		32,3	24,3	8,0		
Б				Итого по этажу 5		551,4	365,4	186,0		

Итого по этажу "шоколадный"	908,2		908,2		
Итого по этажу "1"	1305,6	673,7	631,9		
Итого по этажу "2"	743,1	351,7	391,4		
Итого по этажу "3"	743,5	366,8	376,7		
Итого по этажу "4"	740,2	365,0	375,2		
Итого по этажу "5"	814,5	365,4	449,1		
Итого по всем этажам	5255,1	2122,6	3132,5		

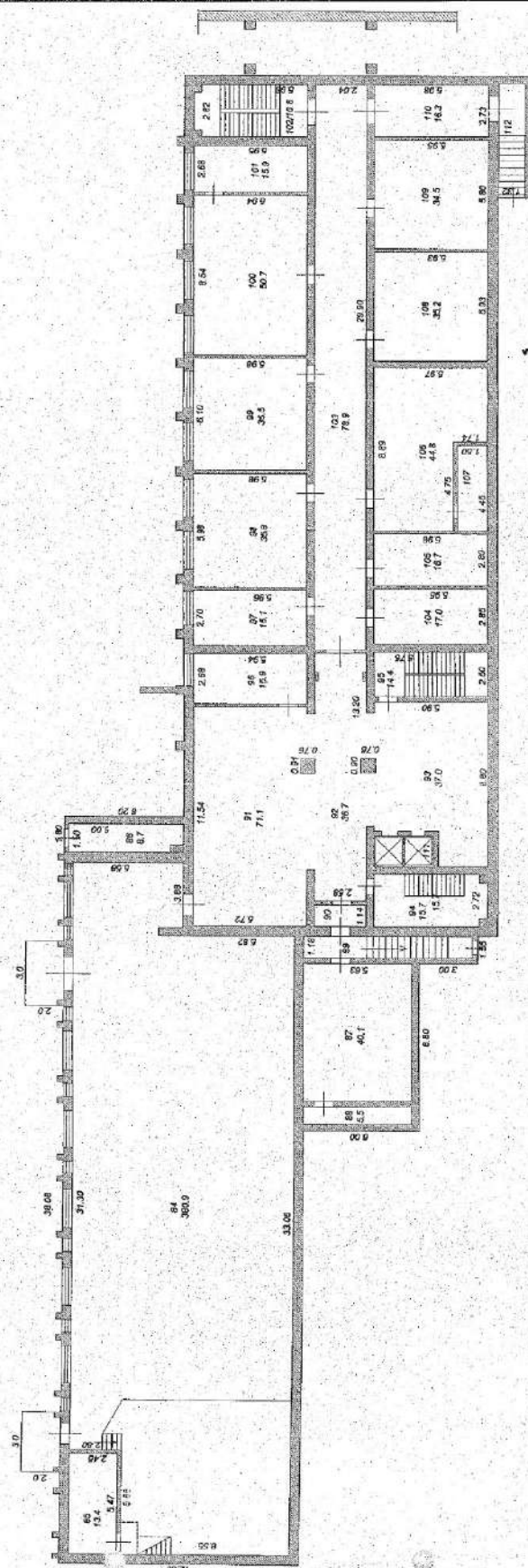
кроме того:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					ИТОГО					

Потажный план здания (строения)
(Здание: общежитие гостиничного типа, лит. В)

расположенного по адресу
Московская обл., Истринский р-н, Истринская г., Советский пр-д., Дом 2.
Масштаб 1:200

Цокольный этаж



Корпоративный филиал ГУП МО "МОБИЛ"

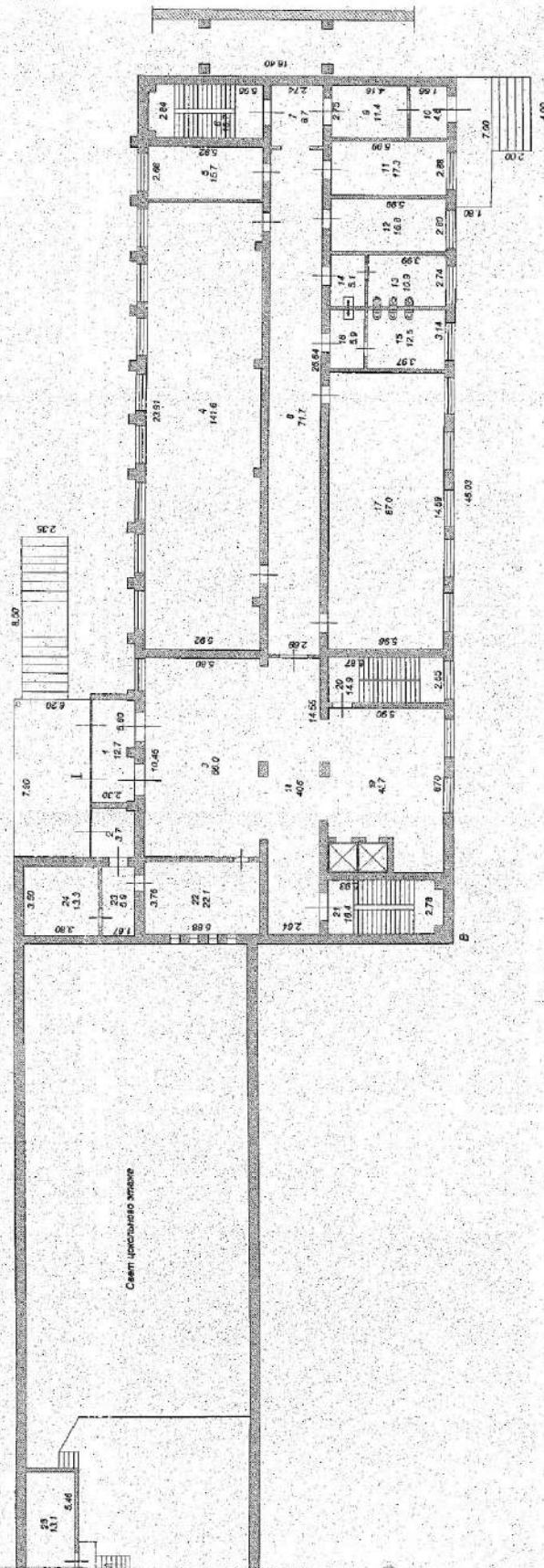
Исполнено 26.10.2018 г.
По состоянию на 17.04.2008 г.
Исполнил Мухомов И. А.
Проектировщик Рыжов И. И.

Постатный план здания (строения) (Здание: общежитие гостиничного типа, лит. В)

расположенного по адресу
Московская обл., Истринский г., Истринский г., Сахарный пр-д, Дом 2

Масштаб 1:200

1 этаж



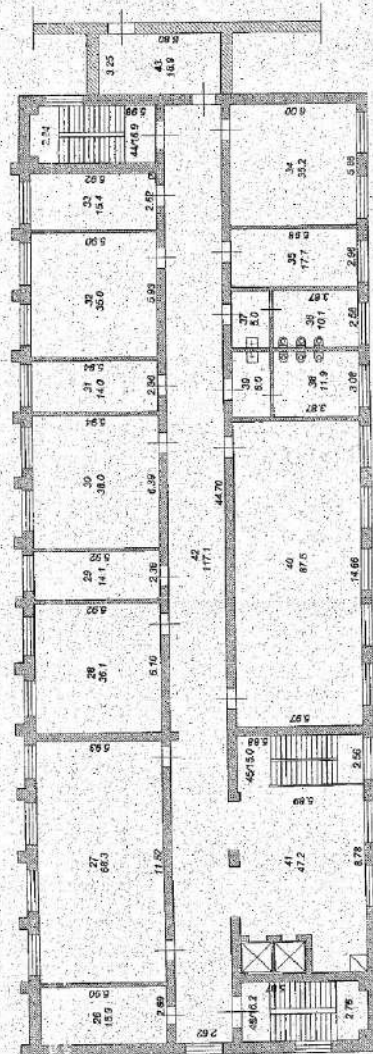
Корпоративный филиал ГУП МО "МОБИЛ"

Изготовлено 26.10.2018 г.
По состоянию на 17.04.2018 г.
Изготовил Миронов Н.А.
Проверил Рыжов Н.И.

Потажный план здания (строения)
(Здание: обьект гостиничного типа, лит. В)
расположенного по адресу

Московская обл., Истринский р-он, Истринский г.п., Сосновский пр-д, Дом 2
Масштаб 1:200

2 этаж



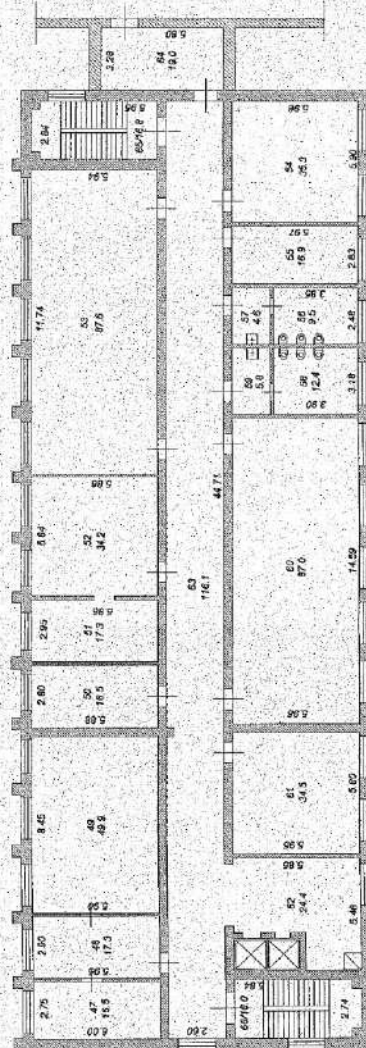
Корпоративный филиал ГУП МО "МОБТИ"

Изготовлено: 26.10.2018 г.
По состоянию на: 17.04.2008 г.
Изготовил: Миронов И.А. *[Signature]*
Проверил: Рязанов Н.Н. *[Signature]*

расположенного по адресу
Магистральная обл., Магистральная ул., Санитарный к-д, Дом 2
Магистраль 1:200

Macuria 6 1:200

3 этап



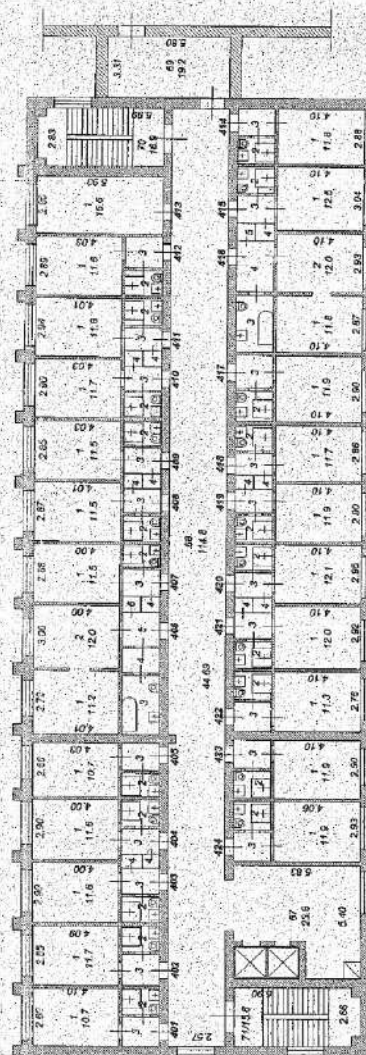
Королевский флгнал ГУП МО "МОБТИ"

Изготовлено	26.10.2018 г.
По состоянию на	17.04.2008 г.
Изготовил	Муромова Н.А.
Проверил	Рыкова Н.Н.

Полтавский план здания (строения)
(Здание: общежитие гостиничного типа, лп. В)

расположенного по адресу
Московская обл., Истринский р-он, Истринский пр-д, Дом 2
Масштаб 1:200

4 этаж



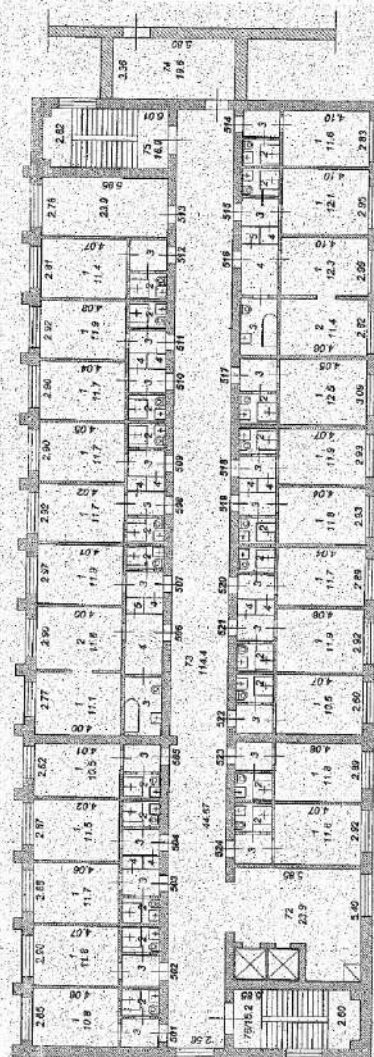
Корпоративный филиал ГУП МО "МОРТИ"

Изготовлено 26.10.2018 г.
По состоянию на 17.04.2018 г.
Изготовил Миронов И.А.
Проверил Рыжова И.И.

Полтажный план здания (строения)
(Здание: общежитие гостиничного типа, лит. В)

расположенного по адресу
Московская обл., Истринский р-н, Истринский г.п., Социальный проезд, Дом 2
Масштаб 1:200

5 этаж



Королевский филиал ГУП МО "МОГИ"

Изготовлено 26.10.2018 г.
По состоянию на 12.04.2018 г.
Изготовил Митрофанов И.А.
Проверил Рыжова Н.Н.

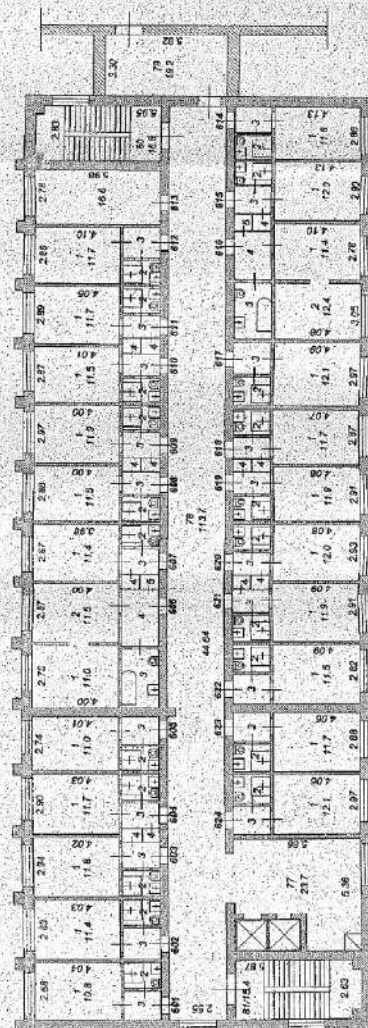
Полтавський план будівлі (строєння)
(Знає: об'єктивне гостиничного типу, лит. В)

розположеного по адресу

Миколаївська обл., Ізяславський р-н, Санаторна тр-да, Діля 2

Масштаб 1:200

6 этаж



Корпусный план ГП МО "МОБРА"

Исполнено

26.10.2019 г.

По состоянию на

17.04.2008 г.

Исполнитель

Миронов Н.А.

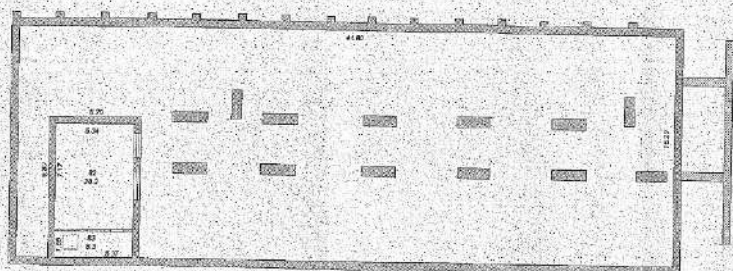
Проверил

Рыжов Н.Н.

Поттнжрый план здания (строения)
Здание: общежитие гостиничного типа; дпт. В
расположенного по адресу

Московская обл., Истринский р-н, Истринский г.п., Сельскохозяйственный пр-т, Дом 2
Масштаб 1:200

Гостиничный этаж



Объяснение:

Общая площадь жилых помещений: 4 918,0 кв.м, в том числе:
1) основная площадь: 2 336,6 кв.м;
2) вспомогательная площадь: 2 581,4 кв.м

Корпусный фонд ГИМО МОБТИ

Изготовлено: 28.10.2018 г.
По состоянию на: 17.04.2018 г.

Изготовил: Мухомов И.А.
Проверил: Рязанов Н.Н.

Экспликация к поэтажному плану

Здание: общежитие гостиничного типа

наименование объекта

Адрес (местоположение) здания:

Московская обл., г/о Ивanteeвскa, г. Ивanteeвскa, пр-зд Санаторный, Дом 2

Этаж	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч. площадь		Высота	Символическое обозначение
							основная	дополнительная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
В	1	1	1	тамбур		12,7		12,7		
В			2	тамбур		3,7		3,7		
В			3	вестибюль		56,0		56,0		
В			4	аудитория		141,6	141,6			
В			5	лаборатория		15,7	15,7			
В			6	лестн. клетка		16,6		16,6		
В			7	коридор		8,7		8,7		
В			8	коридор		71,7		71,7		
В			9	коридор		11,4		11,4		
В			10	тамбур		4,6		4,6		
В			11	кафедра		17,3	17,3			
В			12	кафедра		16,8	16,8			
В			13	санузел		10,9		10,9		
В			14	санузел		5,1		5,1		
В			15	санузел		12,5		12,5		
В			16	санузел		5,9		5,9		
В			17	аудитория		87,0	87,0			
В			18	коридор		40,6		40,6		
В			19	холл		43,7		43,7		
В			20	лестн. клетка		15,0		15,0		
В			21	лестн. клетка		16,2		16,2		
В			22	проект.		22,1		22,1		
В			23	коридор		5,9		5,9		
В			24	переходнич.		13,3		13,3		
В			25	артнет.		13,1		13,1		
В	2		26	кладовая		15,9		15,9		
В			27	аудитория		68,3	68,3			
В			28	аудитория		36,1	36,1			
В			29	кафедра		14,1	14,1			
В			30	аудитория		38,0	38,0			
В			31	кафедра		14,0	14,0			
В			32	кафедра		35,0	35,0			
В			33	бытов. пом.		15,4		15,4		
В			34	аудитория		35,2	35,2			
В			35	кафедра		17,7	17,7			
В			36	санузел		10,1		10,1		
В			37	санузел		5,0		5,0		
В			38	санузел		11,9		11,9		
В			39	санузел		6,0		6,0		
В			40	аудитория		87,5	87,5			
В			41	холл		47,2		47,2		
В			42	коридор		117,0		117,0		
В			43	коридор		18,9		18,9		
В			44	лестн. клетка		16,7		16,7		
В			45	лестн. клетка		15,1		15,1		
В			46	лестн. клетка		15,9		15,9		
В	3		47	кабинет		16,5	16,5			
В			48	кабинет		17,3	17,3			

г/о Ивanteeвскa, г. Ивanteeвскa, пр-зд Санаторный, Дом 2

стр. 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
В	3	1	49	кабинет		49,9	49,9			
В			50	кабинет		16,5	16,5			
В			51	кабинет		17,3	17,3			
В			52	кабинет		34,2	34,2			
В			53	кабинет		87,6	87,6			
В			54	кафедра		35,3	35,3			
В			55	кафедра		16,9	16,9			
В			56	санузел		9,5		9,5		
В			57	санузел		4,6		4,6		
В			58	санузел		12,4		12,4		
В			59	санузел		5,8		5,8		
В			60	аудитория		87,0	87,0			
В			61	аудитория		34,5	34,5			
В			62	холл		24,4		24,4		
В			63	коридор		116,1		116,1		
В			64	коридор		19,0		19,0		
В			65	лестн. клетка		16,6		16,6		
В			66	лестн. клетка		15,7		15,7		
В	4		67	холл		23,8		23,8		
В			68	коридор		114,8		114,8		
В			69	коридор		19,2		19,2		
В			70	лестн. клетка		16,6		16,6		
В			71	лестн. клетка		15,6		15,6		
В	5		72	холл		23,9		23,9		
В			73	коридор		114,4		114,4		
В			74	коридор		19,6		19,6		
В			75	лестн. клетка		16,6		16,6		
В			76	лестн. клетка		15,9		15,9		
В	6		77	холл		23,7		23,7		
В			78	коридор		113,7		113,7		
В			79	коридор		19,2		19,2		
В			80	лестн. клетка		16,5		16,5		
В			81	лестн. клетка		15,1		15,1		
В	7		82	лифтовый		38,3		38,3		
В			83	коридор		8,3		8,3		
В	локальный		84	конф. зал		380,9	380,9			
В			85	артист.		13,4		13,4		
В			86	склад		8,7		8,7		
В			87	венткамера		40,1		40,1		
В			88	форскамера		5,5		5,5		
В			89	лестн. клетка		10,4		10,4		
В			90	тамбур		3,0		3,0		
В			91	фойе		71,1		71,1		
В			92	коридор		36,7		36,7		
В			93	холл		37,0		37,0		
В			94	кладовая		15,7		15,7		
В			95	лестн. клетка		14,4		14,4		
В			96	кабинет		15,9	15,9			
В			97	кам. хранения		16,1		16,1		
В			98	архив		35,8	35,8			
В			99	мастерская		36,5		36,5		
В			100	фотолабор.		50,7		50,7		
В			101	склад		15,9		15,9		
В			102	лестн. клетка		16,5		16,5		
В			103	коридор		78,9		78,9		
В			104	электроинт.		17,0		17,0		
В			105	кладовая		16,7		16,7		
В			106	венткамера		44,8		44,8		
В			107	фотокам.		6,7		6,7		
В			108	кладовая		35,2		35,2		
В			109	кладовая		34,5		34,5		
В			110	тамбур		16,3		16,3		
В			111	шахта лифта		5,8		5,8		

г.о Ивантеевка, г. Ивантеевка, пр-зд Санаторный, Дом 2

стр. 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
В	дополнительный	1	112	лестн. клетка		8,2		8,2		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 1		3649,8	1469,9	2179,9		
				Итого по этажу 1		3649,8	1469,9	2179,9		
В	4	401	1	жилая		10,7	10,7			
В			2	санузел		1,9		1,9		
В			3	коридор		2,2		2,2		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 401		14,8	10,7	4,1		
В	4	402	1	жилая		11,7	11,7			
В			2	санузел		2,1		2,1		
В			3	коридор		2,6		2,6		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 402		16,4	11,7	4,7		
В	4	403	1	жилая		11,6	11,6			
В			2	санузел		2,1		2,1		
В			3	коридор		2,3		2,3		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 403		16,4	11,6	4,8		
В	4	404	1	жилая		11,6	11,6			
В			2	санузел		2,1		2,1		
В			3	коридор		2,3		2,3		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 404		16,4	11,6	4,8		
В	4	405	1	жилая		10,7	10,7			
В			2	санузел		2,1		2,1		
В			3	коридор		2,1		2,1		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 405		14,9	10,7	4,2		
В	4	406	1	жилая		11,2	11,2			
В			2	жилая		12,0	12,0			
В			3	санузел		4,6		4,6		
В			4	коридор		2,0		2,0		
В			5	коридор		2,3		2,3		
В			6	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 406		32,5	23,2	9,3		
В	4	407	1	жилая		11,5	11,5			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,2		2,2		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 407		16,1	11,5	4,6		
В	4	408	1	жилая		11,5	11,5			
В			2	санузел		2,1		2,1		
В			3	коридор		2,2		2,2		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 408		16,2	11,5	4,7		
В	4	409	1	жилая		11,5	11,5			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,3		2,3		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 409		16,2	11,5	4,7		
В	4	410	1	жилая		11,7	11,7			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,2		2,2		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 410		16,3	11,7	4,6		
В	4	411	1	жилая		11,8	11,8			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,4		2,4		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 411		16,6	11,8	4,8		
В	4	412	1	жилая		11,6	11,6			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,7		2,7		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 412		16,3	11,6	4,7		
В	4	413	1	поде. пом.		16,6		16,6		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 413		16,6		16,6		
В	4	414	1	гостиная		11,8	11,8			

по Ивановке, г. Ивановка, пр-зд Санаторный, Дом 2

стр. 3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
В	4	414	2	санузел						
В			3	коридор		2,0		2,0		
						2,6		2,6		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 414		16,4	11,8	4,6		
В	4	415	1	жилая		12,5	12,5			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,5		2,5		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 415		17,4	12,5	4,9		
В	4	416	1	жилая		11,8	11,8			
В			2	жилая		12,0	12,0			
В			3	санузел		5,0		5,0		
В			4	коридор		4,7		4,7		
В			5	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 416		33,9	23,8	10,1		
В	4	417	1	жилая		11,9	11,9			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,5		2,5		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 417		16,4	11,9	4,5		
В	4	418	1	жилая		11,7	11,7			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,3		2,3		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 418		16,4	11,7	4,7		
В	4	419	1	жилая		11,9	11,9			
В			2	санузел		1,9		1,9		
В			3	коридор		2,2		2,2		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 419		16,4	11,9	4,5		
В	4	420	1	жилая		12,1	12,1			
В			2	санузел		2,1		2,1		
В			3	коридор		2,2		2,2		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 420		16,8	12,1	4,7		
В	4	421	1	жилая		12,0	12,0			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,2		2,2		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 421		16,6	12,0	4,6		
В	4	422	1	жилая		11,3	11,3			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,4		2,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 422		15,7	11,3	4,4		
В	4	423	1	жилая		11,9	11,9			
В			2	санузел		2,1		2,1		
В			3	коридор		2,4		2,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 423		16,4	11,9	4,5		
В	4	424	1	жилая		11,9	11,9			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,9		2,9		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 424		16,8	11,9	4,9		
				Итого по этажу 4		424,9	297,9	133,0		
В	5	501	1	жилая		10,8	10,8			
В			2	санузел		2,1		2,1		
В			3	коридор		2,2		2,2		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 501		15,1	10,8	4,3		
В	5	502	1	жилая		11,8	11,8			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,6		2,6		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 502		16,4	11,8	4,6		
В	5	503	1	жилая		11,7	11,7			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,3		2,3		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 503		16,4	11,7	4,7		

г/о Ивантеевка, г. Ивантеевка, пр-зд Санаторный, Дом 2

стр. 4

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
В	5	504	1	жилая		11,5	11,5			
В			2	санузел		2,1		2,1		
В			3	коридор		2,3		2,3		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 504			16,3	11,5	4,8		
В	5	505	1	жилая		10,5	10,5			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,2		2,2		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 505			14,7	10,5	4,2		
В	5	506	1	жилая		11,7	11,7			
В			2	жилая		11,6	11,6			
В			3	санузел		4,6		4,6		
В			4	коридор		4,7		4,7		
В			5	шкаф		0,4		0,4		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 506			32,4	22,7	9,7		
В	5	507	1	жилая		11,9	11,9			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,2		2,2		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
			Итого по пом. производственное (нежилое) № 507			16,5	11,9	4,6		
В	5	508	1	жилая		11,7	11,7			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,3		2,3		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 508			16,4	11,7	4,7		
В	5	509	1	жилая		11,7	11,7			
В			2	санузел		2,1		2,1		
В			3	коридор		2,3		2,3		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 509			16,5	11,7	4,8		
В	5	510	1	жилая		11,7	11,7			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,3		2,3		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 510			16,4	11,7	4,7		
В	5	511	1	жилая		11,9	11,9			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,3		2,3		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 511			16,6	11,9	4,7		
В	5	512	1	жилая		11,4	11,4			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,7		2,7		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 512			16,1	11,4	4,7		
В	5	513	1	подс. пом.		16,5		16,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 513			16,5		16,5		
В	5	514	1	жилая		11,6	11,6			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,5		2,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 514			16,1	11,6	4,5		
В	5	515	1	жилая		12,1	12,1			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,4		2,4		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 515			16,9	12,1	4,8		
В	5	516	1	жилая		12,3	12,3			
В			2	жилая		11,4	11,4			
В			3	санузел		4,7		4,7		
В			4	коридор		4,7		4,7		
В			5	шкаф		0,5		0,5		
			Итого по пом. гражданское (нежилое) № 516			33,6	23,7	9,9		
В	5	517	1	жилая		12,5	12,5			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		3,0		3,0		

г/о Ивантеевка, г. Ивантеевка, пр-зд Санаторный, Дом 2

стр. 5

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					Итого по пом. гражданское (нежилое) № 517	17,5	12,5	5,0		
В	5	518	1		жилая	11,9	11,9			
В			2		санузел	2,0		2,0		
В			3		коридор	2,2		2,2		
В			4		шкаф	0,4		0,4		
					Итого по пом. гражданское (нежилое) № 518	16,5	11,9	4,6		
В	5	519	1		жилая	11,8	11,8			
В			2		санузел	2,0		2,0		
В			3		коридор	2,3		2,3		
В			4		шкаф	0,4		0,4		
					Итого по пом. гражданское (нежилое) № 519	16,5	11,8	4,7		
В	5	520	1		жилая	11,7	11,7			
В			2		санузел	2,1		2,1		
В			3		коридор	2,2		2,2		
В			4		шкаф	0,4		0,4		
					Итого по пом. гражданское (нежилое) № 520	16,4	11,7	4,7		
В	5	521	1		жилая	11,9	11,9			
В			2		санузел	2,1		2,1		
В			3		коридор	2,2		2,2		
В			4		шкаф	0,4		0,4		
					Итого по пом. гражданское (нежилое) № 521	16,6	11,9	4,7		
В	5	522	1		жилая	10,6	10,6			
В			2		санузел	2,1		2,1		
В			3		коридор	2,2		2,2		
					Итого по пом. гражданское (нежилое) № 522	14,9	10,6	4,3		
В	5	523	1		жилая	11,8	11,8			
В			2		санузел	2,0		2,0		
В			3		коридор	2,7		2,7		
					Итого по пом. гражданское (нежилое) № 523	16,5	11,8	4,7		
В	5	524	1		жилая	11,8	11,8			
В			2		санузел	2,0		2,0		
В			3		коридор	2,8		2,8		
					Итого по пом. гражданское (нежилое) № 524	16,6	11,8	4,8		
В	6	601	1		Итого по этажу 5	424,4	290,7	133,7		
В			2		жилая	10,8	10,8			
В			3		санузел	2,1		2,1		
					Итого по пом. гражданское (нежилое) № 601	2,3		2,3		
В	6	602	1		жилая	15,2	10,8	4,4		
В			2		санузел	11,4	11,4			
В			3		коридор	2,0		2,0		
					Итого по пом. гражданское (нежилое) № 602	2,4		2,4		
В	6	603	1		жилая	15,8	11,4	4,4		
В			2		санузел	11,8	11,8			
В			3		коридор	2,0		2,0		
В			4		шкаф	2,3		2,3		
					Итого по пом. гражданское (нежилое) № 603	0,4		0,4		
В	5	604	1		жилая	16,5	11,8	4,7		
В			2		санузел	11,7	11,7			
В			3		коридор	2,1		2,1		
В			4		шкаф	2,2		2,2		
					Итого по пом. гражданское (нежилое) № 604	0,4		0,4		
В	6	605	1		жилая	16,4	11,7	4,7		
В			2		санузел	11,0	11,0			
В			3		коридор	2,0		2,0		
					Итого по пом. гражданское (нежилое) № 605	2,5		2,5		
В	6	606	1		жилая	15,5	11,0	4,5		
В			2		жилая	11,0	11,0			
В			3		санузел	11,5	11,5			
В			4		коридор	4,5		4,5		
В			5		шкаф	4,6		4,6		
					Итого по пом. гражданское (нежилое) № 606	0,4		0,4		
В	6	607	1		жилая	32,0	22,5	9,5		
В			2		санузел	11,4	11,4			
						2,0		2,0		

г/о Ивантеевка, г. Ивантеевка, пр-зд Санаторный, Дом 2

стр. 6

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
В	6	607	3	коридор		2,3		2,3		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 607		16,1	11,4	4,7		
В	6	608	1	жилая		11,5	11,5			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,3		2,3		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 608		16,2	11,5	4,7		
В	6	609	1	жилая		11,9	11,9			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,5		2,5		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 609		16,8	11,9	4,9		
В	6	610	1	жилая		11,5	11,5			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,3		2,3		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 610		16,2	11,5	4,7		
В	6	611	1	жилая		11,7	11,7			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,3		2,3		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 611		16,4	11,7	4,7		
В	6	612	1	жилая		11,7	11,7			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,6		2,6		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 612		16,3	11,7	4,6		
В	6	613	1	поде. пом.		16,6		16,6		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 613		16,6		16,6		
В	6	614	1	жилая		11,8	11,8			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,9		2,9		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 614		16,7	11,8	4,9		
В	6	615	1	жилая		12,0	12,0			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,4		2,4		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 615		16,8	12,0	4,8		
В	6	616	1	жилая		11,4	11,4			
В			2	жилая		5,1	5,1			
В			3	санузел		5,1		5,1		
В			4	коридор		4,3		4,3		
В			5	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 616		26,3	16,5	9,8		
В	6	617	1	жилая		12,1	12,1			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,8		2,8		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 617		16,9	12,1	4,8		
В	6	618	1	жилая		11,7	11,7			
В			2	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,4		2,4		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 618		16,5	11,7	4,8		
В	6	619	1	жилая		11,9	11,9			
В			2	санузел		2,1		2,1		
В			3	коридор		2,4		2,4		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 619		16,8	11,9	4,9		
В	6	620	1	жилая		12,0	12,0			
В			2	санузел		2,1		2,1		
В			3	коридор		2,2		2,2		
В			4	шкаф		0,4		0,4		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 620		16,7	12,0	4,7		
В	6	621	1	жилая		11,9	11,9			

д/о Ивантеевка, г. Ивантеевка, пр-зд Санаторный, Дом 2

стр. 7

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
В	6	621	2	санузел						
В			3	коридор		2,0		2,0		
В			4	шкаф		2,4		2,4		
						0,4		0,4		
В	6	622	1	Итого по пом. гражданское (нежилое) № 621		16,7	11,9	4,8		
В			2	жилая		11,5	11,5			
В			3	санузел		2,0		2,0		
В			3	коридор		2,5		2,5		
В	6	623	1	Итого по пом. гражданское (нежилое) № 622		16,0	11,5	4,5		
В			2	жилая		11,7	11,7			
В			3	санузел		2,1		2,1		
			3	коридор		2,6		2,6		
В	6	624	1	Итого по пом. гражданское (нежилое) № 623		16,4	11,7	4,7		
В			2	жилая		12,1	12,1			
В			3	санузел		2,1		2,1		
			3	коридор		2,9		2,9		
				Итого по пом. гражданское (нежилое) № 624		17,1	12,1	5,0		
				Итого по этажу 6		418,9	284,1	134,8		

Итого по этажу "шокольный"	1088,4	432,6	655,8		
Итого по этажу "1"	668,1	278,4	389,7		
Итого по этажу "2"	641,0	345,9	295,1		
Итого по этажу "3"	637,1	413,0	224,1		
Итого по этажу "4"	614,9	291,9	323,0		
Итого по этажу "5"	614,8	290,7	324,1		
Итого по этажу "6"	607,1	284,1	323,0		
Итого по этажу "7"	46,6		46,6		
Итого по всем этажам	4918,0	2336,6	2581,4		

Кроме того:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					ИТОГО					

№	Л	Этаж	№ помещения	Общая площадь	в том числе						
					жилая 1	жилая 2	жилая 3	ванная	коридор	шкаф	туалет
1	Б	2	2	13,2	8,2			2,6	1,9	0,5	
2	Б	2	3	12,8	8			2,6	1,7	0,5	
3	Б	2	4	13,1	8,1			2,7	1,8	0,5	
4	Б	2	5	13,1	8,1			2,7	1,8	0,5	
5	Б	2	6	13,1	8,3			2,4	1,9	0,5	
6	Б	2	7	12,7	7,9			2,5	1,8	0,5	
7	Б	2	8	13,2	8,3			2,6	1,8	0,5	
8	Б	2	9	12,9	8			2,6	1,8	0,5	
9	Б	2	10	13,2	8,2			2,7	1,8	0,5	
10	Б	2	11	13	8,1			2,6	1,8	0,5	
11	Б	2	12	12,7	8			2,4	1,8	0,5	
12	Б	2	13	12,9	8,1			2,6	1,7	0,5	
13	Б	2	14	13	8,1			2,5	1,9	0,5	
14	Б	2	15	13,2	8,4			2,5	1,8	0,5	
15	Б	2	16	13,1	8,4			2,5	1,7	0,5	
16	Б	2	17	13,1	8,4			2,5	1,7	0,5	
17	Б	2	18	13	8,2			2,5	1,8	0,5	
18	Б	2	19	13,3	8,6			2,5	1,7	0,5	
19	Б	2	20	13	8,2			2,6	1,7	0,5	
20	Б	2	21	12,9	8,2			2,5	1,7	0,5	
21	Б	2	22	12,7	8,2			2,5	1,5	0,5	
22	Б	2	24	16	11,4			2,5	1,6	0,5	
23	Б	2	25	15,5	11			2,4	1,6	0,5	
24	Б	2	26	15,7	11			2,5	1,7	0,5	
25	Б	2	27	15,9	11,3			2,4	1,7	0,5	
26	Б	2	28	15,5	11,1			2,4	1,5	0,5	
27	Б	2	29	15,7	11			2,5	1,7	0,5	
28	Б	2	30	62,7	15,7	13,7	20,6	5,9	6,8		
29	Б	2	31	15,8	10,9			2,6	1,8	0,5	
30	Б	2	32	15,8	11,3			2,4	1,6	0,5	
31	Б	2	33	15	4,2				5,5		5,3
32	Б	2	34	15,8	11			2,6	1,7	0,5	
33	Б	2	35	33,4	11,9	13,6		5,1	2,8		
	ИТОГО 2 этаж			526	303,8	27,3	20,6	86,9	67,1	15	5,3
34	Б	3	36	13	8,3			2,5	1,7	0,5	
35	Б	3	37	13,5	8,5			2,7	1,8	0,5	
36	Б	3	38	12,8	8			2,6	1,7	0,5	
37	Б	3	39	13,3	8,3			2,7	1,8	0,5	
38	Б	3	40	12,9	8,2			2,6	1,6	0,5	
39	Б	3	41	13,3	8,5			2,7	1,6	0,5	
40	Б	3	42	13,3	8,2			2,7	1,9	0,5	
41	Б	3	43	13,2	8,3			2,7	1,7	0,5	
42	Б	3	44	13	8,1			2,7	1,7	0,5	
43	Б	3	45	13,1	8,3			2,7	1,6	0,5	
44	Б	3	46	13,2	8,4			2,6	1,7	0,5	
45	Б	3	47	13	8			2,7	1,8	0,5	
46	Б	3	48	13,1	8,2			2,7	1,7	0,5	
47	Б	3	49	13,1	8,2			2,7	1,7	0,5	
48	Б	3	50	13,2	8,3			2,6	1,8	0,5	
49	Б	3	51	13,1	8,3			2,6	1,7	0,5	
50	Б	3	52	12,6	8,1			2,3	1,7	0,5	
51	Б	3	53	13	8,2			2,6	1,7	0,5	
52	Б	3	54	12,8	7,9			2,7	1,7	0,5	
53	Б	3	55	12,8	7,9			2,7	1,7	0,5	
54	Б	3	56	12,9	8,2			2,5	1,7	0,5	
55	Б	3	57	13,3	8,6			2,6	1,6	0,5	
56	Б	3	60	15,8	11,3			2,5	1,5	0,5	
57	Б	3	61	15,8	11			2,7	1,6	0,5	
58	Б	3	62	15,7	11			2,6	1,6	0,5	
59	Б	3	63	15,7	11,1			2,5	1,6	0,5	
60	Б	3	64	15,6	11			2,5	1,6	0,5	
61	Б	3	65	15,7	11			2,5	1,7	0,5	
62	Б	3	66	63,1	15,5	13,7	20,9	6,2	6,8		
63	Б	3	67	16	11,2			2,5	1,8	0,5	
64	Б	3	68	15,9	11,2			2,5	1,7	0,5	
65	Б	3	69	15,4	10,9			2,4	1,6	0,5	
66	Б	3	70	16,2	11,4			2,6	1,7	0,5	
67	Б	3	71	32,4	11,6	13		4,8	3		
	ИТОГО 3 этаж			540,8	319,2	26,7	20,9	94,2	63,8	16	0

№	Л	Этаж	№ помещения	Общая площадь	в том числе						
					жилая 1	жилая 2	жилая 3	ванная	коридор	шкаф	туалет
68	Б	4	72	12,9	8,2			2,5	1,7	0,5	
69	Б	4	73	12,7	8,2			2,5	1,5	0,5	
70	Б	4	74	12,9	8,3			2,5	1,6	0,5	
71	Б	4	75	12,7	8,1			2,5	1,6	0,5	
72	Б	4	76	12,8	8,3			2,4	1,6	0,5	
73	Б	4	77	13,2	8,4			2,7	1,6	0,5	
74	Б	4	78	12,8	8			2,6	1,7	0,5	
75	Б	4	79	12,8	8,1			2,6	1,6	0,5	
76	Б	4	80	12,8	8,2			2,5	1,6	0,5	
77	Б	4	81	12,8	8,2			2,5	1,6	0,5	
78	Б	4	82	12,9	8,2			2,6	1,6	0,5	
79	Б	4	83	13	8,2			2,6	1,7	0,5	
80	Б	4	84	12,9	8,1			2,6	1,7	0,5	
81	Б	4	85	12,8	8			2,7	1,6	0,5	
82	Б	4	86	13,1	8,2			2,7	1,7	0,5	
83	Б	4	87	12,9	8,1			2,6	1,7	0,5	
84	Б	4	88	12,8	8,1			2,6	1,6	0,5	
85	Б	4	89	12,8	8,1			2,5	1,7	0,5	
86	Б	4	90	12,8	8,1			2,6	1,6	0,5	
87	Б	4	91	12,9	8,1			2,6	1,7	0,5	
88	Б	4	92	13	8,3			2,6	1,6	0,5	
89	Б	4	93	13,1	8,5			2,5	1,6	0,5	
90	Б	4	96	15,9	11,3			2,5	1,6	0,5	
91	Б	4	97	16	11,1			2,6	1,8	0,5	
92	Б	4	98	15,9	11			2,7	1,7	0,5	
93	Б	4	99	15,7	11			2,5	1,7	0,5	
94	Б	4	100	15,5	10,8			2,5	1,7	0,5	
95	Б	4	101	15,7	11			2,5	1,7	0,5	
96	Б	4	102	63,1	15,5	13,7	20,9	6,2	6,8		
97	Б	4	103	16	11			2,7	1,8	0,5	
98	Б	4	104	15,8	10,9			2,6	1,8	0,5	
99	Б	4	105	15,8	11			2,6	1,7	0,5	
100	Б	4	106	15,8	11			2,6	1,7	0,5	
101	Б	4	107	32,5	11,2	13,6		4,7	3		
	ИТОГО 4 этаж			537,1	316,8	27,3	20,9	93,2	62,9	16	0
102	Б	5	108	12,8	8			2,6	1,7	0,5	
103	Б	5	109	13	8,4			2,5	1,6	0,5	
104	Б	5	110	12,7	8,2			2,5	1,5	0,5	
105	Б	5	111	12,9	8,3			2,5	1,6	0,5	
106	Б	5	112	13,3	8,6			2,5	1,7	0,5	
107	Б	5	113	13	8,5			2,4	1,6	0,5	
108	Б	5	114	12,9	8,2			2,5	1,7	0,5	
109	Б	5	115	12,6	8,1			2,3	1,7	0,5	
110	Б	5	116	12,8	8,2			2,5	1,6	0,5	
111	Б	5	117	12,7	8,1			2,5	1,6	0,5	
112	Б	5	118	12,7	8,1			2,5	1,6	0,5	
113	Б	5	119	13	8,4			2,4	1,7	0,5	
114	Б	5	120	12,7	8			2,6	1,6	0,5	
115	Б	5	121	12,8	8,1			2,6	1,6	0,5	
116	Б	5	122	12,8	8,1			2,6	1,6	0,5	
117	Б	5	123	13,1	8,3			2,6	1,7	0,5	
118	Б	5	124	12,9	8,1			2,6	1,7	0,5	
119	Б	5	125	13,2	8,4			2,6	1,7	0,5	
120	Б	5	126	13,1	8,4			2,6	1,6	0,5	
121	Б	5	127	12,7	8			2,6	1,6	0,5	
122	Б	5	128	12,9	8,3			2,5	1,6	0,5	
123	Б	5	129	12,8	8,3			2,5	1,5	0,5	
124	Б	5	131	15,5	11,2			2,4	1,4	0,5	
125	Б	5	132	15,6	11,2			2,5	1,4	0,5	
126	Б	5	133	15,8	11,3			2,5	1,5	0,5	
127	Б	5	134	15,6	11,1			2,5	1,5	0,5	
128	Б	5	135	15,8	11,1			2,6	1,6	0,5	
129	Б	5	136	31,6	11,4	12,6		4,9	2,7		
130	Б	5	137	31,2	11,3	12,4		4,8	2,7		
131	Б	5	138	31,7	13	10,9		5	2,8		
132	Б	5	139	15,4	10,8			2,5	1,6	0,5	
133	Б	5	140	15,6	10,8			2,6	1,7	0,5	
134	Б	5	141	15,3	10,9			2,5	1,4	0,5	
135	Б	5	142	32,3	11,7	12,6		5,1	2,9		
	ИТОГО 5 этаж			534,8	316,9	48,5	0	95,4	59	15	0
	ВСЕГО гостиница			2 138,7	1 256,7	129,8	62,4	369,7	252,8	62,0	5,3

Общежитие "Вантей". Номерной фонд										
№	Л	Этаж	№ помещения	Общая площадь	в том числе					
					жилая 1	жилая 2	санузел	коридор 1	коридор 2	шкаф
1	В	4	401	14,8	10,7		1,9	2,2		
2	В	4	402	16,4	11,7		2,1	2,6		
3	В	4	403	16,4	11,6		2,1	2,3		0,4
4	В	4	404	16,4	11,6		2,1	2,3		0,4
5	В	4	405	14,9	10,7		2,1	2,1		
6	В	4	406	32,5	11,2	12	4,6	2	2,3	0,4
7	В	4	407	16,1	11,5		2	2,2		0,4
8	В	4	408	16,2	11,5		2,1	2,2		0,4
9	В	4	409	16,2	11,5		2	2,3		0,4
10	В	4	410	16,3	11,7		2	2,2		0,4
11	В	4	411	16,6	11,8		2	2,4		0,4
12	В	4	412	16,3	11,6		2	2,7		
13	В	4	414	16,4	11,8		2	2,6		
14	В	4	415	17,4	12,5		2	2,5		0,4
15	В	4	416	33,9	11,8	12	5	4,7		0,4
16	В	4	417	16,4	11,9		2	2,5		
17	В	4	418	16,4	11,7		2	2,3		0,4
18	В	4	419	16,4	11,9		1,9	2,2		0,4
19	В	4	420	16,8	12,1		2,1	2,2		0,4
20	В	4	421	16,6	12		2	2,2		0,4
21	В	4	422	15,7	11,3		2	2,4		
22	В	4	423	16,4	11,9		2,1	2,4		
23	В	4	424	16,8	11,9		2	2,9		
	ИТОГО 4 этаж			408,3	267,9	24	52,1	56,4	2,3	5,6
24	В	5	501	15,1	10,8		2,1	2,2		
25	В	5	502	16,4	11,8		2	2,6		
26	В	5	503	16,4	11,7		2	2,3		0,4
27	В	5	504	16,3	11,5		2,1	2,3		0,4
28	В	5	505	14,7	10,5		2	2,2		
29	В	5	506	32,4	11,1	11,6	4,6	4,7		0,4
30	В	5	507	16,5	11,9		2	2,2		0,4
31	В	5	508	16,4	11,7		2	2,3		0,4
32	В	5	509	16,5	11,7		2,1	2,3		0,4
33	В	5	510	16,4	11,7		2	2,3		0,4
34	В	5	51 1	16,6	11,9		2	2,3		0,4
35	В	5	512	16,1	11,4		2	2,7		
36	В	5	514	16,1	11,6		2	2,5		
37	В	5	515	16,9	12,1		2	2,4		0,4
38	В	5	516	33,6	12,3	11,4	4,7	4,7		0,5
39	В	5	517	17,5	12,5		2	3		
40	В	5	518	16,5	11,9		2	2,2		0,4
41	В	5	519	16,5	11,8		2	2,3		0,4
42	В	5	520	16,4	11,7		2,1	2,2		0,4
43	В	5	521	16,6	11,9		2,1	2,2		0,4
44	В	5	522	14,9	10,6		2,1	2,2		
45	В	5	523	16,5	11,8		2	2,7		
46	В	5	524	16,6	11,8		2	2,8		
	ИТОГО 5 этаж			407,9	267,7	23	51,9	59,6	0	5,7

Общежитие "Вантей". Номерной фонд										
№	Л	Этаж	№ помещения	Общая площадь	в том числе					
					жилая 1	жилая 2	санузел	коридор 1	коридор 2	шкаф
47	В	6	601	15,2	10,8		2,1	2,3		
48	В	6	602	15,8	11,4		2	2,4		
49	В	6	603	16,5	11,8		2	2,3		0,4
50	В	6	604	16,4	11,7		2,1	2,2		0,4
51	В	6	605	15,5	11		2	2,5		
52	В	6	606	32	11	11,5	4,5	4,6		0,4
53	В	6	607	16,1	11,4		2	2,3		0,4
54	В	6	608	16,2	11,5		2	2,3		0,4
55	В	6	609	16,8	11,9		2	2,5		0,4
56	В	6	610	16,2	11,5		2	2,3		0,4
57	В	6	611	16,4	11,7		2	2,3		0,4
58	В	6	612	16,3	11,7		2	2,6		
59	В	6	614	16,7	11,8		2	2,9		
60	В	6	615	16,8	12		2	2,4		0,4
61	В	6	616	26,3	11,4	5,1	5,1	4,3		0,4
62	В	6	617	16,9	12,1		2	2,8		
63	В	6	618	16,5	11,7		2	2,4		0,4
64	В	6	619	16,8	11,9		2,1	2,4		0,4
65	В	6	620	16,7	12		2,1	2,2		0,4
66	В	6	621	16,7	11,9		2	2,4		0,4
67	В	6	622	16	11,5		2	2,5		
68	В	6	623	16,4	11,7		2,1	2,6		
69	В	6	624	17,1	12,1		2,1	2,9		
ИТОГО 6 этаж				402,3	267,5	16,6	52,2	60,4	0	5,6
ВСЕГО общежитие				1 218,5	803,1	63,6	156,2	176,4	2,3	16,9

Общежитие "Вантей". Коммерческая + МОП								
№ п/п	Литер	Этаж	№ по плану	Назначение помещений	Общая площадь	В т.ч., площадь		Коммерческая
						основная	вспомогательная	
1	Б	1	1	комната	30,8	30,8		30,8
2	Б	1	2	тамбур	2,7		2,7	
3	Б	1	3	кинозал	72,5	72,5		72,5
4	Б	1	4	учебн. аудит.	58,2	58,2		58,2
5	Б	1	5	коридор	12,0		12,0	
6	Б	1	6	коридор	12,7		12,7	
7	Б	1	7	кабинет	9,9	9,9		9,9
8	Б	1	8	кабинет	10,0	10,0		10,0
9	Б	1	9	тамбур	2,2		2,2	
10	Б	1	10	коридор	8,8		8,8	
11	Б	1	11	служеб.	7,9		7,9	7,9
12	Б	1	12	туалет	1,2		1,2	
13	Б	1	13	туалет	1,3		1,3	
14	Б	1	14	туалет	1,2		1,2	
15	Б	1	15	санузел	1,4		1,4	
16	Б	1	16	коридор	6,8		6,8	
17	Б	1	17	вестибюль	66,2		66,2	
18	Б	1	18	вестибюль	70,6		70,6	
19	Б	1	19	тамбур	3,7		3,7	
20	Б	1	20	библиотека	33,9	33,9		33,9
21	Б	1	21	библиотека	71,2	71,2		71,2
22	Б	1	22	вестибюль	31,9		31,9	31,9
23	Б	1	23	читал.зал	36,9	36,9		36,9
24	Б	1	24	кухня	70,8		70,8	70,8
25	Б	1	25	зал стол.	225,3	225,3		225,3

Общежитие "Вантей". Коммерческая + МОП								
№ п/п	Литер	Этаж	№ по плану	Назначение помещений	Общая площадь	В т.ч., площадь		Коммерческая
						основная	вспомогательная	
26	Б	1	26	кладовая	13,3		13,3	13,3
27	Б	1	27	кладовая	12,6		12,6	12,6
28	Б	1	28	кладовая	13,2		13,2	13,2
29	Б	1	29	кладовая	12,9		12,9	12,9
30	Б	1	30	коридор	38,5		38,5	
31	Б	1	31	кладовая	7,9		7,9	7,9
32	Б	1	32	кладовая	5,0		5,0	5,0
33	Б	1	33	кладовая	18,4		18,4	18,4
34	Б	1	34	мойка	12,5		12,5	12,5
35	Б	1	35	куомн.буфетч.	5,2		5,2	5,2
36	Б	1	36	тамбур	2,2		2,2	
37	Б	1	37	коридор	11,0		11,0	
38	Б	1	38	кабинет	20,4	20,4		20,4
39	Б	1	39	коридор	6,0		6,0	
40	Б	1	40	коридор	1,4		1,4	
41	Б	1	41	туалет	1,3		1,3	
42	Б	1	42	туалет	1,5		1,5	
43	Б	1	43	туалет	1,3		1,3	
44	Б	1	44	подсобн.	4,3		4,3	4,3
45	Б	1	45	банкет.зал	34,3	34,3		34,3
46	Б	1	46	тамбур	4,7		4,7	
47	Б	1	47	банкет.зал	59,9	59,9		59,9
48	Б	1	48	туалет	4,2		4,2	
49	Б	1	49	туалет	4,1		4,1	
50	Б	1	50	учебная	33,0	33,0		33,0
51	Б	1	51	учебная	20,3	20,3		20,3
52	Б	1	52	коридор	7,9		7,9	
53	Б	1	53	тамбур	4,5		4,5	
54	Б	1	54	коридор	15,6		15,6	
55	Б	1	55	учебная	3,5	3,5		3,5
56	Б	1	56	учебная	5,5	5,5		5,5
57	Б	1	57	учебная	28,4	28,4		28,4
58	Б	1	58	лестница	15,5		15,5	
59	Б	1	59	лестница	13,1		13,1	
60	Б	1	60	лестница	12,1		12,1	
61	Б	2	61	холл	32,1		32,1	32,1
62	Б	2	62	коридор	108,3		108,3	108,3
63	Б	2	63	подсобн.	5,8		5,8	5,8
64	Б	2	64	коридор	6,4		6,4	6,4
65	Б	2	65	подсобн.	1,2		1,2	1,2
66	Б	2	66	подсобн.	1,4		1,4	1,4
67	Б	2	67	подсобн.	1,1		1,1	1,1
68	Б	2	68	лестница	15,1		15,1	
69	Б	2	69	лестница	12,1		12,1	
70	Б	2	70	балкон	2,7		2,7	
71	Б	3	71	холл	32,2		32,2	
72	Б	3	72	подсобн.	1,1		1,1	1,1
73	Б	3	73	коридор	108,3		108,3	
74	Б	3	74	лестница	15,4		15,4	
75	Б	3	75	лестница	12,0		12,0	
76	Б	3	76	балкон	2,7		2,7	
77	Б	4	77	холл	31,8		31,8	
78	Б	4	78	подсобн.	1,1		1,1	1,1
79	Б	4	79	коридор	108,3		108,3	
80	Б	4	80	лестница	15,4		15,4	

Общежитие "Вантей". Коммерческая + МОП								
№ п/п	Литер	Этаж	№ по плану	Назначение помещений	Общая площадь	В т.ч., площадь		Коммерческая
						основная	вспомогательная	
81	Б	4	81	лестница	12,0		12,0	
82	Б	4	82	балкон	2,7		2,7	
83	Б	5	83	холл	32,5		32,5	
84	Б	5	84	кладовая	1,1		1,1	1,1
85	Б	5	85	коридор	108,3		108,3	
86	Б	5	86	подсобн.	6,0		6,0	6,0
87	Б	5	87	кладовая	1,4		1,4	1,4
88	Б	5	88	подсобн.	1,4		1,4	1,4
89	Б	5	89	коридор	6,2		6,2	
90	Б	5	90	лестница	15,0		15,0	
91	Б	5	91	лестница	12,1		12,1	
92	Б	5	92	балкон	2,7		2,7	
93	Б	5	93	отд.лифт	15,2		15,2	
94	Б	5	94	отд.лифт	12,1		12,1	
95	Б	5	95	отд.лифт	29,8		29,8	
96	Б	5	96	отд.лифт	19,3		19,3	
97	Б	Ц	97	подсобн.	75,0		75,0	75,0
98	Б	Ц	98	подсобн.	75,5		75,5	75,5
99	Б	Ц	99	подсобн.	68,3		68,3	68,3
100	Б	Ц	100	подсобн.	73,8		73,8	73,8
101	Б	Ц	101	подсобн.	74,8		74,8	74,8
102	Б	Ц	102	подсобн.	31,8		31,8	31,8
103	Б	Ц	103	подсобн.	42,9		42,9	42,9
104	Б	Ц	104	подсобн.	74,7		74,7	74,7
105	Б	Ц	105	подсобн.	36,3		36,3	36,3
106	Б	Ц	106	коридор	5,3		5,3	5,3
107	Б	Ц	107	подсобн.	11,2		11,2	11,2
108	Б	Ц	108	подсобн.	37,2		37,2	37,2
109	Б	Ц	109	подсобн.	13,7		13,7	13,7
110	Б	Ц	110	подсобн.	14,0		14,0	14,0
111	Б	Ц	111	подсобн.	8,1		8,1	8,1
112	Б	Ц	112	подсобн.	5,0		5,0	5,0
113	Б	Ц	113	коридор	17,3		17,3	17,3
114	Б	Ц	114	подсобн.	10,4		10,4	10,4
115	Б	Ц	115	подсобн.	5,3		5,3	5,3
116	Б	Ц	116	душевая	2,6		2,6	2,6
117	Б	Ц	117	подсобн.	3,1		3,1	3,1
118	Б	Ц	118	подсобн.	11,9		11,9	11,9
119	Б	Ц	119	подсобн.	3,1		3,1	3,1
120	Б	Ц	120	подсобн.	26,1		26,1	26,1
121	Б	Ц	121	подсобн.	26,7		26,7	26,7
122	Б	Ц	122	подсобн.	9,9		9,9	9,9
123	Б	Ц	123	подсобн.	5,3		5,3	5,3
124	Б	Ц	124	подсобн.	16,5		16,5	16,5
125	Б	Ц	125	подсобн.	9,4		9,4	9,4
126	Б	Ц	126	подсобн.	15,6		15,6	15,6
127	Б	Ц	127	подсобн.	24,2		24,2	24,2
128	Б	Ц	128	коридор	20,9		20,9	20,9
129	Б	Ц	129	подсобн.	24,3		24,3	24,3
130	Б	Ц	130	туалет	2,8		2,8	2,8
131	Б	Ц	131	лестница	12,9		12,9	12,9
132	Б	Ц	132	лестница	12,3		12,3	12,3
133	В	1	1	тамбур	12,7		12,7	12,7
134	В	1	2	тамбур	3,7		3,7	3,7
135	В	1	3	вестибюль	56,0		56,0	56,0
136	В	1	4	аудитория	141,6	141,6		141,6
137	В	1	5	лаборатория	15,7	15,7		15,7
138	В	1	6	лестн. клетка	16,6		16,6	16,6
139	В	1	7	коридор	8,7		8,7	8,7
140	В	1	8	коридор	71,7		71,7	71,7

Общежитие "Вантей". Коммерческая + МОП								
№ п/п	Литер	Этаж	№ по плану	Назначение помещений	Общая площадь	В т.ч., площадь		Коммерческая
						основная	вспомогательная	
141	В	1	9	коридор	11,4		11,4	11,4
142	В	1	10	тамбур	4,6		4,6	4,6
143	В	1	11	кафедра	17,3	17,3		17,3
144	В	1	12	кафедра	16,8	16,8		16,8
145	В	1	13	санузел	10,9		10,9	10,9
146	В	1	14	санузел	5,1		5,1	5,1
147	В	1	15	санузел	12,5		12,5	12,5
148	В	1	16	санузел	5,9		5,9	5,9
149	В	1	17	аудитория	87,0	87,0		87,0
150	В	1	18	коридор	40,6		40,6	40,6
151	В	1	19	холл	43,7		43,7	43,7
152	В	1	20	лестн. клетка	15,0		15,0	
153	В	1	21	лестн. клетка	16,2		16,2	
154	В	1	22	проект.	22,1		22,1	22,1
155	В	1	23	коридор	5,9		5,9	5,9
156	В	1	24	перемоточная	13,3		13,3	13,3
157	В	1	25	артист.	13,1		13,1	13,1
158	В	2	26	кладовая	15,9		15,9	15,9
159	В	2	27	аудитория	68,3	68,3		68,3
160	В	2	28	аудитория	36,1	36,1		36,1
161	В	2	29	кафедра	14,1	14,1		14,1
162	В	2	30	аудитория	38,0	38,0		38,0
163	В	2	31	кафедра	14,0	14,0		14,0
164	В	2	32	кафедра	35,0	35,0		35,0
165	В	2	33	бытов. пом.	15,4		15,4	15,4
166	В	2	34	аудитория	35,2	35,2		35,2
167	В	2	35	кафедра	17,7	17,7		17,7
168	В	2	36	санузел	10,1		10,1	10,1
169	В	2	37	санузел	5,0		5,0	5,0
170	В	2	38	санузел	11,9		11,9	11,9
171	В	2	39	санузел	6,0		6,0	6,0
172	В	2	40	аудитория	87,5	87,5		87,5
173	В	2	41	холл	47,2		47,2	47,2
174	В	2	42	коридор	117,0		117,0	117,0
175	В	2	43	коридор	18,9		18,9	18,9
176	В	2	44	лестн. клетка	16,7		16,7	
177	В	2	45	лестн. клетка	15,1		15,1	
178	В	2	46	лестн. клетка	15,9		15,9	
179	В	3	47	кабинет	16,5	16,5		16,5
180	В	3	48	кабинет	17,3	17,3		17,3
181	В	3	49	кабинет	49,9	49,9		49,9
182	В	3	50	кабинет	16,5	16,5		16,5
183	В	3	51	кабинет	17,3	17,3		17,3
184	В	3	52	кабинет	34,2	34,2		34,2
185	В	3	53	кабинет	87,6	87,6		87,6
186	В	3	54	кафедра	35,3	35,3		35,3
187	В	3	55	кафедра	16,9	16,9		16,9
188	В	3	56	санузел	9,5		9,5	9,5
189	В	3	57	санузел	4,6		4,6	4,6
190	В	3	58	санузел	12,4		12,4	12,4
191	В	3	59	санузел	5,8		5,8	5,8
192	В	3	60	аудитория	87,0	87,0		87,0
193	В	3	61	аудитория	34,5	34,5		34,5
194	В	3	62	холл	24,4		24,4	24,4
195	В	3	63	коридор	116,1		116,1	116,1
196	В	3	64	коридор	19,0		19,0	19,0
197	В	3	65	лестн. клетка	16,6		16,6	
198	В	3	66	лестн. клетка	15,7		15,7	
199	В	4	67	холл	23,8		23,8	
200	В	4	68	коридор	114,8		114,8	

Общежитие "Вантей". Коммерческая + МОП								
№ п/п	Литер	Этаж	№ по плану	Назначение помещений	Общая площадь	В т.ч., площадь		Коммерческая
						основная	вспомогательная	
201	В	4	69	коридор	19,2		19,2	
202	В	4	70	лестн. клетка	16,6		16,6	
203	В	4	71	лестн. клетка	15,6		15,6	
204	В	5	72	холл	23,9		23,9	
205	В	5	73	коридор	114,4		114,4	
206	В	5	74	коридор	19,6		19,6	
207	В	5	75	лестн. клетка	16,6		16,6	
208	В	5	76	лестн. клетка	15,9		15,9	
209	В	6	77	холл	23,7		23,7	
210	В	6	78	коридор	113,7		113,7	113,7
211	В	6	79	коридор	19,2		19,2	
212	В	6	80	лестн. клетка	16,5		16,5	
213	В	6	81	лестн. клетка	15,1		15,1	
214	В	7	82	лифтовая	38,3		38,3	
215	В	7	83	коридор	8,3		8,3	
216	В	Ц	84	конф. зал	380,9	380,9		380,9
217	В	Ц	85	артист.	13,4		13,4	13,4
218	В	Ц	86	склад	8,7		8,7	8,7
219	В	Ц	87	венткамера	40,1		40,1	40,1
220	В	Ц	88	форкамера	5,5		5,5	5,5
221	В	Ц	89	лестн. клетка	10,4		10,4	
222	В	Ц	90	тамбур	3,0		3,0	3,0
223	В	Ц	91	фойе	71,1		71,1	71,1
224	В	Ц	92	коридор	36,7		36,7	36,7
225	В	Ц	93	холл	37,0		37,0	37,0
226	В	Ц	94	кладовая	15,7		15,7	15,7
227	В	Ц	95	лестн. клетка	14,4		14,4	14,4
228	В	Ц	96	кабинет	15,9	15,9		15,9
229	В	Ц	97	кам. хранения	16,1		16,1	16,1
230	В	Ц	98	архив	35,8	35,8		35,8
231	В	Ц	99	мастерская	36,5		36,5	36,5
232	В	Ц	100	фотолабор.	50,7		50,7	50,7
233	В	Ц	101	склад	15,9		15,9	15,9
234	В	Ц	102	лестн. клетка	16,5		16,5	
235	В	Ц	103	коридор	78,9		78,9	78,9
236	В	Ц	104	электрощит.	17,0		17,0	17,0
237	В	Ц	105	кладовая	16,7		16,7	16,7
238	В	Ц	106	венткамера	44,8		44,8	44,8
239	В	Ц	107	фотокам.	6,7		6,7	6,7
240	В	Ц	108	кладовая	35,2		35,2	35,2
241	В	Ц	109	кладовая	34,5		34,5	34,5
242	В	Ц	110	тамбур	16,3		16,3	16,3
243	В	Ц	111	шахта лифта	5,8		5,8	
244	В	Ц	112	лестн. клетка	8,2		8,2	
245	ИТОГО				6 655,9	2 223,9	4 432,0	5 042,7

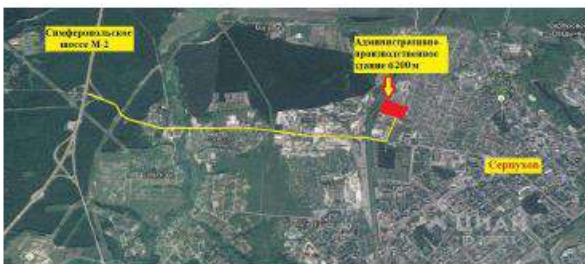
13.4 Рыночные аналоги для расчетов

13.4.1 Объекты-аналоги для Сравнительного подхода

Аналог 1 <https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/187919929/>



© 2012 - 2017 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилых, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru



© 2012 - 2017 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилых, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru



© 2012 - 2017 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилых, коммерческих и загородных недвижимости - тут! cian.ru

[Вход](#) [Выход](#) [Почта Mail.ru](#) [Купить здание Московской обл.](#) [+](#)

[https://mirraibk.ru/cian.ru/comm/real/19690/929/](#)

Приложения: [Bookmark](#) [Яндекс](#) [Mail.ru](#) [Поиск в Интернете](#) [Яндекс](#) [Афиша](#) [ЦИАН - база недви...](#) [Онлайн-тест СРО к...](#) [Справочная инфор...](#) [Личный кабинет](#) [Другие закладки](#)

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо Здание, 6 200 м²

Цена	70 000 000 Р
Ставка	11 291 Р за м²
Налог	НДС включен 11 666 666 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

О здании

Высота потолков	3,5 м	Возможное назначение	Свободное
Состояние	Типовой ремонт	Категория здания	Действующее
Общая площадь	6 200 м²		
Площадь участка	0,5 га	Статус участка	В собственности
Вход	Отдельный с улицы		
Парковка	Нормальная		

70 000 000 Р

11 291 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO

Александр Иванов

Еще 11 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

[Отзыв о сайте](#)

7:14 01.05.2019

ЕМИСС www.fedstat.ru. На сайте опубликованы данные о количестве жителей Серпухова. В таблице указано распределение количества жителей Серпухова по годам, ниже на графике изображена тенденция демографии в разные годы.

Количество жителей Серпухова	Годы
125 000 человек	2006 год
124 200 человек	2007 год
123 800 человек	2008 год
123 429 человек	2009 год
127 041 человек	2010 год
127 000 человек	2011 год
126 598 человек	2012 год
126 845 человек	2013 год
127 125 человек	2014 год
126 728 человек	2015 год
126 586 человек	2016 год
125 929 человек	2017 год
125 817 человек	2018 год
124 881 человек	2019 год

Ссылки на официальные документы и ресурсы по переписи жителей помечены знаком [8] при наведении мышки вы увидите название документа.

здание

Московская область, Щелково, Браварская ул., 104

Метро:

20 000 000 руб

15 975 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 0 / 2

Площадь: 1252.0 м²

Комнаты: None

Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

Пропускная система: —

Мебель: нет

Телефонные линии: —



Представитель: Игорь Рудешко

Отдельно стоящее здание 1252 кв.м. в г. Щелково Ярославское, Щелковское шоссе 22 км от МКАД по ул. Браварская д. 104. Здание кирпичное, двухэтажное. Имеет центральный вход, зону разгрузки грузового автомобильного транспорта, пожарную лестницу. Выделенная мощность в достаточном объеме. С/у на двух этажах. Территория перед зданием 15 соток. Идеально подходит для размещения супермаркета, магазинов, офисно-делового центра, медицинского центра. Расположено по 1 линии шоссе. Хороший транспортный поток.

Телефоны: +7 969 123-41-23

© 2012 - 2017 ЦИАН. Крутейшая и самая достоверная база данных по продаже и покупке жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru



© 2012 - 2017 ЦИАН. Крутейшая и самая достоверная база данных по продаже и покупке жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru



© 2012 - 2017 ЦИАН. Крупнейшим и самым достоверным базисом по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

1 новое письмо

Купить здание Бразарская ул. | X

← → ↻ 📄 <https://shchyolkovo.cian.ru/objekt/201702714/> ☆ Присоединяйтесь

Приложения ★ Bookmarks Я. Яндекс Mail.ru Поиск в Интернете Я. Яндекс А. А. ЦИАН - база недви... X Онлайн-тест СРО к... Справочная инфор... Личный кабинет... Другие закладки

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Здание, 1 252 м²

Тип сделки: Свободная продажа

Уточнить условия ⚠️ Пожаловаться

О здании

Возможное назначение:	Отдельно стоящее здание	Состояние:	Типовой ремонт
Категория здания:	Действующее	Общая площадь:	1 252 м²
Личная домов:	Передача		
Площадь участка:	2,5 га	Статус участка:	В аренде
Вход:	Отдельный с улицы		
Парковка:	Наземная		

Московская область, Щелково, Бразарская ул., 104
 Ярославское шоссе, 22 км от МКАД | Щелковское шоссе, 23 км от МКАД

20 000 000 ₽

История изменения цены

21 марта 10:18	20 000 000 ₽	-4 000 000 ₽
21 марта 10:12	24 000 000 ₽	

5.0 ★★★★★ 10 отзывов
 Опыт работы с 2013 года
 Ещё 120 объектов

Показать телефон
 Написать сообщение

Отзыв о сайте Панорама 3D Покрытие ридон

7:25 06.05.2019

Не защищено | города-россия.рф/sity_id.php?id=143

Приехал в Тагил 2 года назад, на работу. Скоро уезжаю назад. Честно говоря город совсем...

КОНСТАНТИН
19.07.2019 | 18:05 | [Читать полностью](#)

Насчит "сапогов зелёных человечков" - оред полнейший. Быватория, названная так...

СТАТИСТИКА САЙТА

- Всего городов: **401**
- Всего комментариев: **14970**

единой межведомственной информационно-статистической системы, официальный сайт ЕМИСС www.fedstat.ru. На сайте опубликованы данные о количестве жителей Шелкова. В таблице указано распределение количества жителей Шелкова по годам, ниже на графике изображена тенденция демографии в разные годы.

Количество жителей Шелкова	Годы
113 600 человек	2006 год
113 000 человек	2007 год
112 800 человек	2008 год
113 888 человек	2009 год
110 411 человек	2010 год
110 400 человек	2011 год
109 828 человек	2012 год
112 993 человек	2013 год
116 366 человек	2014 год
118 962 человек	2015 год
123 520 человек	2016 год
125 843 человек	2017 год
125 634 человек	2018 год

Ссылки на официальные документы и ресурсы по переписи жителей помечены знаком ["] при наведении мыши вы увидите название документа.

Аналог 3 <https://www.cian.ru/sale/commercial/202556834>

здание

Московская область, Воскресенск, ул. Ломоносова, 113

Метро:

34 000 000 руб
6 800 руб за м²

Общая информация

Этаж: 0 / 5
Площадь: 5000.0 м²
Комнаты: None
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: —
Мебель: нет
Телефонные линии: —

Представитель: Добродола

Продается 2м подземный 5ти этажный дом общей площадью 5000м2. Ранее здесь находилось общежитие, планировка многоквартирная, имеется подвал. Высота потолка 2,6 м, высота потолка на 1м этаже 3,35м, подвала 2,45м. Площадь подвального этажа 803 кв.м, 1го 819 кв.м, 2\3\4го 829 кв.м и 5го 822 кв.м. Есть пожарные выходы (с торца здания). Территория охраняема и огорожена по периметру. Участок, на котором расположено здание, занимает 35 соток. Есть электричество, канализация и отопление. Получены тех. условия. Прекрасный вариант для гостиницы или хостела. Так же вариант жилой дом + магазины медицинское учреждение на 1 этаже. Район обустроен, развит, хорошая инфраструктура, образовательные учреждения, поликлиника, магазины. В нескольких минутах ходьбы находится ж\д станция Москворечья. Москва река в пешей доступности. Собственность. Подробности по телефону.

Телефоны: +7 985 248-91-91, +7 903 162-39-10

ЦИАН
05 Май, 21:41

Яндекс
© Яндекс



© 2017 ЦИАН. Все права защищены. Фотографии являются собственностью ЦИАН. Любое использование без разрешения ЦИАН является нарушением. Все материалы являются собственностью ЦИАН.



Воскресенск - Пошта Mail.ru x Купить здание ул. Домоусова x

https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/202556834/

Приложения Voskresensk Яндекс Mail.ru Поиск в Интернете Яндекс Авиабилеты ЦИАН - база недви... Онлайн-тест СПО... Справочная инфо... Личный кабинет... Другие закладки

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Здание, 5 000 м²

Налог НДС включен: 5 666 666 Р

Тип сделки Свободная продажа

Уточнить условия Показать фото

История изменения цены

1 марта 22:55	34 000 000 Р	-6 800 000 Р
1 марта 22:54	40 800 000 Р	

Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Ещё 29 объектов

Показать телефон

О здании

Высота потолков	2,6 м	Возможное назначение	Офисно-гостиничный комплекс
Состояние	Типовой ремонт	Категория здания	Действующее
Мебель	Нет	Общая площадь	5 000 м²
Статус участка	В собственности		
Вход	Отдельный со двора		
Парковка	Наземная		

Отзыв о сайте

Не защищено | города-россия.рф/sity_id.php?id=189

АРТУР
19.07.2019 | 20:08 [Читать полностью](#)
Приехал в Тагил 2 года назад, на работу. Скоро уезжаю назад. Честно говоря город совсем...

КОНСТАНТИН
19.07.2019 | 18:05 [Читать полностью](#)
Насчёт "сапогов зелёных человечков" - бред полнейший. Евпатория, названная так...

СТАТИСТИКА САЙТА

- Всего городов: **401**
- Всего комментариев: **14970**

Данные количества жителей города взяты из федеральной службы государственной статистики. Официальный сайт службы Росстата www.gks.ru. Так же данные были взяты с единой межведомственной информационно-статистической системы, официальный сайт ЕМИСС www.fedstat.ru. На сайте опубликованы данные о количестве жителей Воскресенска. В таблице указано распределение количества жителей Воскресенска по годам, ниже на графике изображена тенденция демографии в разные годы.

Количество жителей Воскресенска	Годы
90 900 человек	2006 год
90 600 человек	2007 год
90 600 человек	2008 год
91 136 человек	2009 год
91 464 человек	2010 год
91 500 человек	2011 год
92 241 человек	2012 год
92 856 человек	2013 год
93 521 человек	2014 год
93 824 человек	2015 год
94 121 человек	2016 год
94 019 человек	2017 год
93 565 человек	2018 год

Ссылки на официальные документы и ресурсы по переписи жителей помечены знаком [?] при наведении мыши вы увидите название документа.

Здание

Московская область, Богородский городской округ,
Старая Купавна, ул. Советская, 1

Метро:

90 000 000 руб

11 272 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	0 / 5
Площадь:	7985.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: Представитель: ID 230828

Здание административное (кирпич/панель) переменной этажности 2-5 этажей с техническим блоком. Общая площадь 7985 м2. Газопровод среднего давления. В хорошем состоянии. Продавец альсента. Земельный участок 50:16:0000000:57639 (собственность) вокруг здания 1,85 га в подарок.

Телефоны: +7 917 534-75-13, +7 985 125-75-30



ЦИАН
05 Май, 11:37

Яндекс
Яндекс



© 2012 - 2017 ЦИАН. Крутевщина и семья доставила вам ланок по време и продаже жилой, компьютерной и загородной недвижимости - www.cian.ru



© 2012 - 2017 ЦИАН. Крутевщина и семья доставила вам ланок по време и продаже жилой, компьютерной и загородной недвижимости - www.cian.ru

Входные : Почта Mail.ru x Продажа здания ул. Советская x +

https://staraya-kupavna.dan.ru/sale/commercial/205470993/

Приложения Bookmarks Яндекс Mail.ru Поиск в Интернете Яндекс Авиабилеты ЦИАН - база недви... Онлайн-тест СРО с... Справочная инфор... Личный кабинет... Другие закладки

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Здание, 7 985 м²

Цена	90 000 000 Р
Ставка	11 272 Р за м²
Налог	НДС включено: 15 000 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

История изменения цены

16 апреля 20:41	90 000 000 Р	- 18 000 000 Р
16 апреля 20:39	108 000 000 Р	

Еще 3 объекта

Показать телефон

О здании

Возможное назначение	Административное здание	Состояние	Типовой ремонт
Общая площадь	7 985 м²		
Статус участка	В собственности		

Московская область, Богородский городской округ, Старая Купавна, ул. Советская, 1
 Горьковское шоссе, 25 км от МКАД Кудинское шоссе, 25 км от МКАД

На карте Панорама Планы и вид

Отзыв о сайте

https://www.google.com/search?q=Численность+населения+Старая+Купавна&rlz=1C1NHXL_ruRU756RU756&oq=Чи

Численность населения Старая Купавна

Все Картинки Карты Новости Покупки Ещё Настройки Инструменты

Результатов: примерно 89 900 (0,60 сек.)

Старая Купавна

Население	~22 099 человек (2018)
Плотность	2080.89 чел./км²
Цифровые идентификаторы	
Телефонный код	+7 49651

Ещё 20 строк

здание

Московская область, Одинцовский городской округ,
Звенигород

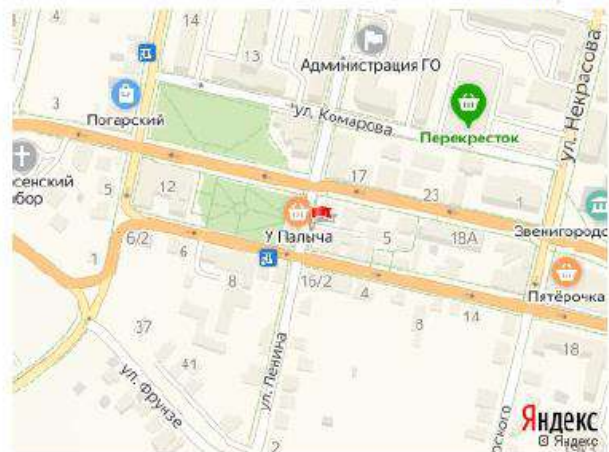
Метро:

12 000 000 руб

10 910 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 0 / 3
Площадь: 1100.0 м²
Комнаты: None
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: —
Мебель: нет
Телефонные линии: —

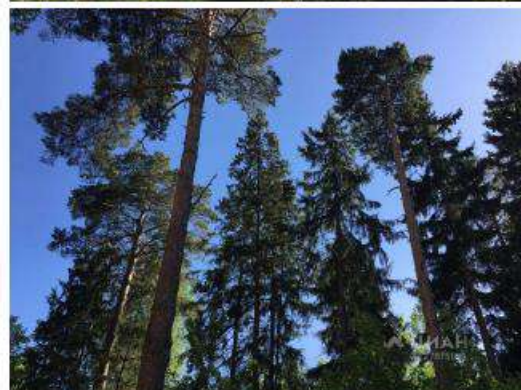


Представитель: Светлана Бабенко

Уникальное место в 10 минутах от Звенигорода в лесном массиве. Капитальное кирпичное отдельно стоящее здание свободного назначения. Стены в очень хорошем состоянии, перекрытия бетонные, внутри требует ремонта. И строение и земля под ним находится в собственности! Участок 2330 кв.м. Все документы в наличии, обременений нет. Красивое тихое природное место с вековыми деревьями. Можно использовать под дом престарелых, реабилитационный центр, лечебно-оздоровительный центр, дом отдыха и т.д. Отличный круглогодичный подъезд.

Телефоны: +7 917 522-73-22

© 2012 - 2017 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилья, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru



© 2012 - 2017 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилья, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru



© 2017 - 2017 ТИМАН. Копирование и иное использование без разрешения правообладателя запрещено. Все права защищены.

Здание, 1 100 м²

Цена	12 000 000 Р
Ставка	10 910 Р за м²
Налог	НДС включен: 2 000 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Понаблюдать](#)

О здании

Возможное назначение	Свободное	Состояние	Требуется капитальный ремонт
Категория зданий	Действующее	Мебель	Нет
Общая площадь	1 100 м²		
Площадь участка	0,23 га	Статус участка	В собственности

Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород
 = Новорженское шоссе, 49 км от МКАД = Минское шоссе, 49 км от МКАД

12 000 000 Р

10 910 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO

Светлана Бабенко

Нет отзывов
 Опыт работы с 2005 года
 Еще 9 объектов



[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Численность населения Звенигород



🔍 Все 🖼️ Картинки 📍 Карты 📰 Новости 🛒 Покупки ⋮ Ещё ⚙️ Настройки 🛠️ Инструменты

Результатов: примерно 116 000 (0,53 сек.)

Общая **численность населения Звенигорода** на 2018-2019 год

Общая **численность** жителей на 2018 год составляет 22,5 тысячи человек. Данные с графика показывают уверенный рост **численности населения** с 12900 человек в 2008 году до 22513 человек в 2018 году.



[Звенигород - Города и регионы России. Численность населения и ...](https://gorodarus.ru/zvenigorod.html)
<https://gorodarus.ru/zvenigorod.html>

🔍 Подробнее... 📝 Оставить отзыв

[Звенигород — Википедия](#)

<https://ru.wikipedia.org/wiki/Звенигород> ▼

Перейти к разделу **Население** - Численность населения. 1761, 1790, 1793, 1802, 1837, 1856, 1859. 13 514, >12 567, >1903, >2364, >9337, >2400 ...

Плотность: 455.74 чел./км² Городской округ: Одинцовский

Город с: 1781 года Основан: в 1152 году

[История](#) · [Транспорт](#) · [Достопримечательности](#) · [Люди, связанные со ...](#)

13.4.2 Объекты-аналоги для расчета Доходным подходом

Аналоги по общежитиям

Комната, 28/13 м²
 Московская область, Ивантеевка, Трудовая ул., 12а На карте
 Ярославское шоссе, 20 км от МКАД

10 000 Р/мес.
 Комм. платежи включены (без счётчиков)
 Следить за изменением цены
 Залог 10 000 Р, без комиссии, предоплата за 1 месяц, от года, только для семьи

Показать телефон
 Написать сообщение

СОБСТВЕННИК
 ID 29655520

15 м² Кухня
 13 м² Комната
 1 из 5 Этаж
 1975 Построен

аренда общешития в москве - x 6 объявлений - Снять комнату - x Аренда комнаты Клубная ул. 11 - x Сдам комнату Трудовая улица - x

https://ivanteyevka.cian.ru/rent/flat/209862252/

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо Комната, 28/13 м²

Сдается в длительную аренду комната в общежитии 12,5 кв.м (1 этаж 5-этажного здания)
В комнате находится вся необходимая мебель, бытовая техника:
- Холодильник
- Телевизор
- Микроволновая печь
- Шкаф
- Диван-кровать

Туалет, душ, кухня - совместного пользования

Аренда от собственника без посредников.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Общая информация

Можно с детьми Для семьи

Холодильник Мебель в комнатах Мебель на кухне

Душевая кабина

Всего комнат в квартире 6

10 000 Р/мес.
Комм. платежи включены (без счетчиков)
[Следить за изменением цены](#)
Залог 10 000 Р. без комиссии, предоплата за 1 месяц, от года, только для семьи

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

СОБСТВЕННИК
ID 29655520

аренда общешития в москве - x 6 объявлений - Снять комнату - x Аренда комнаты Клубная ул. 11 - x Сдам комнату Трудовая улица - x

https://ivanteyevka.cian.ru/rent/flat/209862252/

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо Комната, 28/13 м²

Всего комнат в квартире 6
Комнат в аренду 1
Площадь комнаты 13 м²
Санузел 2 раздельных
Ремонт Косметический
Вид из окон Во двор

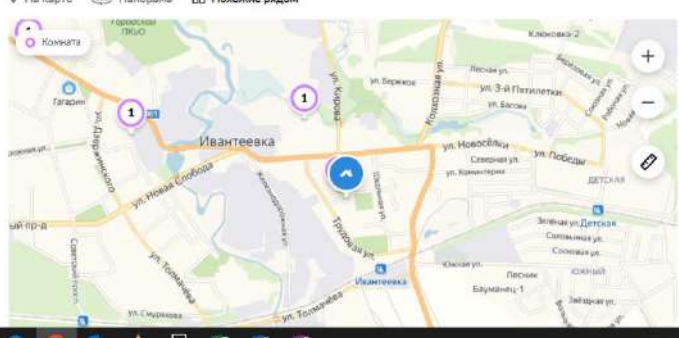
10 000 Р/мес.
Комм. платежи включены (без счетчиков)
[Следить за изменением цены](#)
Залог 10 000 Р. без комиссии, предоплата за 1 месяц, от года, только для семьи

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

СОБСТВЕННИК
ID 29655520

На карте Панорама Похожие рядом



<https://ivanteyevka.cian.ru/rent/flat/209862252/>

аренда общедоступных в москве... 6 объявлений - Снять комнату... Сдам комнату улица Крупешина... Аренда комнаты Клубная ул. 1...

https://balashikha.cian.ru/rent/flat/210750302/

Комната, 152/15 м²

Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-2, ул. Крупешина, 1. На карте

Новогиреево - 30 мин. на транспорте
Горьковского шоссе, 10 км от МКАД | Щелковское шоссе, 9 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



7 фото

15 м² | 15 м² | 2 из 3 | 1860

14 000 Р/мес.
Комм. платежи включены (без счётчиков)
Следить за изменением цены
Залог 14 000 Р, без комиссии, предоплата за 1 месяц от года

Показать телефон | Написать сообщение

СОБСТВЕННИК
ID 30897370

аренда общедоступных в москве... 6 объявлений - Снять комнату... Сдам комнату улица Крупешина... Аренда комнаты Клубная ул. 1...

https://balashikha.cian.ru/rent/flat/210750302/

Фотографии (7) | Описание | На карте | Контактное лицо

Кухня | Комната | Этаж | Построен

Сдам комнату в общежитии приличным людям. Комната чистая и светлая. Есть все необходимое: вода, телевизор, сушилка для белья, пылесос, уютно. Общежитие коридорного типа. Второй этаж. Вся инфраструктура в шаговой доступности. Остановка за домом. Один человек - 14 000 рублей. Первый и последний месяц. Для человека - 16 000 рублей (в том числе и семейные пары). Первый и последний месяц. ВКЛЮЧЕНЫ ВСЕ КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ!!!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Общая информация

- Можно с детьми
- Можно с животными
- Холодильник
- Стиральная машина
- Мебель в комнатах
- Мебель на кухне
- Телевизор

Всего комнат в квартире: 2
Комнат в аренду: 1
Площадь комнаты: 15 м²

14 000 Р/мес.
Комм. платежи включены (без счётчиков)
Следить за изменением цены
Залог 14 000 Р, без комиссии, предоплата за 1 месяц от года

Показать телефон | Написать сообщение

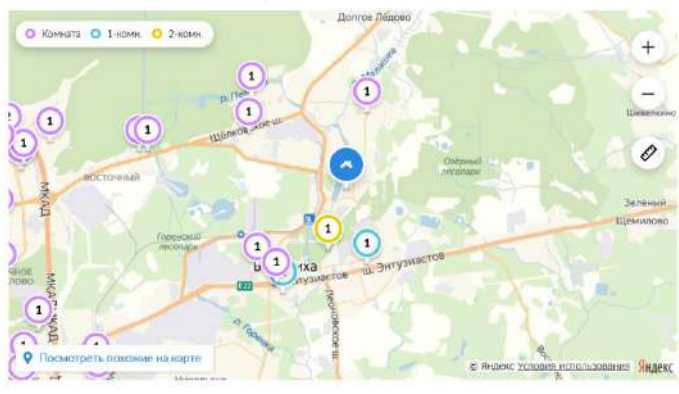
СОБСТВЕННИК
ID 30897370

аренда объектов в москве | 6 объявлений - снять комнату | Сдам комнату улица Крушин | Аренда комнаты Клубная ул. 11 |

https://balashikha.cian.ru/rent/flat/210750302/

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Комната, 152/15 м²

На карте Панорама Похожие рядом



Комната, 152/15 м²

14 000 Р/мес.

Комм. платонги включены (без счётчиков)

Следить за изменением цены

Залог 14 000 Р, без комиссии, предоплата за 1 месяц, от года

Показать телефон

Написать сообщение

СОБСТВЕННИК ID 30897370

О доме По данным ЦИАН

Год постройки 1860

Тип дома Кирпичный

<https://balashikha.cian.ru/rent/flat/210750302/>

аренда объектов в москве | 6 объявлений - снять комнату | Аренда комнаты Клубная ул. 11 | Сдам комнату Подмосковная ул. 11 |

https://zhukovsky.cian.ru/rent/flat/163454893/

Комната, 9,1/9,1 м²

Московская область, Жуковский мкр. Ильино, Клубная ул. 11 На карте

Новорязанское шоссе, 23 км от МКАД

В избранное Поделиться

Показать фото



7 фото

9,1 м² Комната

2 из 5 Этаж

1969 Построен

10 000 Р/мес.

Комм. платонги включены (без счётчиков)

Следить за изменением цены

Залог 10 000 Р, без комиссии, предоплата за 1 месяц, от года

Показать телефон

Написать сообщение

СОБСТВЕННИК ID 13720500

аренда общежития в москве | 6 объявлений - Снять комнату | Аренда комнаты Клубная ул. 1 | Сдам комнату Подмосковная

https://zhukovsky.cian.ru/rent/flat/169464893/

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Комната, 9,1/9,1 м²

Комната в общежитие. Показ возможен в выходные по предварительной договоренности. Хорошее транспортное сообщение:

Электричка: До ж/д станции Ильинская 5-7 минут пешком, далее: 28 минут на электричке до м. Выхино (разовый билет стоит 44 рубля, по абонементу - 39,5 рублей), 41 минута до станции Новая (м. Авиамоторная), 46 минут до м.Электровзводская и 54 минуты до Казанского вокзала (м. Комсомольская)

Автобусы/маршрутки: 8 минут пешком (700 метров) до остановки по городу и до Москвы (м. Котельники, м. Кузьминки)

Есть необходимая мебель - большая кровать, шкаф-полки, холодильник, Стиральная машинка. Пылесос. Проведен интернет. Общая кухня и туалет на этаже. Душевые на первом этаже. Комната сдается на длительный срок. Оформление официальное, возможна временная регистрация. Арендная плата 10 000 (включает в себя коммунальные платежи). Желательно одного человека. Без животных.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Общая информация

Можно с детьми Любый состав съёмщиков

10 000 Р/мес. +
Комм. платежи включены (без учёта)

Следить за изменением цены

Залог 10 000 Р, без комиссии, предоплата за 1 месяц от года

Показать телефон

Написать сообщение

СОБСТВЕННИК
ID 13720500

аренда общежития в москве | 6 объявлений - Снять комнату | Аренда комнаты Клубная ул. 1 | Сдам комнату Подмосковная

https://zhukovsky.cian.ru/rent/flat/169464893/

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Комната, 9,1/9,1 м²

Холодильник Стиральная машинка Мебель в комнатах

Интернет

Всего комнат в квартире	6
Комнат в аренду	1
Планировка	Изолированная
Площадь комнаты	9,1 м²
Санузел	2 раздельных
Ремонт	Косметический

На карте Панорама Похожие рядом

10 000 Р/мес. +
Комм. платежи включены (без учёта)

Следить за изменением цены

Залог 10 000 Р, без комиссии, предоплата за 1 месяц от года

Показать телефон

Написать сообщение

СОБСТВЕННИК
ID 13720500

<https://zhukovsky.cian.ru/rent/flat/169464893/>

аренда объектов в москве | 6 объявлений - снять комнату | Сдать комнату ш. Быковское 87 | Сдать комнату Подмосковная | +

https://www.cian.ru/flat/209839256/

Комната, 16/16 м²

Московская область, Люберцы городской округ, Малаховка рп, Малаховского Экспериментального Завода микрорайон, ш. Быковское, 87 [На карте](#)

■ Быковское шоссе, 14 км от МКАД

В избранное | [Показать фото](#)



6 фото

16 м² Кухня | 16 м² Комната | 1 из 3 Этаж | 2013 Построен

18 000 Р/мес.
Комм. платежи включены (без счетов)

[Следить за изменением цены](#)

Без залога, без комиссии, предоплата за 1 месяц от года

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

СОБСТВЕННИК
ID 29751025

аренда объектов в москве | 6 объявлений - снять комнату | Сдать комнату ш. Быковское 87 | Сдать комнату Подмосковная | +

https://www.cian.ru/flat/209839256/

Фотографии (6) | **Описание** | На карте | Контактное лицо

Комната, 16/16 м²

Общественное гостиничное Аврора.

Предлагает:

- Разнообразие комнат;
- Душ и туалет в каждом номере;
- Кухня;
- Телевизор;
- WiFi;
- Столовая;
- Фитнес зал;
- Охраняемая парковка;
- Уборка в комнатах;
- Прозрачная;
- Удобное расположение;
- Свежий ремонт!

Аврора расположена в 15 минутах от метро Котельники.
Здание свежее, персонал вежливый, как видите есть абсолютно все удобства и даже больше. Места часто заканчиваются, поэтому есть возможность бронирования.

Будем рады Вас видеть!
Сделаем все возможное, чтобы Вы себя ощущали комфортно!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

18 000 Р/мес.
Комм. платежи включены (без счетов)

[Следить за изменением цены](#)

Без залога, без комиссии, предоплата за 1 месяц от года

+7 985 461-49-60

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN.RU и оставьте отзыв после заселения

[Написать сообщение](#)

СОБСТВЕННИК
ID 29751025

аренда общежития в москве - x 6 объявлений - Снять комнату - x Сдать комнату ш. Вокское ст. - x Сдам комнату Подмоховская - x

https://www.cian.ru/rent/flat/209839256/

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо Комната, 16/16 м²

Холодильник Стиральная машина Мебель в комнатах
Мебель на кухне Душевая кабина

Всего комнат в квартире	6
Комнат в аренду	1
Площадь комнаты	16 м²
Высота потолков	3 м
Санузел	1 совмещенный
Ремонт	Косметический

На карте Панорама Похожее рядом

18 000 Р/мес.
Комм. платонка включена (без счетчиков)
Следить за изменением цены
Без залога, без комиссии, предоплата за 1 месяц от года
+7 985 461-49-60
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после заказа
Написать сообщение

СОБСТВЕННИК
ID 29751025

<https://www.cian.ru/rent/flat/209839256/>

Снять комнату в общежитии - x Снять комнату в общежитии - x Комната в аренду в 1-комнатн - x ЯндексКарты: поиск изобра - x

https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-v-arendu-shelevskoye-266074466

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще... Дать объявление Войти

Домофонд - Аренда комнат - Московская область - Щелковское - Однокомнатные - Номер в каталоге: 266074466

12 000 Р
Без комиссии
Залог 12 000 Р

Комната в 1-комн. квартире, 12 м², 3/5 эт.
Щелково, Московская область, 1-й Советский переулок, 30к1.
Щелково, Московская область
Щелково 1.1 км

В избранное
Получать похожие объявления

Юлия Гончарова
Размещает объявления 2 года 6 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 1

+7966666630

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

1 из 4

снять комнату в общежитии в... X Снять комнату в общежитии в... X Комната в аренду в 1-комнатн... X Яндекс.Картинки: поиск изобра... X +

← → ↻ 🏠 🔒 <https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-v-arendu-schelkovo-266074466> ☆ 📱 📧 📧 📧 📧 📧 📧 Присоединена

12 000 ₽
Без комиссии
Залог 12 000 ₽

Комната в 1-комн. квартире, 12 м², 3/5 эт.
Щелково, Московская область, 1-й Советский переулок, 30к1,
Щелково, Московская область
Щелково 1.1 км

★ В избранное
📧 Получить похожие объявления



1 из 4 🔍

✉ Написать владельцу объявления

📧 📧 📧 📧 📧

Связаться с владельцем **+79660668030**

Комната в 1-комн. квартире, 12 м², 3/5 эт.

Сдам комнату в общежитии. С мебелью: есть стиральная машина, микроволновка, холодильник, чайник, телевизор. Арендатор не беспокоит.

📌 Создать заметку 📄 Распечатать 🔔 Получить похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки

Windows 10 taskbar with icons for File Explorer, Edge, Mail, Photos, Calendar, and others. System tray shows 16:13 on 07.05.2019.

<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-v-arendu-schelkovo-266074466>

снять комнату в общежитии в... X Снять комнату в общежитии в... X Комната в аренду в 1-комнатн... X Яндекс.Картинки: поиск изобра... X +

← → ↻ 🏠 🔒 <https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-v-arendu-ivanteevka-1544339899> ☆ 📱 📧 📧 📧 📧 📧 📧 Присоединена

11 000 ₽
Без комиссии
Без залога

Комната в 1-комн. квартире, 13 м², 2/5 эт.
Московская область, Ивanteevka, Трудовая улица, 14А,
Ивanteevka, Московская область
Ивanteevka 332 м

★ В избранное
📧 Получить похожие объявления



Beauty Center

Размещает объявления: 3 года 1 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 2

+79774436765

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на продажу, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

✉ Написать владельцу объявления

📧 📧 📧 📧 📧

Связаться с владельцем **+70774436765**

Комната в 1-комн. квартире, 13 м², 2/5 эт.

Не длительный срок или посуточно! Не коммуналка! Бывшее общежитие, последний этаж. Третье соседи. Сан.узел на две комнаты под ключ. Без залога.

Windows 10 taskbar with icons for File Explorer, Edge, Mail, Photos, Calendar, and others. System tray shows 16:15 on 07.05.2019.

<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-v-arendu-ivanteevka-1544339899>

снять комнату в общежитии в... X | Снять комнату в общежитии в... X | Комната в аренду в 1-комнатн... X | Яндекс.Картинки: поиск изобра... X | +

https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-v-arendu-ivanteevka-205699471

Домофонд - Рентал имовіті - Московская область - Ивантеевка - Общежития
Новое в каталоге: 205699471

10 500 Р
Без комиссии
Без залога

Комната в 1-комн. квартире, 14 м², 2/4 эт.
ул. Трудовая д. 12А, Ивантеевка, Московская область
Ивантеевка 485 м

В избранное
Получить похожие объявления

Алла
Размещает объявления: 8 лет 1 мес.
Открыто других объектов в аренду: 1
Всего на 3 объекта: 1

Показать номер

Написать владельцу объявления

VK Instagram Facebook Twitter Google



1 из 4

Связаться с владельцем

Показать номер

Комната в 1-комн. квартире, 14 м², 2/4 эт.
10 000 + 500 руб. коммуналы ежемесячно. На длительный срок. Договор 5000 руб

<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-v-arendu-ivanteevka-205699471>

снять комнату в общежитии в... X | Снять комнату в общежитии в... X | Комната в аренду в 1-комнатн... X | Яндекс.Картинки: поиск изобра... X | +

https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-v-arendu-ivanteevka-211437801

Домофонд - Рентал имовіті - Московская область - Ивантеевка - Общежития
Новое в каталоге: 211437801

11 000 Р
Без комиссии
Залог: 11 000 Р

Комната в 1-комн. квартире, 15 м², 1/5 эт.
Ивантеевка, Московская область, Трудовая ул., 12А,
Ивантеевка, Московская область
Ивантеевка 485 м

В избранное
Получить похожие объявления

Наталья
Размещает объявления: 1 год 4 мес.
Открыто других объектов в аренду: 1
Всего на 3 объекта: 1

+79801740907

Прошу учесть, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

На соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Написать владельцу объявления

VK Instagram Facebook Twitter Google



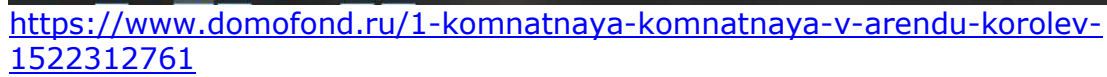
1 из 2

Связаться с владельцем

+79801740907

Комната в 1-комн. квартире, 15 м², 1/5 эт.
Сдам комнату в общежитии на длительный срок. Обеспечу всем необходимым для проживания. Оплата первого и последнего месяца обязательна!

<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-v-arendu-ivanteevka-211437801>



Аналоги по офисам

Офис (С), от 20 до 35 м²
 Московская область, Балашиха, мкр. 28-й Полесая ул. 3 На карте
 Горьковское шоссе, 7 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Показать



7 фото

от 20 до 35 м² 1 из 3 Свободно С
 Площадь Этаж Помещение Класс

от 14 760 до 25 830 Р/мес.
 8 856 Р за м² в год

РПО
 Алина Парфёнова
 Ещё 3 объекта

+7 926 662-05-66
 +7 499 264-30-88

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Офис, от 20 до 35 м²

В аренду предлагаются офисные помещения от 23 до 278 кв. м в административном здании.

Общая площадь - 278 кв. м.
 Предлагаемые помещения:
 1-й этаж: 79 кв. м.
 2-й этаж: 37 кв. м, 37,2 кв. м, 56 кв. м.
 3-й этаж: 23,3 кв. м, 26,6 кв. м, 34,2 кв. м, 34,8 кв. м.

Помещения готовы к въезду.
 В арендную ставку включено: НДС, коммунальные платежи, эксплуатационные услуги.
 Предоставляется юридический адрес.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	от 14 760 до 25 830 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	8 856 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 2 460 4 305 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	14 760 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	Бесплатно
		Комиссия от клиента	-

от 14 760 до 25 830 Р/мес.
 8 856 Р за м² в год

РПО
 Алина Парфёнова
 Ещё 3 объекта

+7 926 662-05-66
 +7 499 264-30-88

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

<https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/189742706/>

Офис (С), от 27 до 100 м²

Московская область, Люберцы, Октябрьский просп., 411с2 На карте

Егорьевское шоссе, 7 км от МКАД

В избранное Поделиться

Покалываться



8 фото

от 27 до 100 м² 2 из 3 Свободно С

Площадь Этаж Помещение Класс

от 16 200 до 60 000 Р/мес.

7 200 Р за м² в год

PRO Сергей Шухов

На рынке с 2015 года
Еще 74 объекта

+7 903 274-34-04
+7 903 111-29-11

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо

Офис, от 27 до 100 м²

Офисное помещение в аренду рядом с Москвой.
Комнаты площадью 27-28 м². Есть 4 объединенных комнаты общей площадью около 100 м², с хорошим ремонтом.
600 руб/ м² в месяц, включая коммуналку!!!

Охраняемая территория
Парковочная зона отдыха
Парковка перед зданием
Потолки 4 метра
Прямая аренда от собственника

Отличная транспортная доступность пересечение Рязанского и Егорьевского шоссе.
Станция жд Панки в 1 км, м. Котельники и м. Жулебино в радиусе 5 км.

Комиссию платит собственник.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	от 16 200 до 60 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	7 200 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 2 700-10 000 Р	Минимальный срок аренды	6 мес.
	Арендные каникулы		

от 16 200 до 60 000 Р/мес.

7 200 Р за м² в год

PRO Сергей Шухов

На рынке с 2015 года
Еще 74 объекта

+7 903 274-34-04
+7 903 111-29-11

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

<https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/193030769/>

Офис (С), 150 м²

в офисном здании «на ул. Волковская, 63»

Московская область, Люберцы, Волковская ул., 63 На карте

Лермонтовский проспект - 7 мин. на транспорте

Егорьевское шоссе, 5 км от МКАД Новорязанское шоссе, 7 км от МКАД

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



7 фото

100 000 Р/мес. +

8 000 Р за м² в год

PRO

Марина Кокова

Еще 3 объекта

+7 903 757-16-07

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо

Сдается 1-й этаж в трехэтажном здании, общая площадь 150 кв.м. На этаже коридорно-кабинетная система. Все коммунальные платежи: охрана, свет, вода, отопление включены в арендную плату. Есть наземная парковка. Пропускная система. До ближайшего метро - Лермонтовский проспект, 15 мин. на транспорте, в пешей доступности ж/д станция Люберцы.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	100 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	8 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 16 663 Р	Минимальный срок аренды	6 мес.
Обеспечительный платеж	65 000 Р	Арендно кавенулы	Нет
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия Пожаловаться

Офис, 150 м²

100 000 Р/мес. +

8 000 Р за м² в год

PRO

Марина Кокова

Еще 3 объекта

+7 903 757-16-07

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

<https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/179854319/>

Смотреть сериал «М...» x аренда офисов в мос... x Снять офис в городе... x Офис 21 м², сдать за... x 45 объявлений - Снять... x Поиск на карте ЦАМ... x Помощник проблем... x

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanteevka-1305966386

15 600 Р
Без комиссии
Без залога

Офис, 19,5 м²
Свибровский проезд, 1, Ивантеевка, Московская область
Ивантеевская-2 1.4 км

5 избранное
Получить похожие объявления

Размещен объявлений: 1 год
Открыть другие объекты на продажу: 126
Открыть другие объекты в аренду: 92
Всего за 3 недели: 819

Показать номер

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем

Офис, 19,5 м²

737773 - Видею вниманию предлагается уютный офис в центре парка Ивантеевский в офисном здании 2000 метров, с температурой 4900 метров. Площадь арендуемого помещения 19 метров. Гард. Выстраивается, требующий расширения бизнес сферы. На территории офисного здания имеется парковка с выделенными местами для арендаторов, круглосуточная охрана, постоянное видеонаблюдение, территория еврокраски и укладка. В здании есть телефония, интернет. Подсобности по телефону и при встрече.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Показать объявление

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanteevka-1305966386>

Смотреть сериал «М...» x аренда офисов в мос... x Снять офис в городе... x Офис 21 м², сдать за... x 45 объявлений - Снять... x Поиск на карте ЦАМ... x Помощник проблем... x

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanteevka-1182651659

24 000 Р
Без комиссии
Залог 24 000 Р

Офис, 39 м²
Ивантеевская, Московская область, Свибровский проезд, 1, Ивантеевка, Московская область
Ивантеевская-2 6 км

5 избранное
Получить похожие объявления

Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 недели: 1

Показать номер

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем

Офис, 39 м²

Аренд офиса - МО: 1 Ивантеевская, Свибровский проезд, д.1
Офисная площадь 39 м², стоимость 24000 р. с учетом НДС.
Возможность подключения к провайдеру московский интернет.
Высокоскоростной интернет.
Круглосуточная охрана (на складе)
Удобная парковка.
Автомобильная стоянка перед крыльцом.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Показать объявление

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-ivanteevka-1182651659>

См. также: аренда офисов в близ... аренда офиса без пл... Офис 21 м2, в аренд... 45 объявлений - С... Поиск на карте ЦИАН... Поиск... Проблем...

https://onreal.ru/ivanteevka/arenda-ofisa/14239255

ОФИС, 21 М2, В АРЕНДУ В ИВАНТЕЕВКЕ, ЗАВОДСКАЯ УЛИЦА, 14

Московская область, Ивантеевка, Заводская улица, 14

добавлено 19 апреля в 15:08

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ

А/ОУИ



ЦЕНА
14 000 Р

Арендодатель

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Сдается светлый просторный офис на 2-м этаже. Общая площадь 21 м². Оплата 14000 руб. Рядом есть несколько продуктовых магазинов, автозаправка с автомойкой, отделение "Сбербанка". 5-20 мин. пешком от железнодорожной станции Ивантеевка-2 и в 5 мин. пешком до остановки автобуса 316, который за 40-50 мин. доставит до ВДНХ. Близость Ярославского шоссе (3,5 км до развязки) облегчает путь до Москвы для автомобилистов.



Смотреть все фото (10)

13:30 02.05.2019

<https://onreal.ru/ivanteevka/arenda-ofisa/14239255>

13.4.3 Объекты-аналоги для расчета стоимости земельного участка

Скриншоты веб-страницы Яндекс Недвижимость, демонстрирующие информацию о земельном участке для продажи.

Верхний скриншот: Показывает карточку объекта "Участок коммерческого назначения, 1,1 га". Цена указана 28 000 000 Р. Контактная информация: +7 (916) 137 08-32, Фролов Максим Дмитриевич, Агентство «Эксперт».

Нижний скриншот: Показывает описание участка. Текст описания: "Участок 1,11 га в с. Голубое Солнечногорского района, 20 км от МКАД по Петушкову или Петровскому шоссе, территория земельного участка (земля населенных пунктов) и вид разрешенного использования (для общественно-делового и производственного строительства "строительство бизнес-центров"), коммуникации по границе, аренда с правом выкупа".

Ссылка на объект: <https://realty.yandex.ru/offer/5967822823605753405/>

zobd-online • Сделки x Купить участок коммерческого: x +

← → ↻ ↺ <https://realty.yandex.ru/offer/1583009676820044033/> Поиск в Интернете Яндекс Адаптивы ЦИАН - база недви... Онлайн-тест СРО... Справочная инфо... Личный кабинет... Друзья закладки

Москва и МО • Московская область • Городской округ Мытищи • Пирогово • Коммерческая недвижимость • Участок коммерческого назначения

Участок коммерческого назначения, 20 соток

деревня Корашино Ярославское шоссе 13,00 км

27 сентября 2018 г. (обновлено сейчас) Просмотры: 589 № 1583009676820044033



1 из 3

6 100 000 Р
Следить за ценой

305 000 Р за сот.

Показать телефон

Сергей Алексеевич

6 100 000 Р
20 соток, участок коммерческого назначения

Расположение
Объекты рядом

Инфраструктура
Низкая

Качество воздуха
Выше среднего

14:23
24/04/2019

zobd-online • Сделки x Купить участок коммерческого: x +

← → ↻ ↺ <https://realty.yandex.ru/offer/1583009676820044033/> Поиск в Интернете Яндекс Адаптивы ЦИАН - база недви... Онлайн-тест СРО... Справочная инфо... Личный кабинет... Друзья закладки

Расположение
Объекты рядом

Инфраструктура
Низкая

Качество воздуха
Выше среднего

6 100 000 Р
20 соток, участок коммерческого назначения

+7 (916) 665 89-72

Сергей Алексеевич

Описание

20 соток — общая площадь

Продаю промышленный участок площадью 20 соток рядом с Москвой и городом Мытищи, Московская область, Мытищинский район, муниципальное образование городское поселение Пироговский, 200 метров восточнее д.Свинодого, близ д. Корашино. Подъезд по Пироговскому шоссе через Остафьевское либо Ярославское шоссе. Вид прав: Собственность; Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов); для размещения: бизнес - центров, многофункциональных зданий (центров), предприятий IV-V класса вредности по классификации санитар, складов и оптовых баз IV-V класса вредности по классификации санитар. Возможность подключения основных коммуникаций. Имеется удобный подъезд. Транспортная доступность: автобусы до Москвы (м.Медведково) и города Мытищи. Готов ответить на вопросы и провести показ участка. Звоните.

+7 (916) 665 89-72 Сергей Алексеевич

14:24
24/04/2019

<https://realty.yandex.ru/offer/1583009676820044033/>

Yandex.Недвижимость

продажа Аренда Неустройки Коттеджные поселки Коммерческая ПМК Агентствам еще

Москва МО - Московская область - Городской округ Мытищи - Промышленность - Коммерческая недвижимость - Участки коммерческого назначения

Участок коммерческого назначения, 50 соток

городской округ Мытищи Ярославское шоссе 13,50 км

5 ноября 2018 г. (обновлено сейчас) Просмотры: 319 № 6214351910870978305



15 000 000 ₽
Следить за ценой

300 000 ₽ за сот.

+7 (916) 665 89-72

Сергей Алексеевич



Расположение



Качество воздуха

15 000 000 ₽
50 соток, участок коммерческого назначения

+7 (916) 665 89-72

Сергей Алексеевич

Yandex.Недвижимость

продажа Аренда Неустройки Коттеджные поселки Коммерческая ПМК Агентствам еще

Москва МО - Московская область - Городской округ Мытищи - Промышленность - Коммерческая недвижимость - Участки коммерческого назначения

Участок коммерческого назначения, 50 соток

городской округ Мытищи Ярославское шоссе 13,50 км

5 ноября 2018 г. (обновлено сейчас) Просмотры: 319 № 6214351910870978305

15 000 000 ₽
Следить за ценой

300 000 ₽ за сот.

+7 (916) 665 89-72

Сергей Алексеевич

Описание

50 соток — общая площадь

Продается участок площадью 50 соток под промышленность рядом с Москвой и городом Мытищи. Московская область, Мытищинский район, муниципальное образование городское поселение Пироговский, 200 метров восточнее д.Сылково, близ д.Журавкино. Подъезд по Пироговскому шоссе через Осташковское либо Ярославское шоссе. Вид права: Собственность. Категория: Земли населенных пунктов для размещения бизнес-центров, многофункциональных зданий (центров), предприятий IV-V класса в соответствии с классификацией СанПиН, складов и объектов без IV-V класса в соответствии с классификацией СанПиН. Возможность подключения основных коммуникаций. Транспортная доступность: автобусы до Москвы (м.Медведково) и города Мытищи. Готов ответить на вопросы и провести показ участка. Звоните.

+7 (916) 665 89-72 Сергей Алексеевич

Рядом

- Магазины
- Спорт
- Развлечения
- Детские сады
- Школы
- Больницы

<https://realty.yandex.ru/offer/6214351910870978305/>

zabot-online • Сделки x Купить участок коммерческого: x Купить участок коммерческого: x +

← → ↻ ↺ <https://realty.yandex.ru/offer/2295007310291858945/> Поиск в Интернете Яндексе Mail.Ru ЦААН - база недви... Онлайн-тест СРО <... Справочная инфо... Личный кабинет... Друзья закладки

Яндекс Недвижимость Полное объявление

Продажа Аренда Новостройки Коттеджные поселки Коммерческая Г/К Апартаменты тад Профиль

Москва МО | Московская область | Сельскохозяйственный | Продажа | коммерческая недвижимость | Участок коммерческого назначения

Участок коммерческого назначения, 300 соток

деревня Парелечино Ленинградское шоссе 26,78 км

4 фото 2017 г. (обновлено сейчас) Просмотрено 189 № 2295007310291858945 Добавить в избранное



83 000 000 Р
Сколько за этот
226 007 Р за сот.

+7 (916) 802 75-44

Любовь Васильевна
Агент



Расположение
Объекта на карте



Качество воздуха
Вблизи объекта

83 000 000 Р
300 соток, участок коммерческого назначения
+7 (916) 802 75-44
Любовь Васильевна
Агент

Описание

300 соток — общая площадь

15 км от МКАД на Ленинградскому или Шереметьевскому шоссе, участок с коммуникациями общей площадью 1741 гектара от одного собственника. Можно купить по отдельности 1 га или 2 га, 1) Продаю участок ПРЯМОУГОЛЬНОЙ формы 100 сотки (1,3 га) кадастровый номер 50:09:0090736:409) С КОММУНИКАЦИЯМИ в деревне ПЕРЕЛЮЧИНО в 3-х км от Шереметьевского шоссе, вблизи от АЭРОПОРТА ШЕРЕМЕТЬЕВО в 5 км построена новая взлетно-посадочная полоса аэропорта. Категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для общественно-делового и гражданского строительства (под размещение офисно-складских помещений) 2) Также предлагаю смежной участок 150 соток, т.е. 2 га (кадастровый номер 50:09:0069736:409) с ПРОЕКТОМ на СТРОИТЕЛЬСТВО ОФИСНО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ !!! Можно купить сразу 2 участка у одного собственника. ЭЛЕКТРИЧЕСТВО 400 кВт ЗАВЕДЕНО НА УЧАСТОК (свои подстанции), ГАЗОВАЯ ТРУБА (разработана) ЗАВЕДЕНА НА УЧАСТОК, РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ОТ АЭРОПОРТА ПОЛУЧЕНО. С 2-х сторон около участка асфальтовая дорога с выездами на ШЕРЕМЕТЬЕВСКОЕ ВОСХОД. Участок больше 3-х га и в собственности, полная стоимость в договоре. Цена указана за 3 гектара, т.е. 83 000 000 Р +7 (916) 802 75-44 Любовь Васильевна

+7 (916) 802 75-44 Любовь Васильевна
Агент

Рядом

- Магазин
- Спорт
- Здоровье

<https://realty.yandex.ru/offer/2295007310291858945/>