

# **Инфо-Центр Аудит**

**432017, Ульяновск, 12-го Сентября 99**  
**Тел. (8422) 328484, 790546**  
**e-mail:icaudit@mail.ru**

**общество с ограниченной ответственностью**

## **Отчет № 448/07-2017/1**

**об оценке рыночной стоимости  
недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область,  
Серпуховский район, Борисовское шоссе**

### **Заказчик:**

*ГУП МО «Серпуховский автодор»  
ИНН 5077001207, ОГРН 1025007774802,  
Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе, д.Борисово  
дата присвоения ОГРН 25.12.2002г.*

### **Оценщик:**

*Юнусова Елена Михайловна  
Местонахождение оценщика: г. Ульяновск, ул. 12 Сентября, д. 99  
Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (107078,  
Москва, ул. Новая Басманная, 21-1), включена в реестр оценщиков 24.12.2007г. за  
регистрационным № 002234.*

### **Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:**

*Общество с ограниченной ответственностью «Инфо-Центр «Аудит»  
ОГРН 1027301162591, присвоено Инспекцией МНС России по Ленинскому району  
г. Ульяновска, 28.08.2002 года  
432017, г. Ульяновск, ул. 12-го Сентября, д. 99*

### **Дата оценки (дата определения рыночной стоимости объектов оценки):**

*08.08.2017г.*

### **Дата обследования объектов оценки:**

*08.08.2017г.*

### **Дата составления отчета:**

*08.08.2017г.*

**Ульяновск 2017**





---

## ОГЛАВЛЕНИЕ

---

<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>4</b>
<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>7</b>
<b>ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>11</b>
<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>12</b>
<b>СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>13</b>
<b>ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>14</b>
<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>16</b>
<b>ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 .....</b>	<b>17</b>
<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....</b>	<b>19</b>
<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>22</b>
<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>23</b>
<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>48</b>
<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>51</b>
<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>77</b>
<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД – ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЧАСТКА.....</b>	<b>79</b>
<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД - ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ УЧАСТКА .....</b>	<b>86</b>
<b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....</b>	<b>128</b>
<b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....</b>	<b>142</b>
<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....</b>	<b>155</b>
<b>НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ И ЛИТЕРАТУРА.....</b>	<b>158</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, А ТАК ЖЕ ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ЗАКЛЮЧЕНИЙ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ И ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ (ПРИ ИХ НАЛИЧИИ .....</b>	<b>159</b>

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

**Таблица 1**

1. Объекты оценки. Общая информация идентифицирующая объекты оценки.	№ п/ п	Наименование объекта оценки <sup>1</sup>	Кадастровый номер	Инвентар- ный номер	Балансовая стоимость (остаточная) руб	Адрес (местонахождение) объекта
	1.	Административный корпус, назначение: нежилое, площадь 835,3 кв.м., количество этажей: 2	50:32:000000 0:10250	11000001	432 966,31	Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе
	2.	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 406,7 кв.м., количество этажей: 1	50:32:000000 0:8832	11000006	20 717,80	Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе
	3.	Профилакторий на 25 а/машин, назначение: нежилое, площадь 903 кв.м., количество этажей:1	50:32:004022 9:2034	11000010	35 859,81	Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе
	4.	Материальный склад, назначение: нежилое, площадь 307,5 кв.м., количество этажей:1	50:32:000000 0:7822	11000002	0,00	Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе
	5.	Нежилое здание контрольно- пропускной пункт, назначение: нежилое, площадь 102,7 кв.м., количество этажей: 2	50:32:004022 9:3130	11000007	0,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Серпуховский, ш. Борисовское
	6.	Нежилое здание котельная, назначение: нежилое, площадь 4,8 кв.м., количество этажей: 1	50:32:004022 9:3129	11000009	936,36	Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, ш.Борисовское
	7.	АЗС, назначение: нежилое, площадь 23,3 кв.м., количество этажей:1	50:32:000000 0:7772	11000011	24 842,43	Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе
	8.	Гараж, назначение: нежилое, площадь 857,7 кв.м., количество этажей:1	50:32:000000 0:8688	11000005	35 365,18	Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе
	9.	Арочное хранилище, назначение: нежилое, площадь 351,3 кв.м., количество этажей:1	50:32:000000 0:6924	11000008	47 101,80	Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе
10.	Земельный участок площадью 25000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под производственную базу, вид	50:32:004022 9:819	отсутствует	Отсутствует	Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе	

<sup>1</sup> В соответствии с данными выписок из ЕГРП

	права на земельный участок – аренда на 49 лет			
2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Рыночная стоимость по результатам применения подходов к оценке, руб.			
	<b>Наименование</b>	<b>Результат затратного подхода, руб.</b>	<b>Результат сравнительного подхода, руб.</b>	<b>Результат доходного подхода, руб.</b>
	Административный корпус, назначение: нежилое, площадь 835,3 кв.м., количество этажей: 2	не применялся	9 536 620	не применялся
	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 406,7 кв.м., количество этажей: 1	не применялся	3 304 031	3 257 827
	Профилакторий на 25 а/машин, назначение: нежилое, площадь 903 кв.м., количество этажей:1	не применялся	7 335 972	7 233 379
	Материальный склад, назначение: нежилое, площадь 307,5 кв.м., количество этажей:1	не применялся	2 357 910	2 463 194
	Нежилое здание контрольно-пропускной пункт, назначение: нежилое, площадь 102,7 кв.м., количество этажей: 2	не применялся	1 698 042	1 224 878
	Нежилое здание котельная, назначение: нежилое, площадь 4,8 кв.м., количество этажей: 1	39 870	не применялся	не применялся
	АЗС, назначение: нежилое, площадь 23,3 кв.м., количество этажей:1	1 151 036	не применялся	не применялся
	Гараж, назначение: нежилое, площадь 857,7 кв.м., количество этажей:1	не применялся	5 664 251	5 693 970
	Арочное хранилище, назначение: нежилое, площадь 351,3 кв.м., количество этажей:1	не применялся	4 003 064	не применялся
	Земельный участок площадью 25000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под производственную базу, вид права на земельный участок – аренда на 49 лет	не применялся	12 425 000	не применялся
3. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, округленно, руб.	<p>Рыночная стоимость административного корпуса, назначение: нежилое, площадь 835,3 кв.м., количество этажей: 2, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе, кадастровый номер: 50:32:0000000:10250, по состоянию на дату оценки составляет:</p> <p><b>9 536 620</b> (Девять миллионов пятьсот тридцать шесть тысяч шестьсот двадцать) рублей</p> <p>Рыночная стоимость нежилого здания, назначение: нежилое, площадь 406,7 кв.м., количество этажей: 1, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе, кадастровый номер: 50:32:0000000:8832, по состоянию на дату оценки составляет:</p> <p><b>3 280 929</b> (Три миллиона двести восемьдесят тысяч девятьсот двадцать девять) рублей</p> <p>Рыночная стоимость профилактория на 25 а/машин, назначение: нежилое, площадь 903 кв.м., количество этажей:1, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе, кадастровый номер: 50:32:0040229:2034, по состоянию на дату оценки составляет:</p> <p><b>7 284 676</b> (Семь миллионов двести восемьдесят четыре тысячи шестьсот семьдесят шесть) рублей</p> <p>Рыночная стоимость материального склада, назначение: нежилое, площадь 307,5 кв.м., количество этажей:1, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе, кадастровый номер: 50:32:0000000:7822, по состоянию на дату оценки составляет:</p> <p><b>2 410 552</b> (Два миллиона четыреста десять тысяч пятьсот пятьдесят два) рубля</p> <p>Рыночная стоимость нежилого здания контрольно-пропускного пункта, назначение: нежилое, площадь 102,7 кв.м., количество этажей: 2, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, ш.Борисовское, кадастровый номер: 50:32:0040229:3130, по состоянию на дату оценки составляет:</p>			

	<p><b>1 698 042</b> (Один миллион шестьсот девяносто восемь тысяч сорок два) рубля</p> <p>Рыночная стоимость нежилого здания котельной, назначение: нежилое, площадь 4,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, ш.Борисовское, кадастровый номер: 50:32:0040229:3129, по состоянию на дату оценки составляет:</p> <p><b>39 870</b> (Тридцать девять тысяч восемьсот семьдесят) рублей</p> <p>Рыночная стоимость АЗС, назначение: нежилое, площадь 23,3 кв.м., количество этажей:1, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе, кадастровый номер: 50:32:0000000:7772, по состоянию на дату оценки составляет:</p> <p><b>1 151 036</b> (Один миллион сто пятьдесят одна тысяча тридцать шесть) рублей</p> <p>Рыночная стоимость гаража, назначение: нежилое, площадь 857,7 кв.м., количество этажей:1, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе, кадастровый номер: 50:32:0000000:8688, по состоянию на дату оценки составляет:</p> <p><b>5 679 111</b> (Пять миллионов шестьсот семьдесят девять тысяч сто одиннадцать) рублей</p> <p>Рыночная стоимость арочного хранилища, назначение: нежилое, площадь 351,3 кв.м., количество этажей:1, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе, кадастровый номер: 50:32:0000000:6924, по состоянию на дату оценки составляет:</p> <p><b>4 003 064</b> (Четыре миллиона три тысячи шестьдесят четыре) рубля</p> <p>Рыночная стоимость права пользования и владения (аренды на 49 лет) на земельный участок площадью 25000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под производственную базу, расположенный по адресу: Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе, кадастровый номер: 50:32:0040229:819, на дату оценки составляет:</p> <p><b>12 425 000</b> (Двенадцать миллионов четыреста двадцать пять тысяч) рублей</p> <p style="text-align: center;"><b>Итого суммарно:</b></p> <p><b>47 508 900</b> (Сорок семь миллионов пятьсот восемь тысяч девятьсот) рублей</p>
4. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №4448/07-2017 от 04.08.2017г.
5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Предполагаемое использование результатов оценки – для реализации в рамках конкурсного производства. Результат оценки не может быть использован в иных целях. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета

## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 2

1. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Инвентарный номер	Балансовая стоимость (остаточная) руб	Адрес (местонахождение) объекта	Год ввода в эксплуатацию
	Административный корпус, назначение: нежилое, площадь 835,3 кв.м., количество этажей: 2	50:32:00 00000:10 250	11000001	432 966,31	Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе	1974
	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 406,7 кв.м., количество этажей: 1	50:32:00 00000:88 32	11000006	20 717,80	Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе	1979
	Профилакторий на 25 а/машин, назначение: нежилое, площадь 903 кв.м., количество этажей:1	50:32:00 40229:20 34	11000010	35 859,81	Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе	1997
	Материальный склад, назначение: нежилое, площадь 307,5 кв.м., количество этажей:1	50:32:00 00000:78 22	11000002	0,00	Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе	1975
	Нежилое здание контрольно-пропускной пункт, назначение: нежилое, площадь 102,7 кв.м., количество этажей: 2	50:32:00 40229:31 30	11000007	0,00	Российская Федерация, Московская область, р-н Серпуховский, ш. Борисовское	1974
	Нежилое здание котельная, назначение: нежилое, площадь 4,8 кв.м., количество этажей: 1	50:32:00 40229:31 29	11000009	936,36	Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, ш.Борисовское	1995
	АЗС, назначение: нежилое, площадь 23,3 кв.м., количество этажей:1	50:32:00 00000:77 72	11000011	24 842,43	Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе	1997
	Гараж, назначение: нежилое, площадь 857,7 кв.м., количество этажей:1	50:32:00 00000:86 88	11000005	35 365,18	Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе	1979

	Арочное хранилище, назначение: нежилое, площадь 351,3 кв.м., количество этажей:1	50:32:00 00000:69 24	11000008	47 101,80	Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе	1996																											
	Земельный участок площадью 25000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под производственную базу, вид права на земельный участок – аренда на 49 лет	50:32:00 40229:81 9	отсутствует	Отсутствует	Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе	-																											
	<b>Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы</b>	Выписка из ЕГРП от 21.11.2016г на здание ремонтной мастерской Выписка из ЕГРП от 08.09.2016г на здание профилактория на 25 а/машин Выписка из ЕГРП от 15.09.2016г на здание материального склада Выписка из ЕГРП от 30.12.2016г на здание КПП Выписка из ЕГРП от 30.12.2016г на здание котельной Выписка из ЕГРП от 08.09.2016г на здание АЗС Выписка из ЕГРН от 17.01.2017г на здание гаража Выписка из ЕГРП от 08.09.2016г на арочное хранилище Выписка из ЕГРП от 12.12.2016г. на административный корпус Выписка из ЕГРП от 28.05.2015г. на земельный участок Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области №689 от 25.12.2003г с приложениями Договор аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области №31014-Z от 26.10.2011г.																															
	<b>Балансовая стоимость имущества (остаточная) на дату оценки</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="759 1435 831 1514">№</th> <th data-bbox="831 1435 1294 1514">Наименование</th> <th data-bbox="1294 1435 1477 1514">Балансовая (остаточная) стоимость, руб</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="759 1514 831 1592">1.</td> <td data-bbox="831 1514 1294 1592">Административный корпус, назначение: нежилое, площадь 835,3 кв.м., количество этажей: 2</td> <td data-bbox="1294 1514 1477 1592">432 966,31</td> </tr> <tr> <td data-bbox="759 1592 831 1648">2.</td> <td data-bbox="831 1592 1294 1648">Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 406,7 кв.м., количество этажей: 1</td> <td data-bbox="1294 1592 1477 1648">20 717,80</td> </tr> <tr> <td data-bbox="759 1648 831 1727">3.</td> <td data-bbox="831 1648 1294 1727">Профилакторий на 25 а/машин, назначение: нежилое, площадь 903 кв.м., количество этажей:1</td> <td data-bbox="1294 1648 1477 1727">35 859,81</td> </tr> <tr> <td data-bbox="759 1727 831 1805">4.</td> <td data-bbox="831 1727 1294 1805">Материальный склад, назначение: нежилое, площадь 307,5 кв.м., количество этажей:1</td> <td data-bbox="1294 1727 1477 1805">0,00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="759 1805 831 1883">5.</td> <td data-bbox="831 1805 1294 1883">Нежилое здание контрольно-пропускной пункт, назначение: нежилое, площадь 102,7 кв.м., количество этажей: 2</td> <td data-bbox="1294 1805 1477 1883">0,00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="759 1883 831 1962">6.</td> <td data-bbox="831 1883 1294 1962">Нежилое здание котельная, назначение: нежилое, площадь 4,8 кв.м., количество этажей: 1</td> <td data-bbox="1294 1883 1477 1962">936,36</td> </tr> <tr> <td data-bbox="759 1962 831 2018">7.</td> <td data-bbox="831 1962 1294 2018">АЗС, назначение: нежилое, площадь 23,3 кв.м., количество этажей:1</td> <td data-bbox="1294 1962 1477 2018">24 842,43</td> </tr> <tr> <td data-bbox="759 2018 831 2060">8.</td> <td data-bbox="831 2018 1294 2060">Гараж, назначение: нежилое, площадь 857,7 кв.м., количество этажей:1</td> <td data-bbox="1294 2018 1477 2060">35 365,18</td> </tr> </tbody> </table>					№	Наименование	Балансовая (остаточная) стоимость, руб	1.	Административный корпус, назначение: нежилое, площадь 835,3 кв.м., количество этажей: 2	432 966,31	2.	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 406,7 кв.м., количество этажей: 1	20 717,80	3.	Профилакторий на 25 а/машин, назначение: нежилое, площадь 903 кв.м., количество этажей:1	35 859,81	4.	Материальный склад, назначение: нежилое, площадь 307,5 кв.м., количество этажей:1	0,00	5.	Нежилое здание контрольно-пропускной пункт, назначение: нежилое, площадь 102,7 кв.м., количество этажей: 2	0,00	6.	Нежилое здание котельная, назначение: нежилое, площадь 4,8 кв.м., количество этажей: 1	936,36	7.	АЗС, назначение: нежилое, площадь 23,3 кв.м., количество этажей:1	24 842,43	8.	Гараж, назначение: нежилое, площадь 857,7 кв.м., количество этажей:1	35 365,18
№	Наименование	Балансовая (остаточная) стоимость, руб																															
1.	Административный корпус, назначение: нежилое, площадь 835,3 кв.м., количество этажей: 2	432 966,31																															
2.	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 406,7 кв.м., количество этажей: 1	20 717,80																															
3.	Профилакторий на 25 а/машин, назначение: нежилое, площадь 903 кв.м., количество этажей:1	35 859,81																															
4.	Материальный склад, назначение: нежилое, площадь 307,5 кв.м., количество этажей:1	0,00																															
5.	Нежилое здание контрольно-пропускной пункт, назначение: нежилое, площадь 102,7 кв.м., количество этажей: 2	0,00																															
6.	Нежилое здание котельная, назначение: нежилое, площадь 4,8 кв.м., количество этажей: 1	936,36																															
7.	АЗС, назначение: нежилое, площадь 23,3 кв.м., количество этажей:1	24 842,43																															
8.	Гараж, назначение: нежилое, площадь 857,7 кв.м., количество этажей:1	35 365,18																															

		9.	Арочное хранилище, назначение: нежилое, площадь 351,3 кв.м., количество этажей:1	47 101,80
		10.	Земельный участок площадью 25000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под производственную базу, вид права на земельный участок – аренда на 49 лет	Отсутствует
2. Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<p><b>Объекты оценки</b> Здания</p> <p><b>Вид права</b> Право собственности</p> <p><b>Субъект права</b> Московская область в лице Территориального Управления Федерального Агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, реквизиты собственника: 129090, г.Москва, ул.Гиляровского д.31, стр.1</p> <p><b>Сведения об обременениях</b> Не зарегистрировано</p> <p><b>Вид права</b> Право хозяйственного ведения (распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области №689 от 25.12.2003г с приложениями)</p> <p><b>Субъект права</b> ГУП МО «Серпуховский автодор» ИНН 5077001207, ОГРН 1025007774802, КПП 507701001 Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе, д.Борисово дата присвоения ОГРН 25.12.2002г.</p> <p><b>Сведения об обременениях</b> Не зарегистрировано</p> <p>В соответствии с положениями Федерального закона от 14 ноября 2002 г. N 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях, имущество закреплено за ГУП МО Серпуховский автодор на праве хозяйственного ведения. Это один из видов вещных прав (ст.216, 294 ГК). Оно несколько уже, чем право собственности. Поскольку собственник имущества, переданного в хозяйственное ведение, осуществляет контроль за использованием этого имущества по назначению и сохранностью закрепленного за ГУП имущества (ст.295 ГК). Последнее не вправе (без согласия собственника) отчуждать имущество, переданное ему в хозяйственное ведение.</p> <p>Вместе с тем, Решением Арбитражного суда Московской области от 12.11.2013г. по делу № А41-4691/13 ГУП МО «Серпуховский автодор» признано несостоятельным (банкротом). Поэтому, в данном случае применяются положения статьи 126 п. 2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 г.: «...С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника и собственника имущества должника - унитарного предприятия.» Таким образом, в настоящем отчете оценивается право собственности на объекты оценки-здания</p> <p><b>Объект оценки</b> Земельный участок</p> <p><b>Вид права</b> Право аренды на 49 лет</p> <p><b>Субъект права</b> ГУП МО «Серпуховский автодор» ИНН 5077001207, ОГРН 1025007774802, КПП 507701001 Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе, д.Борисово дата присвоения ОГРН 25.12.2002г.</p> <p><b>Сведения об обременениях</b> Не зарегистрировано</p> <p>Правовые нормы Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), согласно которым земельные участки, находящиеся в аренде, составляют конкурсную массу, имеют приоритет над общими положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) и Земельного кодекса, предусматривающими необходимость получения согласия арендодателя на передачу прав и обязанностей арендатора по договору, а также над условиями самого договора с такими условиями. Согласно статье 128 Гражданского кодекса, право аренды является имущественным правом, которое, в силу статьи 131 Закона о банкротстве, составляет конкурсную массу и может быть реализовано. Часть 5 статьи 22 ЗК РФ, определяя права арендатора земельного участка, прямо установила общее правило о том, что</p>			

	арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, часть 9 статьи 22 Земельного кодекса установила, что при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет, арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Поскольку Закон о банкротстве не содержит положений, исключающих необходимость соблюдения, или о неприменении указанных выше требований Гражданского кодекса и Земельного кодекса, объем полномочий по распоряжению правом аренды должника конкурсным управляющим должен определяться условиями заключенного с собственником земельного участка договора аренды. В представленном договоре аренды отсутствует запрет передачи участка в субаренду, договор заключен на срок 49 лет, согласия собственника на распоряжение участком не требуется. Таким образом, в настоящем отчете оценивается рыночная стоимость права пользования и владения (долгосрочной аренды) участка.
3.Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
4.Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки для реализации в рамках конкурсного производства
5.Вид стоимости	<b>Рыночная стоимость.</b> Под рыночной стоимостью объекта оценки, в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в РФ», понимается: ... наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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: – 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 открытый рынок в форме публичной оферты типичной для аналогичных объектов 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.
6.Дата оценки	08 августа 2017 года
7. Степень детализации работ по осмотру	Полный осмотр (осмотр каждого объекта оценки)
8.Вид представления итоговой величины рыночной стоимости	В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления до рублей
9.Дата обследования объекта оценки Период проведения осмотра, особенности проведения осмотра	08 августа 2017 года. Осмотр производился совместно с представителем Заказчика
10.Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Документы предоставляются Исполнителю Заказчиком в оригинале или в виде надлежащим образом заверенных копий. Надлежащим образом заверенными копиями Документов считаются копии, заверенные подписью руководителя или должностного лица Заказчика, уполномоченного заверять копии документов для оценки, и скрепленные печатью Заказчика. Многостраничные табличные документы предоставляются не только на бумажном носителе, но и в электронном виде. Срок предоставления Заказчиком необходимой исходной информации – не более 5 рабочих дней.
11. Дата составления отчета об оценке	08 августа 2017года
12.Порядковый номер отчета	№448/07-2017/1
13.Допущения, на которых должна основываться оценка	Для целей анализа информация, полученная из различных источников, считается достоверной. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки. Результаты достоверны только для указанной цели. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Все сведения, полученные от Заказчика и его представителей в письменной или устной форме, из открытых источников информации, не вступающие в противоречие с профессиональным опытом и знаниями Оценщика, принимаются за достоверные. За ложность полученной информации Оценщик ответственности не несет. Результаты оценки относятся к профессиональному мнению Оценщика. Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки. Оценка производится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.



---

## ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

---

Я, нижеподписавшаяся,

ЮНУСОВА ЕЛЕНА МИХАЙЛОВНА,

настоящим удостоверяю, что

- утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;

- приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, и делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования своих знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;

- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональным, непредвзятым профессиональным анализом оценщика;

- рыночная стоимость признается действительной на дату оценки;

- анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;

- оценщик не имел и не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом данного Отчета; оценщик также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

- вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета, ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

- задание на оценку не основывалось на требовании определения оговоренной цены;

- анализ, мнения и выводы оценщика были получены, а этот Отчет составлен в полном соответствии с действующим законодательством;

- оценка проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;

- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;

- оценщик произвел обследование имущества лично;

- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

- оценка была проведена, Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации и Стандартами, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ, приказ от 20.05.2015 года №297; приказ от 20.05.2015 года №298; приказ от 20.05.2015 года №299; приказ от 25.09.2014 года №611, сводом стандартов и правил оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015), протокол № 07-р от 23.12.2015г.

Оценщик I категории

\_\_\_\_\_ Е.М. Юнусова

## СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 3

<b>Сведения о Заказчике</b>	
1. Организационно-правовая форма, полное наименование, банковские реквизиты, местонахождение Заказчика-юридического лица	Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог «Серпуховский автодор» ОГРН 1025007774802 дата присвоения ОГРН 25.12.2002г, ИНН 5077001207 Юридический адрес 142207, Московская Область, Серпуховский р-н, Борисово д., Борисовское шоссе р/сч. 40602810240020000031 Видновское отделение ГО по МО Среднерусского банка Д.О. № 9040/00232 ОАО «Сбербанк России» к/сч 30101810400000000225, БИК 044525225, ИНН 7707083893, КПП 775002002
<b>Сведения об оценщике</b>	
2. Оценщик	Фамилия, имя, отчество оценщика: Юнусова Елена Михайловна Номер контактного телефона: 8-8422-32-84-84, 32-34-34 Почтовый адрес и место нахождения: г. Ульяновск, ул. 12 Сентября, д. 99 Адрес электронной почты: icaudit@mail.ru
3. Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» находится по адресу: 107078, г. Москва, ул. 1-й Басманный пер., д. 2А. Данная организация включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09.07.2007 года за №0003 (Выписка из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков от 12.07.2007г.). Юнусова Елена Михайловна включена в реестр оценщиков общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 24.12.2007г. за №002234 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0008511 от 19.11.2010г.).
4. Номер и дата выдачи документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ГОУВПО Финансовая академия при Правительстве РФ, регистрационный номер 498-ИППК от 12.07.2004 года, ВСБ 0463511, присвоена квалификация экономист, по специальности «Финансы и кредит». Свидетельство о повышении квалификации в области оценочной деятельности, №1164, выдано ГОУ ВПО Ульяновским Государственным Университетом, от 08.05.2007г. Свидетельство о повышении квалификации в области оценочной деятельности, №0017 от 28.01.2011 года, выдано НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия». Свидетельство о членстве некоммерческого партнерства финансово-экономических судебных экспертов №170 от 21.12.2012г. Стаж работы в оценочной деятельности: с 11.1997 года по настоящее время.
5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков № 0603 083778 Серия ПООЦ от 28 марта 2017г., выдан АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН». Срок действия полиса с 29 марта 2017г. по 28 марта 2018г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Полис №0603 084068 Серия ПООЦ от «17» апреля 2017г. страхования профессиональной ответственности юридического лица ООО «Инфо-Центр «Аудит», с которым Оценщик заключил трудовой договор, выдан АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН». Срок действия полиса с 17 апреля 2017г. по 16 апреля 2018г. Страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
6. Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Инфо-Центр «Аудит» ОГРН 1027301162591, присвоен ИМНС России по Ленинскому району г. Ульяновска, 28.08.2002 года Место нахождения: 432017, г. Ульяновск, ул. 12-го Сентября, д. 99, тел. 32-84-84, 32-34-34 Р/с 407028106648000000078 в филиале «Пермский» ПАО КБ «УБРИР», г. Пермь К/с 30101810500000000883, БИК 045773883, ИНН/КПП 7325017024/732601001
7. Сведения о независимости оценщика и юрлица, заключившего договор на проведение оценки	Имущественный интерес оценщика в объектах оценки в рамках вещного и обязательственного права отсутствует. Юридическое лицо-ООО «Инфо-Центр «Аудит» - не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика, а также иных интересов в рамках вещного и обязательственного права.
8. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Инженер-сметчик по специальности «Промышленное и гражданское строительство» Еремина Анастасия Ивановна. Образовательные документы: диплом К №48231 регистрационный номер 1139 от 30 июня 2012 года, «Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Ульяновский государственный технический университет». Удостоверение о повышении квалификации по программе «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» 732400207380 от 03.07.2014г. Стаж трудовой деятельности 4 года. Степень участия в проведении оценки: составление смет на строительство сооружений АЗС.

---

## СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

---

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

---

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И  
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

---

1. Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области №689 от 25.12.2003г с приложениями
2. Письмо Министерства имущественных отношений Московской области от 20.10.2015г №13исх-21632 с приложением-выпиской из реестра имущества, находящегося в собственности Московской области по состоянию на 16.10.2015г
3. Выписка из реестра имущества на контрольно-пропускной пункт, находящийся в собственности Московской области по состоянию на 14.09.2015г.
4. Выписка из реестра имущества на профилакторий на 25 машин, находящийся в собственности Московской области по состоянию на 14.09.2015г.
5. Выписка из реестра имущества на материальный склад, находящийся в собственности Московской области по состоянию на 14.09.2015г.
6. Выписка из реестра имущества на гараж, находящийся в собственности Московской области по состоянию на 14.09.2015г.
7. Выписка из реестра имущества на ремонтную мастерскую, находящуюся в собственности Московской области по состоянию на 14.09.2015г.
8. Выписка из реестра имущества на арочное хранилище, находящееся в собственности Московской области по состоянию на 14.09.2015г.
9. Выписка из реестра имущества на здание АЗС, находящееся в собственности Московской области по состоянию на 14.09.2015г.
10. Выписка из реестра имущества на административный корпус, находящегося в собственности Московской области по состоянию на 14.09.2015г.
11. Выписка из ЕГРП от 30.12.2016г на здание КПП
12. Выписка из ЕГРП от 08.09.2016г на здание профилактория на 25 а/машин
13. Выписка из ЕГРП от 15.09.2016г на здание материального склада
14. Выписка из ЕГРН от 17.01.2017г на здание гаража
15. Выписка из ЕГРП от 21.11.2016г на здание ремонтной мастерской
16. Выписка из ЕГРП от 08.09.2016г на арочное хранилище
17. Выписка из ЕГРП от 08.09.2016г на здание АЗС
18. Выписка из ЕГРП от 12.12.2016г. на административный корпус
19. Выписка из ЕГРП от 30.12.2016г на здание котельной
20. Выписка из ЕГРП от 28.05.2015г. на земельный участок
21. Договор аренды участка №31014-Z от 26.10.2011г (с приложениями)
22. Выписка из ЕГРН (административный корпус) от 04.05.2017г. №99/2017/16511181
23. Технический паспорт на административный корпус от 12.11.1997г составленный МУП БТИ Серпуховского района .
24. Кадастровая выписка от 11.09.2015г №МО-15/ЗВ-1804188 составленный филиалом ФБГУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Московской области (гараж)

25. Технический паспорт на гараж от 13.11.1997г, составленный МУП БТИ Серпуховского района
26. Кадастровый паспорт от 19.09.2014г №МО-14/ЗВ-1495780 составленный филиалом ФБГУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Московской области (ремонтная мастерская)
27. Технический паспорт на ремонтную мастерскую от 12.11.1997г, составленный МУП БТИ Серпуховского района
28. Кадастровая выписка от 11.09.2015г №МО-15/ЗВ-1805313 составленная филиалом ФБГУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Московской области (профилакторий на 25 автомашин)
29. Кадастровый паспорт от 19.09.2014г №МО-14/ЗВ-1495730 составленный филиалом ФБГУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Московской области (профилакторий на 25 автомашин)
30. Технический паспорт на профилакторий на 25 а/машин от 13.11.1997г, составленный МУП БТИ Серпуховского района (титульный лист, отдел 4,6,9,10,12,14,15, поэтажные планы, экспликация)
31. Кадастровый паспорт от 19.09.2014г №МО-14/ЗВ-1495776, составленный филиалом ФБГУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Московской области (материальный склад)
32. Технический паспорт на материальный склад от 13.11.1997г, составленный МУП БТИ Серпуховского района
33. Технический паспорт на контрольно-пропускной пункт составлен 14.10.2016г Серпуховским отделом Южного филиала ГУП МО «МОБТИ»
34. Технический план на контрольно-пропускной пункт составлен 25.11.2016г
35. Технический паспорт на здание котельной составлен 14.10.2016г Серпуховским отделом Южного филиала ГУП МО «МОБТИ»
36. Технический план на здание котельной составлен 25.11.2016г
37. Кадастровая выписка от 09.09.2015г №МО-15/ЗВ-1788846 составленная филиалом ФБГУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Московской области (здание АЗС)
38. Технический паспорт на здание АЗС от 13.11.1997г, составленный МУП БТИ Серпуховского района
39. Кадастровая выписка от 11.09.2015г №МО-15/ЗВ-1804145 составленная филиалом ФБГУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Московской области (арочное хранилище)
40. Технический паспорт на арочное хранилище от 13.11.1997г, составленный МУП БТИ Серпуховского района
41. Инвентаризационная опись №1 от 03.03.2014г.
42. Справка о балансовой стоимости №565 от 04.08.2017г.
43. Справка о коммуникациях №567 от 04.08.2017г.
44. Справка об обременениях №568 от 04.08.2017г.
45. Справка о проведенных капремонтах №566 от 04.08.2017г.

46. Справка о характеристиках АЗС № 569 от 04.08.2017г.
47. Договор №129 от 01.01.2009г на оказание услуг водоснабжения и канализации
48. Договор энергоснабжения №73000810 от 14.12.2006г.
49. Локальный сметный расчет строительство объектов АЗС
50. Диплом К №48231 от 20.06.2012г
51. Удостоверение от 03.07.2014г №732400207380
52. Фотоматериалы объектов оценки.

Копии указанных документов прилагаются к Отчету.

---

#### ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

---

Данные, идентифицирующие объекты оценки (наименование, кадастровый номер, адрес местонахождения и др.), а также для проведения расчетов в рамках настоящей работы, получены из выписок из ЕГРП, кадастровых паспортов на объекты оценки, плана недвижимого имущества (см. Приложение к Отчету).

Технические характеристики оцениваемой недвижимости (значения общей площади, высоты, материалов изготовления и др.), получены по данным кадастровых паспортов на объекты оценки, технических паспортов недвижимого имущества (см. Приложение к Отчету).

В рамках настоящей работы информация для проведения анализа рынка была получена по данным специализированных организаций по обороту коммерческой недвижимости Московской области:

1. Аналитический центр ООО «ПФК» <http://pfagroup.ru>;
2. Рекламно-информационный ресурс [Zdanie.info](http://Zdanie.info).
3. Рекламно-информационный ресурс [Arendator.ru](http://Arendator.ru)
4. Информационно-аналитический ресурс <https://statielt.ru/index.php>

В рамках отчета использовалась информация, посвященная рынку коммерческой недвижимости, размещенная на сайтах сети Интернет:

1. <https://www.avito.ru>
2. <http://realty.dmir.ru/sale>
3. [www.irr.ru](http://www.irr.ru)
4. <https://serpukhov.cian.ru>
5. <https://sergiyev-posad.cian.ru>
6. [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru)
7. [https://realty.yandex.ru/moskovskaya\\_oblast](https://realty.yandex.ru/moskovskaya_oblast)
8. <https://torgi.gov.ru>
9. <https://rosrealt.ru>
10. <https://kolomna.cian.ru>

Для получения изображения места нахождения объекта оценки использован интернет-ресурс - карта [www.maps.yandex.ru](http://www.maps.yandex.ru), кадастровая карта <http://pkk5.rosreestr.ru/>.

---

**ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ,  
ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С  
ФСО-1**

---

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

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

3. Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

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

9. Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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:

- 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 открытый рынок в форме публичной оферты типичной для аналогичных объектов 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.

Рыночная стоимость определяется при следующих целях оценки - при изъятии имущества для государственных нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

10. Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции,

меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества). Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.



---

**ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

---

Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и для указанных в нем цели и задачи. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне его контекста, любые ссылки на материал Отчета и перевод Отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешений Оценщика, являются некорректными действиями, и могут привести к искажению результатов и неадекватным последствиям.

На дату оценки Заказчиком предоставлено Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области №689 от 25.12.2003г с приложениями, из которого установлен объем прав Заказчика на оцениваемое имущество – право хозяйственного ведения. Субъектом прав собственности является Московская область. Субъектом прав хозяйственного ведения является ГУП МО «Серпуховский автодор». Решением Арбитражного суда Московской области от 12.11.2013г. по делу № А41-4691/13 ГУП МО «Серпуховский автодор» признано несостоятельным (банкротом).

Поэтому, в данном случае применяются положения статьи 126 п. 2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 г.: «...С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника и собственника имущества должника - унитарного предприятия.» В соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статья 129, с даты утверждения конкурсного управляющего до даты прекращения производства по делу о банкротстве, или заключения мирового соглашения, или отстранения конкурсного управляющего, он осуществляет полномочия руководителя должника и иных органов управления должника, а также собственника имущества должника — унитарного предприятия.

Таким образом, в настоящем отчете оценивается право собственности на объекты оценки-здания.

Правовые нормы Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), согласно которым земельные участки, находящиеся в аренде, составляют конкурсную массу, имеют приоритет над общими положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) и Земельного кодекса, предусматривающими необходимость получения согласия арендодателя на передачу прав и обязанностей арендатора по договору, а также над условиями самого договора с такими условиями. Согласно статье 128 Гражданского кодекса, право аренды является имущественным правом, которое, в силу статьи 131 Закона о банкротстве, составляет конкурсную массу и может быть реализовано. Часть 5 статьи 22 ЗК РФ, определяя права арендатора земельного участка, прямо установила общее правило о том, что арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, часть 9 статьи 22 Земельного кодекса установила, что при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет, арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Поскольку Закон о банкротстве не содержит положений, исключающих необходимость соблюдения, или о неприменении указанных выше требований Гражданского кодекса и Земельного кодекса, объем полномочий по распоряжению правом аренды должника конкурсным управляющим должен определяться условиями заключенного с собственником земельного участка договора аренды. В представленном договоре аренды отсутствует запрет передачи участка в субаренду, договор

заключен на срок 49 лет, согласия собственника на распоряжение участком не требуется. Таким образом, в настоящем отчете оценивается рыночная стоимость права пользования и владения (долгосрочной аренды) участка.

Годы постройки зданий, указанные в инвентарной описи, не совпадают с годами постройки, указанными в технической документации. В настоящем отчете использовались данные технической документации для определения года постройки зданий.

Оценщик использует различные источники информации в рамках настоящего Отчета: информация, опубликованная на сайтах сети Интернет и в периодических изданиях; исходные данные Заказчика. Информация об объектах оценки (функциональное назначение, технические характеристики, текущее состояние), выявленная в результате осмотра Оценщиком, принимается за достоверную. Сведения Заказчика о коммуникациях в здании и об отсутствии обременений также принимаются за достоверные.

Со стороны Оценщика были предприняты все меры для обеспечения достоверности полученной информации. Поскольку Оценщик не может гарантировать абсолютную точность использованной в Отчете информации, допускается, что она является верной. Во избежание неоднозначного или вводящего в заблуждение толкования результата оценки, Оценщик устанавливает, что в процессе оценки были учтены только те факторы, которые были представлены Оценщику в исходной информации Заказчика, а так же те факторы, которые были использованы Оценщиком из источников, указанных в тексте настоящего Отчета.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, и не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. При составлении Отчета предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, которые могли бы существенно изменить рыночную стоимость каждого оцениваемого объекта.

При осмотре объекта оценки выяснилось, что в состав объекта «Здание АЗС» входит как само здание, так и резервуары для хранения дизтоплива, навесы над ТРК и ТРК в неудовлетворительном состоянии, все указанные объекты расположены на территории земельного участка базы. Оценщик определял рыночную стоимость всего комплекса АЗС, поскольку имущество имеется в наличии и улучшает производственные характеристики объекта в целом.

Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

Вывод о величине рыночной стоимости действителен только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения рыночной ситуации или состояния объекта оценки, которые могут наступить после даты оценки и повлиять на величину рыночной стоимости.

Оцениваемое имущество на дату оценки не эксплуатируется в рамках основной деятельности предприятия, в аренду не сдается.

Предполагаемое использование результатов оценки – реализация в рамках конкурсного производства.

Текущее состояние объектов оценки выявлено на основании натурального визуального обследования и осмотра. Фотоматериалы, приведенные в Отчете, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. Оценщик допускает, что с даты проведения осмотра не произошло событий, которые могут существенно повлиять на стоимость объектов оценки.

В ходе осмотра было установлено соответствие адреса оцениваемой недвижимости, указанного в исходной информации, ее фактическому месторасположению. Осуществлена сверка параметров объектов оценки, указанных в технической документации с данными результатов осмотра. На основании визуального осмотра, изучения и анализа технической документации по оцениваемому объекту было установлено отсутствие перепланировок, нерабочее неэксплуатируемое состояние объектов оценки.

Оценщиком не производилась экологическая и строительная экспертизы объектов оценки. В процессе выполнения расчетов Оценщиком использовались значения объемов, площадей и технические характеристики конструктивных элементов объектов, полученные из технической документации (см. Приложение). Оценщик допускает, что с момента составления технической документации до даты оценки изменений указанных параметров не произошло.

Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия, за исключением публикации в ЕФРСБ. Мнения оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических или каких-либо иных условий, которые могут повлиять на рыночную стоимость объектов оценки.

Любые ссылки на материал Отчета, перевод Отчета на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешений Оценщика могут привести к искажению результатов. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, которые могли бы существенно изменить рыночную стоимость оцениваемых объектов.

В ходе расчетов в рамках настоящего Отчета Оценщик применял программную оболочку Microsoft Excel: в промежуточных расчетах использовалась функция округления результатов до двух знаков после запятой. В ходе пересчета данных, указанных в таблицах настоящего Отчета, с использованием электронного микрокалькулятора возможны расхождения. Данные расхождения не превышают 0,5%, и не принимаются во внимание.

Итоговая величина стоимости объектов оценки, рассчитанная для целей настоящего Отчета, может быть признана рекомендуемой для совершения сделки, если с даты составления Отчета об оценке, до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев (ФЗ-135 «Об оценочной деятельности»).

Прочие допущения и ограничивающие условия, связанные непосредственно с процессом оценки, приводятся далее в следующих разделах Отчета.

---

## ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

---

Настоящий Отчет составлен в соответствии с действующими законодательными актами: Гражданским кодексом РФ, Федеральным Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.

При осуществлении оценочной деятельности Оценщик применил действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки (ФСО):

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1), утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 года №297;

- «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 года №298;

- «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 года №299;

- Федеральный стандарт оценки, утвержденный 25.09.2014г. Минэкономразвития России приказом №611, ФСО №7 «Оценка недвижимости».

Обязательность применения ФСО обусловлена соответствующими приказами Минэкономразвития России.

При оценке выполнялись требования Свода стандартов и правил оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015), существующие принципы и методы проведения оценки.

Обязательность применения ССО РОО обусловлена членством Оценщика в общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

---

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ,  
ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ  
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА  
ОЦЕНКИ

---

Объектом оценки в рамках настоящей работы выступают:

- Административный корпус, назначение: нежилое, площадь 835,3 кв.м., количество этажей: 2, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе. Кадастровый номер: 50:32:0000000:10250

- Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 406,7 кв.м., количество этажей: 1, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе. Кадастровый номер: 50:32:0000000:8832;

- Профилакторий на 25 а/машин, назначение: нежилое, площадь 903 кв.м., количество этажей:1, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе. Кадастровый номер: 50:32:0040229:2034;

- Материальный склад, назначение: нежилое, площадь 307,5 кв.м., количество этажей:1, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе. Кадастровый номер: 50:32:0000000:7822;

- Нежилое здание контрольно-пропускной пункт, назначение: нежилое, площадь 102,7 кв.м., количество этажей: 2, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, р-н Серпуховский район, ш.Борисовское. Кадастровый номер: 50:32:0040229:3130;

- Нежилое здание котельная, назначение: нежилое, площадь 4,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, ш.Борисовское. Кадастровый номер: 50:32:0040229:3129;

- АЗС, назначение: нежилое, площадь 23,3 кв.м., количество этажей:1, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе. Кадастровый номер: 50:32:0000000:7772;

- Гараж, назначение: нежилое, площадь 857,7 кв.м., количество этажей:1, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе. Кадастровый номер: 50:32:0000000:8688;

- Арочное хранилище, назначение: нежилое, площадь 351,3 кв.м., количество этажей:1, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе. Кадастровый номер: 50:32:0000000:6924;

- право пользования и владения (аренды на 49 лет) на земельный участок площадью 25000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под производственную базу, расположенный по адресу: Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе. Кадастровый номер: 50:32:0040229:819.

Оцениваемые здания представляют собой здания производственного и вспомогательного административного назначения, обеспечивающие производственную деятельность ГУП МО «Серпуховский автодор». Функциональное назначение объекта оценки – здания гаража – производственное, объекта оценки – здания конторы ДРП - административное. Текущее использование – не используются Заказчиком в рамках основной деятельности предприятия, в аренду не сдаются.



Административный корпус



Административный корпус



Административный корпус



Административный корпус-холл 1 этажа



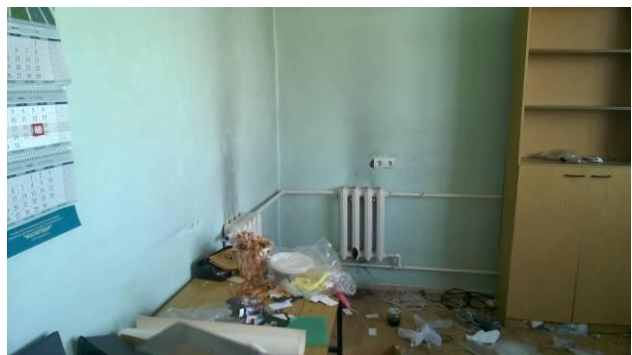
Административный корпус-1 этаж



Административный корпус-1 этаж



Административный корпус-1 этаж



Административный корпус-2 этаж





Административный корпус-2 этаж



Административный корпус-2 этаж



Административный корпус- 2 этаж



Административный корпус-санузел



Ремонтная мастерская 406,7 кв.м.



Ремонтная мастерская



Ремонтная мастерская



Ремонтная мастерская



Профилакторий на 25 а/машин



Профилакторий на 25 а/машин



Профилакторий на 25 а/машин



Профилакторий на 25 а/машин



Материальный склад



Материальный склад



Материальный склад



Материальный склад





Материальный склад



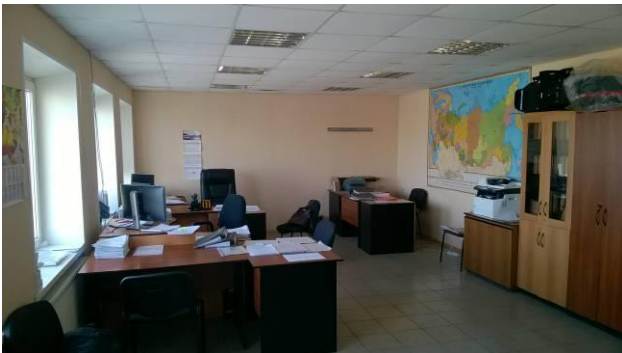
Контрольно-пропускной пункт



Контрольно-пропускной пункт



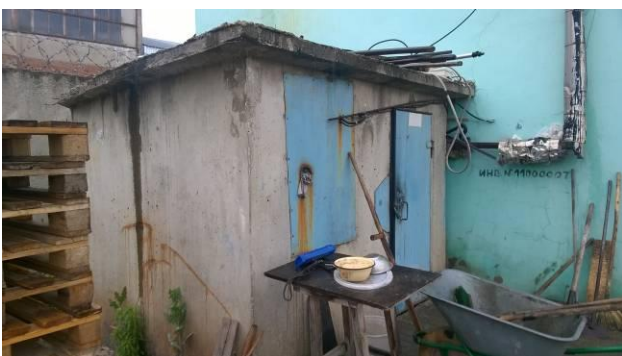
Контрольно-пропускной пункт, 1 этаж



Контрольно-пропускной пункт, 2 этаж



Контрольно-пропускной пункт, 2 этаж



котельная



Котельная. Выход трубы отопления не присоединен к котлу, отопительное оборудование отсутствует



Щиток электроэнергети в котельной



Здание АЗС



Здание АЗС



Территория АЗС



Здание АЗС



Территория АЗС

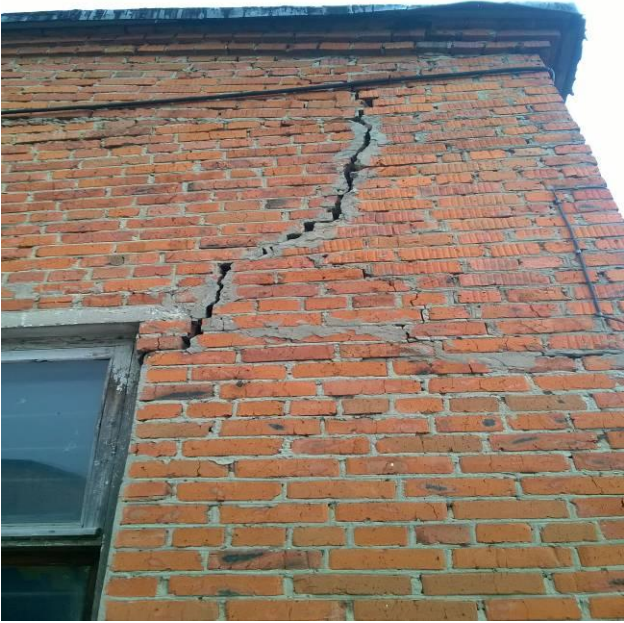


Резервуары АЗС



Гараж





гараж



Гараж



гараж



Гараж



гараж



Дрочное хранилище



Арочное хранилище



Арочное хранилище

Рис. 1 – Фото объектов оценки по итогам натурального осмотра

В ходе изучения исходной документации Оценщик установил, что объем оцениваемых прав на объекты – право собственности, обременения не зарегистрированы.

Субъект права хозяйственного ведения:

Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог «Серпуховский автодор»  
 ОГРН 1025007774802 дата присвоения ОГРН 25.12.2002г, ИНН 5077001207  
 Юридический адрес 142207, Московская Область, Серпуховский р-н, Борисово д.,  
 Борисовское шоссе  
 р/сч. 40602810240020000031  
 Видновское отделение ГО по МО Среднерусского банка Д.О.  
 № 9040/00232 ОАО «Сбербанк России»  
 к/сч 30101810400000000225,  
 БИК 044525225, ИНН 7707083893, КПП 775002002

Существующие обременения:

Не зарегистрировано.

Здания – объекты оценки находятся на второй от шоссе линии домов, имеется визуальная доступность с первой линии, на территории промышленной площадки ГУП МО «Серпуховский автодор». Окружающая застройка – жилая малоэтажная, торговая. Карта месторасположения объектов оценки и зданий, находящихся в непосредственной близости, представлена в технической документации - см. ситуационный план технического паспорта, а также ниже по тексту раздела.

Прилегающая территория не благоустроена: отсутствует асфальтовое покрытие, тротуары, озеленение. Территория базы заасфальтирована

На дату оценки здания не используются по прямому функциональному назначению, в аренду не сдаются.

Текущее состояние объектов оценки выявлено на основании натурального визуального обследования и осмотра, проведенного непосредственно Оценщиком совместно с представителем Заказчика (Михаил Юшин, тел.8- 910 509 6666). Результатом осмотра является

описание текущего состояния объектов оценки и фотоматериалы, приведенные в Отчете, которые призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе, об общем состоянии объектов и не должны использоваться в каких-либо других целях. Оценщик допускает, что с даты проведения осмотра не произошло событий, которые могут существенно повлиять на стоимость объектов оценки.

Балансовая стоимость недвижимости на дату оценки – см.Таблицу 2.

### **Природно-климатические особенности района:**

Объекты оценки, согласно нормативным документам, находится в первом территориальном поясе и во втором климатическом районе. Климат умеренный, ровный, характерный для средней полосы России; диапазон перепадов температуры в течение года в среднем составляет от – 20 до + 20 градусов по Цельсию. В непосредственной близости от объектов оценки (до 200 м) отсутствуют открытые водоемы, оползневые зоны. Возможность паводковых затоплений ничтожно мала. Заказчиком не предоставлено информации о наличии особых грунтовых условий и геологических явлений, таких как оползни, обвалы, карстовые провалы, просадки, сейсмичность.

### **Экономическое местоположение**

Борисово — деревня в Серпуховском районе Московской области. Входит в состав Данковского сельского поселения.

Расположена на границе с Серпуховом, являясь его восточным пригородом. Через деревню протекает река Речма, которую пересекает автомобильный мост. Борисово соединяется дорогой с расположенной в полутора километрах к северу соседней деревней Бутурлино. На противоположном берегу реки расположена деревня Палихово. Через Борисово с запада на восток проходит шоссе (продолжение серпуховской улицы Борисовское шоссе), соединяющее Серпухов с федеральной трассой Крым и далее с местечком Данки и деревней Турово.

Деревня состоит из шести улиц: Борисовского шоссе, улицы Гоголя, улицы Горького, Данковского шоссе, улицы Маяковского, улицы Чехова.

Здания находятся на второй линии центральной автодороги с.Борисово, визуальная доступность с первой линии имеется. От федеральной трассы М2 расстояние составляет 1,0 км. Ближайшее окружение представлено индивидуальной малоэтажной жилой застройкой, в некотором отдалении имеются 5-ти этажные многоквартирные жилые дома, также на первой линии автодороги имеется торгово-офисное здание.

Центры торговли и активной деятельности населения примыкают к району многоэтажной жилой застройки в 600 м от места нахождения объекта оценки, где наиболее высокая интенсивность потребительского и транспортного потока.



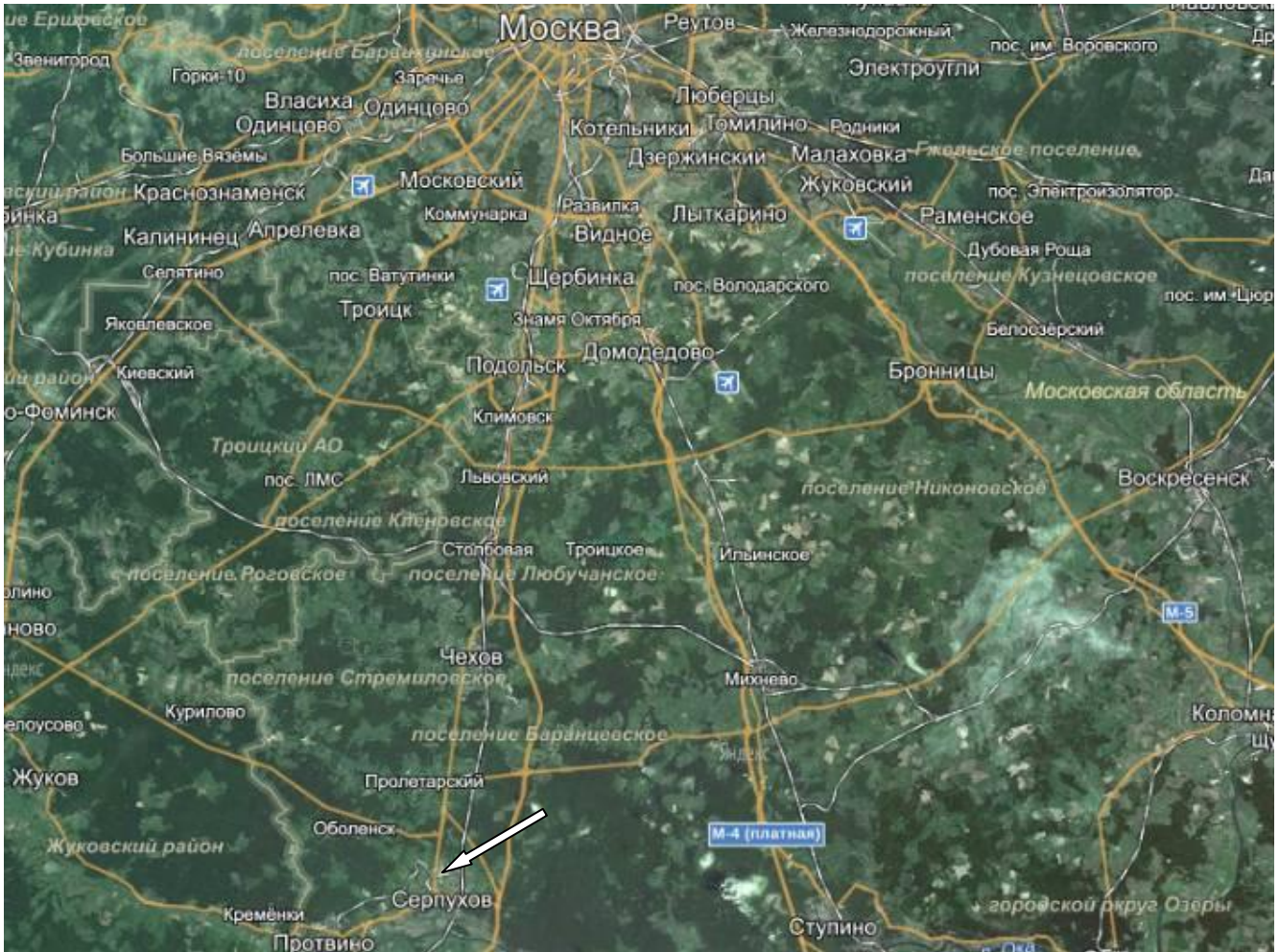


Рис.2. Местоположение на карте Московской области, указано стрелкой (<https://yandex.ru/maps>)



Рис. 2.1. – с.Борисово, стрелкой показана территория объекта оценки (<https://yandex.ru/maps>).



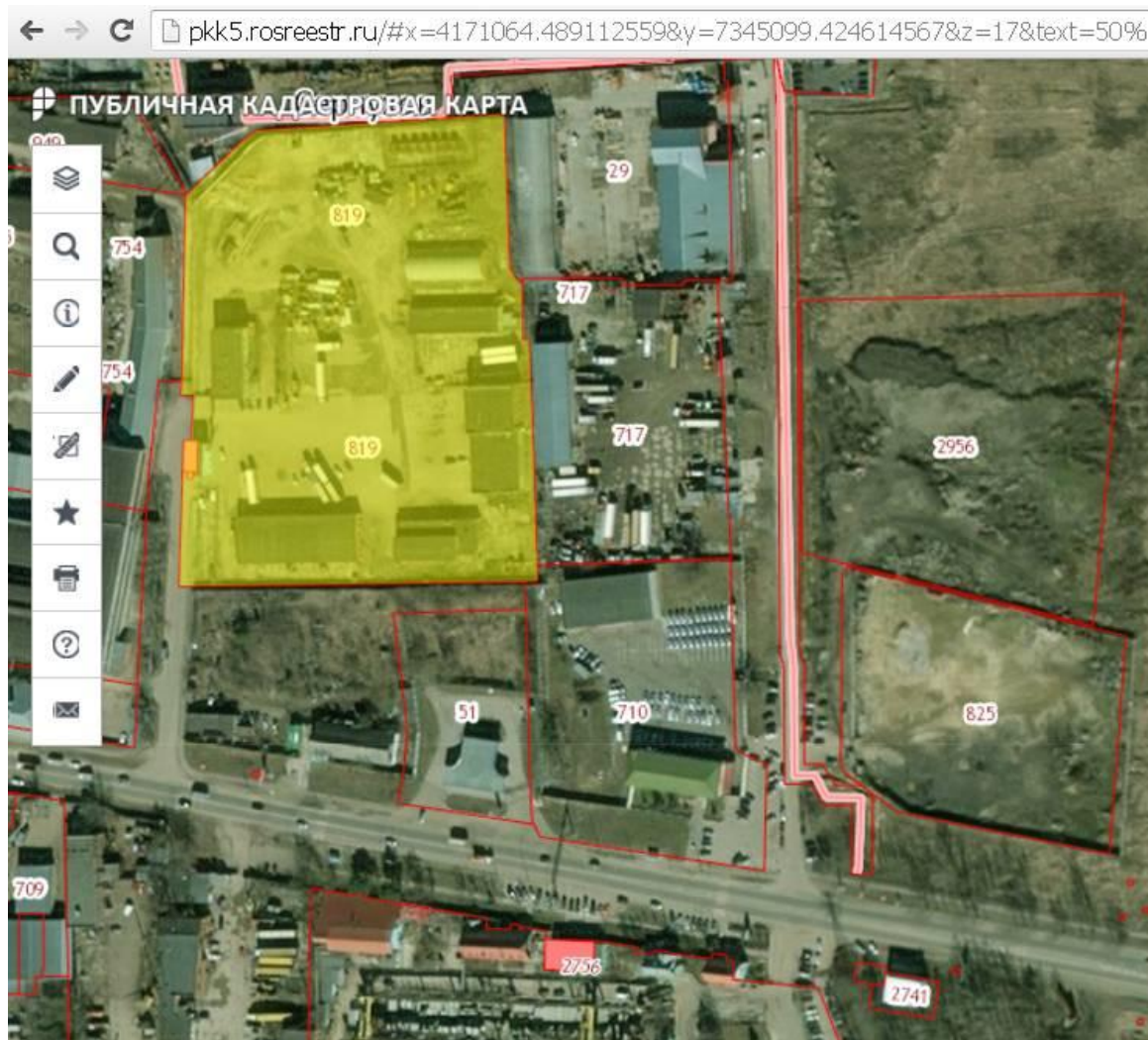


Рис. 3 – Фото со спутника (<http://pkk5.rosreestr.ru/>).

### **Инженерная инфраструктура**

Инженерная инфраструктура промышленной площадки достаточно развита, инженерные коммуникации представлены электроснабжением, центральные сети водоснабжения в результате аварии отключены, требуют капитального ремонта, центральные сети теплоснабжения отсутствуют (ранее имелась котельная на дизтопливе, в настоящее время здание сохранилось, оборудование отсутствует), сети канализации – центральные, проверить работоспособность не представляется возможным. Наличие инженерных сетей в зданиях – см. таблицы с описанием каждого здания (см. справку Заказчика). Заказчиком представлен договор с №129 от 01.01.2009г на отпуск питьевой воды и прием сточных вод и договор №73000810 от 14.12.2006г на энергоснабжение. Таким образом, техусловия на подключение получены, коммуникации на территории базы имеются. Таким образом, для восстановления доступа к коммуникациям требуется их текущий ремонт. Оценщик при расчете рыночной стоимости исходит из наличия коммуникаций, поскольку скидка на удовлетворительное состояние (требующее текущего ремонта) зданий с неотделимыми улучшениями предполагает необходимость восстановительных работ.

### **Транспортная доступность**

Степень транспортной доступности к объектам оценки высокая – доступ возможен на личном и на городском автомобильном транспорте г.Серпухов. Автомобильный поток средней интенсивности, качество дорожного полотна хорошее. Доступ непосредственно к объектам оценки возможен на личном автомобильном транспорте внутрипоселковым дорогам с

асфальтовым покрытием хорошего качества, съезд с поселковой дороги - грунтовый.

### Результат натурного осмотра объектов оценки

Оцениваемые объекты - здания по состоянию на дату оценки не эксплуатируются по прямому функциональному назначению. В ходе натурного осмотра Оценщик определил текущее состояние объектов оценки-зданий.

Здание профилактория на 25 машин, арочного хранилища, контрольно-пропускного пункта, материального склада, ремонтной мастерской, административного здания, котельной находятся в хорошем текущем состоянии, здание АЗС и гаража – в удовлетворительном.

Согласно классификации офисных зданий объект оценки – административное здание и контрольно-пропускной пункт - относится к классу С<sup>2</sup>.

В процессе оценки Оценщиком использовались данные технических и кадастровых паспортов объекта, кадастровых выписок: значения площадей, объемов, описание конструктивных элементов. В рамках настоящего Отчета эти сведения являются единственными официальными данными, поэтому принимаются Оценщиком в качестве достоверной информации.

**Таблица 4**

**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.  
Административный корпус, кадастровый номер 50:32:0000000:10250**

Характеристики		Параметры
Адрес		Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе
Общая/полезная площадь, кв.м.		835,3/379,9
Объем, куб. м.		Данных объема по наружному обмеру в технической документации не имеется
Площадь застройки, кв.м.		383,7
Этажность		2, имеется подвал
Площадь земельного участка по фактическому использованию		25000
Наличие иных, кроме оцениваемого, объектов недвижимости на земельном участке		Здания производственно-складского и вспомогательного назначения, сети освещения, площадка для автомашин, здание и сооружения АЗС
Год постройки		1974
Класс конструктивной системы		КС-1
Функциональное назначение		офисное
Текущее использование		Не используется
Завершено строительством/эксплуатируется		завершено строительством/не эксплуатируется в рамках основной деятельности предприятия
Наличие несанкционированных перепланировок/ модернизаций/ реконструкций		За последние три года перепланировок, реконструкций, модернизаций и капитальных ремонтов не было. За более ранние периоды Заказчик не владеет данной информацией.
Соответствие площадей данным технической документации		Соответствуют по результатам визуального осмотра
Фундамент	Материал	Бетонный ленточный
	Состояние элемента	Осмотр не производился в связи с отсутствием доступа к элементу
Стены	Материал	Кирпичные
	Состояние элемента	хорошее
Перекрытия	Материал	железобетонные
	Состояние элемента	Хорошее
Кровля	Материал	Мягкая рулонная, в веранде-пристройке – металлический лист
	Состояние элемента	удовлетворительное – выявлены следы протечек при визуальном осмотре
Полы	Материал	Мозаичное покрытие по бетонному основанию, линолеум, в части кабинетов-отсутствует

<sup>2</sup> Это преимущественно здания советского времени постройки (НИИ, заводы и т.д.), перепрофилированные под офисное использование. Таким строениям свойствен конторский метод организации труда, коридорная система, отсутствие цивилизованного паркинга. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором.



	Состояние элемента	Мозаичное покрытие-хорошее, линолеум-удовлетворительное	
Проемы	оконные	Материал	Первый этаж – деревянные двусторчатые, второй этаж – пластиковые, имеется вставка из стеклоблоков
		Состояние элемента	Деревянные – удовлетворительное, пластиковые - хорошее
	дверные	Материал	МДФ-межкомнатные, алюминиевые остекленные - входные
		Состояние элемента	хорошее
Отделочные покрытия	Материал	Стены – окраска водоэмульсионной и масляной краской, отделка стеновыми панелями, оклейка обоями, в санузле – керамическая плитка Потолки – на 2 этаже подвесные системы Армстронг, на 1 этаже – побелка. В подвале отделка отсутствует	
	Состояние элемента	Удовлетворительное – выпадение плитки из элементов креплений, следы протечек на потолке, истирание линолеума в ходовых местах, шелушение и массовое отслоение окрасочного слоя, загрязнение и отслоение обоев, сколы и повреждения стеновых панелей	
Благоустройство	Отопление. Состояние элемента	Не имеется - радиаторы отопления повреждены и требуют замены, отопительный котел в подвале отсутствует	
	Водопровод. Состояние элемента	Центральный, требует ремонта	
	Канализация. Состояние элемента	Центральная, нет сведений	
	Электричество. Состояние элемента	Имеется, исправное	
Наличие иных инженерных коммуникаций, кроме указанных в технической документации		отсутствуют	
Наличие неотделимых улучшений (фундаменты под технологическое оборудование, рельсовые пути, подкрановые опоры, транспортные галереи и пр.)		Отсутствуют	
Общее текущее состояние объекта в целом		хорошее	
Наличие подвала		имеется	
Площадь подвала, кв.м.		288,1	
Высота потолков, м.		2,3-3,3	
Группа капитальности		II	
Наличие повреждений конструктивных элементов, которые требуют неотложного ремонта		Не имеется	
Наличие долгосрочных договоров аренды		Не имеется	
Наличие иных обременений (арест, ипотека и др.)		Не зарегистрировано	
Физический износ		12% по данным технического паспорта от 12.11.1997г	
Функциональное и внешнее устаревание		Не имеется, планировка и конструктивные особенности типичны для рынка подобных объектов	

Таблица 5

**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.**

**Здание нежилое (ремонтная мастерская), кадастровый номер 50:32:000000:8832**

Характеристики	Параметры
Адрес	Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе
Общая/полезная площадь, кв.м.	406,7/364,8
Объем, куб. м.	2790
Площадь застройки, кв.м.	483
Этажность	1
Площадь земельного участка по фактическому использованию	25000
Наличие иных, кроме оцениваемого, объектов недвижимости на земельном участке	Здания административного, производственно-складского и вспомогательного назначения, сети освещения, площадка для автомашин, здание и сооружения АЗС
Год постройки	1979
Класс конструктивной системы	КС-1
Функциональное назначение	Производственно-складское
Текущее использование	Не используется
Завершено строительством/эксплуатируется	завершено строительством/не эксплуатируется в рамках основной деятельности предприятия

Наличие несанкционированных перепланировок/ модернизаций/ реконструкций		За последние три года перепланировок, реконструкций, модернизаций и капитальных ремонтов не было. За более ранние периоды Заказчик не владеет данной информацией.	
Соответствие площадей данным технической документации		Соответствуют по результатам визуального осмотра	
Фундамент	Материал	Бетонный ленточный	
	Состояние элемента	Осмотр не производился в связи с отсутствием доступа к элементу	
Стены	Материал	кирпичные	
	Состояние элемента	Хорошее	
Перекрытия	Материал	Бетонные плиты	
	Состояние элемента	Хорошее	
Кровля	Материал	Мягкая рулонная	
	Состояние элемента	Удовлетворительное, имеются единичные следы протечек	
Полы	Материал	бетон	
	Состояние элемента	Хорошее	
Проемы	оконные	Материал	Стеклоблоки, деревянные двойные
		Состояние элемента	удовлетворительное
	дверные	Материал	Металлические ворота, деревянная входная дверь
		Состояние элемента	-
Отделочные покрытия	Материал	Окраска масляной краской, побелка	
	Состояние элемента	Удовлетворительное – шелушение и отслаивание краски, загрязнение отделочных покрытий	
Благоустройство	Отопление. Состояние элемента	Не имеется - радиаторы отопления требуют замены, отопительный котел неисправен	
	Водопровод. Состояние элемента	Имеется, исправное	
	Канализация. Состояние элемента	Имеется, исправное	
	Электричество. Состояние элемента	Имеется, исправное	
Наличие иных инженерных коммуникаций, кроме указанных в технической документации		отсутствуют	
Наличие неотделимых улучшений (фундаменты под технологическое оборудование, рельсовые пути, подкрановые опоры, транспортные галереи и пр.)		Отсутствуют	
Общее текущее состояние объекта в целом		хорошее	
Наличие подвала		Не имеется	
Площадь подвала, кв.м.		-	
Высота потолков, м.		3,9-7,0	
Группа капитальности		II	
Наличие повреждений конструктивных элементов, которые требуют неотложного ремонта		Требуется вставить часть стекол	
Наличие долгосрочных договоров аренды		Не имеется	
Наличие иных обременений (арест, ипотека и др.)		Не зарегистрировано	
Физический износ имеющихся конструктивных элементов		29% по данным технического паспорта на 12.11.1997г.	
Функциональное и внешнее устаревание		Не имеется, планировка и конструктивные особенности типичны для рынка подобных объектов	

Таблица 6

**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.  
Профилакторий на 25 автомашин, кадастровый номер 50:32:0040229:2034**

Характеристики	Параметры
Адрес	Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе
Общая/полезная площадь, кв.м.	903/сведения отсутствуют
Объем, куб. м.	5216
Площадь застройки, кв.м.	804,8
Этажность	1, имеется 2-й свет (помещения 2-го уровня)

Площадь земельного участка по фактическому использованию		25000	
Наличие иных, кроме оцениваемого, объектов недвижимости на земельном участке		Здания административного, производственно-складского и вспомогательного назначения, сети освещения, площадка для автомашин, здание и сооружения АЗС	
Год постройки		1997	
Класс конструктивной системы		КС-1, КС-3	
Функциональное назначение		Производственно-складское	
Текущее использование		Не используется	
Завершено строительством/эксплуатируется		завершено строительством/не эксплуатируется в рамках основной деятельности предприятия	
Наличие несанкционированных перепланировок/ модернизаций/ реконструкций		За последние три года перепланировок, реконструкций, модернизаций и капитальных ремонтов не было. За более ранние периоды Заказчик не владеет данной информацией.	
Соответствие площадей данным технической документации		Соответствуют по результатам визуального осмотра	
Фундамент	Материал	Бетонный ленточный	
	Состояние элемента	Осмотр не производился в связи с отсутствием доступа к элементу	
Стены	Материал	Панельные с кирпичными вставками, кирпичные	
	Состояние элемента	Хорошее	
Перекрытия	Материал	Бетонные плиты	
	Состояние элемента	Хорошее	
Кровля	Материал	Мягкая рулонная	
	Состояние элемента	Удовлетворительное, имеются единичные следы протечек	
Полы	Материал	бетон	
	Состояние элемента	Хорошее	
Проемы	оконные	Материал	Стеклоблоки, деревянные двойные
		Состояние элемента	удовлетворительное
	дверные	Материал	Деревянные ворота, внутренние двери-металлические
		Состояние элемента	-
Отделочные покрытия	Материал	Окраска масляной краской, побелка	
	Состояние элемента	Удовлетворительное – шелушение и отслаивание краски, загрязнение отделочных покрытий	
Благоустройство	Отопление. Состояние элемента	Неисправно - отсутствуют радиаторы отопления, неисправен отопительный котел	
	Водопровод. Состояние элемента	Имеется, требует ремонта	
	Канализация. Состояние элемента	Имеется, нет сведений	
	Электричество. Состояние элемента	Имеется, исправное	
Наличие иных инженерных коммуникаций, кроме указанных в технической документации		отсутствуют	
Наличие неотделимых улучшений (фундаменты под технологическое оборудование, рельсовые пути, подкрановые опоры, транспортные галереи и пр.)		Отсутствуют	
Общее текущее состояние объекта в целом		хорошее	
Наличие подвала		Не имеется	
Площадь подвала, кв.м.		-	
Высота потолков, м.		2,58-5,7	
Группа капитальности		II	
Наличие повреждений конструктивных элементов, которые требуют неотложного ремонта		отсутствуют	
Наличие долгосрочных договоров аренды		Не имеется	
Наличие иных обременений (арест, ипотека и др.)		Не зарегистрировано	
Физический износ имеющихся конструктивных элементов		0% по данным технического паспорта на 13.11.1997г.	
Функциональное и внешнее устаревание		Не имеется, планировка и конструктивные особенности типичны для рынка подобных объектов	

Таблица 7

**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки,**

**которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.  
Материальный склад, кадастровый номер 50:32:0000000:7822**

Характеристики		Параметры	
Адрес		Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе	
Общая/полезная площадь, кв.м.		307,5/307,5	
Объем, куб. м.		1512	
Площадь застройки, кв.м.		404,2	
Этажность		1	
Площадь земельного участка по фактическому использованию		25000	
Наличие иных, кроме оцениваемого, объектов недвижимости на земельном участке		Здания административного, производственно-складского и вспомогательного назначения, сети освещения, площадка для автомашин, здание и сооружения АЗС	
Год постройки		1975	
Класс конструктивной системы		КС-1, КС-3	
Функциональное назначение		Производственно-складское	
Текущее использование		Не используется	
Завершено строительством/эксплуатируется		завершено строительством/не эксплуатируется в рамках основной деятельности предприятия	
Наличие несанкционированных перепланировок/ модернизаций/ реконструкций		За последние три года перепланировок, реконструкций, модернизаций и капитальных ремонтов не было. За более ранние периоды Заказчик не владеет данной информацией.	
Соответствие площадей данным технической документации		Соответствуют по результатам визуального осмотра	
Фундамент	Материал	Бетонный ленточный	
	Состояние элемента	Осмотр не производился в связи с отсутствием доступа к элементу	
Стены	Материал	Кирпичные с панельными вставками, панельные	
	Состояние элемента	Хорошее	
Перекрытия	Материал	Бетонные плиты	
	Состояние элемента	Хорошее	
Кровля	Материал	Мягкая рулонная	
	Состояние элемента	хорошее	
Полы	Материал	Бетон, линолеум	
	Состояние элемента	Хорошее	
Проемы	оконные	Материал	пластиковые
		Состояние элемента	хорошее
	дверные	Материал	металлические ворота, внутренние двери- алюминиевые глухие входные группы
		Состояние элемента	хорошее
Отделочные покрытия	Материал	Без отделки	
	Состояние элемента	-	
Благоустройство	Отопление. Состояние элемента	Не имеется	
	Водопровод. Состояние элемента	Не имеется	
	Канализация. Состояние элемента	Не имеется	
	Электричество. Состояние элемента	Имеется, требует ремонта	
Наличие иных инженерных коммуникаций, кроме указанных в технической документации		отсутствуют	
Наличие неотделимых улучшений (фундаменты под технологическое оборудование, рельсовые пути, подкрановые опоры, транспортные галереи и пр.)		Кран-балка	
Общее текущее состояние объекта в целом		хорошее	
Наличие подвала		Не имеется	
Площадь подвала, кв.м.		-	
Высота потолков, м.		4,15	
Группа капитальности		II	
Наличие повреждений конструктивных элементов,		отсутствуют	

которые требуют неотложного ремонта	
Наличие долгосрочных договоров аренды	Не имеется
Наличие иных обременений (арест, ипотека и др.)	Не зарегистрировано
Физический износ имеющихся конструктивных элементов	12% по данным технического паспорта на 13.11.1997г.
Функциональное и внешнее устаревание	Не имеется, планировка и конструктивные особенности типичны для рынка подобных объектов

Таблица 8

**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.**

**Контрольно-пропускной пункт, кадастровый номер 50:32:0040229:3130**

Характеристики		Параметры	
Адрес		Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе	
Общая/полезная площадь, кв.м.		102,7/84,3	
Объем, куб. м.		449	
Площадь застройки, кв.м.		69,3	
Этажность		2	
Площадь земельного участка по фактическому использованию		25000	
Наличие иных, кроме оцениваемого, объектов недвижимости на земельном участке		Здания административного, производственно-складского назначения, сети освещения, площадка для автомашин, здание и сооружения АЗС	
Год постройки		1974	
Класс конструктивной системы		КС-1	
Функциональное назначение		вспомогательные	
Текущее использование		Не используется	
Завершено строительством/эксплуатируется		завершено строительством/не эксплуатируется в рамках основной деятельности предприятия	
Наличие несанкционированных перепланировок/ модернизаций/ реконструкций		За последние три года перепланировок, реконструкций, модернизаций и капитальных ремонтов не было. За более ранние периоды Заказчик не владеет данной информацией.	
Соответствие площадей данным технической документации		Соответствуют по результатам визуального осмотра	
Фундамент	Материал	Бетонный ленточный	
	Состояние элемента	Осмотр не производился в связи с отсутствием доступа к элементу	
Стены	Материал	Кирпичные оштукатуренные	
	Состояние элемента	Хорошее	
Перекрытия	Материал	Бетонные плиты	
	Состояние элемента	Хорошее	
Кровля	Материал	Мягкая рулонная	
	Состояние элемента	хорошее	
Полы	Материал	Керамическая плитка	
	Состояние элемента	Хорошее	
Проемы	оконные	Материал	пластиковые
		Состояние элемента	хорошее
	дверные	Материал	металлические входные двери, внутренние двери МДФ, алюминиевые
		Состояние элемента	хорошее
Отделочные покрытия	Материал	Пластиковые стеновые панели, окраска водоэмульсионной краской, подвесные потолки системы Армстронг	
	Состояние элемента	хорошее	
Благоустройство	Отопление. Состояние элемента	Имеется, радиаторы отопления есть, отопление от электрических сетей	
	Водопровод. Состояние элемента	Не имеется	
	Канализация. Состояние элемента	Не имеется	
	Электричество. Состояние элемента	Имеется, исправное	
Наличие иных инженерных коммуникаций, кроме указанных в технической документации		отсутствуют	

Наличие неотделимых улучшений (фундаменты под технологическое оборудование, рельсовые пути, подкрановые опоры, транспортные галереи и пр.)	отсутствуют
Общее текущее состояние объекта в целом	хорошее
Наличие подвала	Не имеется
Площадь подвала, кв.м.	-
Высота потолков, м.	2,47-2,55
Группа капитальности	II
Наличие повреждений конструктивных элементов, которые требуют неотложного ремонта	отсутствуют
Наличие долгосрочных договоров аренды	Не имеется
Наличие иных обременений (арест, ипотека и др.)	Не зарегистрировано
Физический износ имеющихся конструктивных элементов	В технической документации сведений не имеется
Функциональное и внешнее устаревание	Не имеется, планировка и конструктивные особенности типичны для рынка подобных объектов

Таблица 9

**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.  
Котельная, кадастровый номер 50:32:0040229:3129**

Характеристики		Параметры	
Адрес		Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе	
Общая/полезная площадь, кв.м.		4,8/4,8	
Объем, куб. м.		12	
Площадь застройки, кв.м.		5,8	
Этажность		1	
Площадь земельного участка по фактическому использованию		25000	
Наличие иных, кроме оцениваемого, объектов недвижимости на земельном участке		Здания административного, вспомогательного, производственно-складского назначения, сети освещения, площадка для автомашин, здание и сооружения АЗС	
Год постройки		1995	
Класс конструктивной системы		КС-3	
Функциональное назначение		вспомогательные	
Текущее использование		Не используется	
Завершено строительством/эксплуатируется		завершено строительством/не эксплуатируется в рамках основной деятельности предприятия	
Наличие несанкционированных перепланировок/ модернизаций/ реконструкций		За последние три года перепланировок, реконструкций, модернизаций и капитальных ремонтов не было. За более ранние периоды Заказчик не владеет данной информацией.	
Соответствие площадей данным технической документации		Соответствуют по результатам визуального осмотра	
Фундамент	Материал	Бетонный ленточный	
	Состояние элемента	Осмотр не производился в связи с отсутствием доступа к элементу	
Стены	Материал	ж/б панели	
	Состояние элемента	хорошее	
Перекрытия	Материал	ж/б панели	
	Состояние элемента	хорошее	
Кровля	Материал	Мягкая рулонная, совмещена с перекрытием	
	Состояние элемента	удовлетворительное	
Полы	Материал	бетон	
	Состояние элемента	удовлетворительное	
Проемы	оконные	Материал	отсутствуют
		Состояние элемента	-
	дверные	Материал	металлические входные двери
		Состояние элемента	удовлетворительное
Отделочные покрытия	Материал	отсутствуют	
	Состояние элемента	-	

Благоустройство	Отопление. Состояние элемента	Не имеется
	Водопровод. Состояние элемента	Не имеется
	Канализация. Состояние элемента	Не имеется
	Электричество. Состояние элемента	Имеется, требует ремонта
Наличие иных инженерных коммуникаций, кроме указанных в технической документации		отсутствуют
Наличие неотделимых улучшений (фундаменты под технологическое оборудование, рельсовые пути, подкрановые опоры, транспортные галереи и пр.)		отсутствуют
Общее текущее состояние объекта в целом		хорошее
Наличие подвала		Не имеется
Площадь подвала, кв.м.		-
Высота потолков, м.		2,05
Группа капитальности		II
Наличие повреждений конструктивных элементов, которые требуют неотложного ремонта		отсутствуют
Наличие долгосрочных договоров аренды		Не имеется
Наличие иных обременений (арест, ипотека и др.)		Не зарегистрировано
Физический износ имеющихся конструктивных элементов		В технической документации сведений не имеется
Функциональное и внешнее устаревание		Не имеется, планировка и конструктивные особенности типичны для рынка подобных объектов

Таблица 10

**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.**

**Здание АЗС, кадастровый номер 50:32:000000:7772**

Характеристики		Параметры
Адрес		Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе
Общая/полезная площадь, кв.м.		23,3/23,3
Объем, куб. м.		103
Площадь застройки, кв.м.		36,8
Этажность		1
Площадь земельного участка по фактическому использованию		25000
Наличие иных, кроме оцениваемого, объектов недвижимости на земельном участке		Здания административного, производственно-складского и вспомогательного назначения, сети освещения, площадка для автомашин
Год постройки		1997
Класс конструктивной системы		КС-1
Функциональное назначение		Производственно-складское
Текущее использование		Не используется
Завершено строительством/эксплуатируется		завершено строительством/не эксплуатируется в рамках основной деятельности предприятия
Наличие несанкционированных перепланировок/ модернизаций/ реконструкций		За последние три года перепланировок, реконструкций, модернизаций и капитальных ремонтов не было. За более ранние периоды Заказчик не владеет данной информацией.
Соответствие площадей данным технической документации		Соответствуют по результатам визуального осмотра
Фундамент	Материал	кирпичный
	Состояние элемента	Осмотр не производился в связи с отсутствием доступа к элементу, в техпаспорте указана просадка фундамента
Стены	Материал	Кирпичные
	Состояние элемента	Удовлетворительное, массовое выветривание швов, выкрошивание кирпичей
Перекрытия	Материал	Бетонные плиты
	Состояние элемента	Хорошее
Кровля	Материал	Мягкая рулонная
	Состояние элемента	Удовлетворительное, следов протечек не обнаружено

Полы		Материал	Бетон, керамическая плитка
		Состояние элемента	удовлетворительное
Проемы	оконные	Материал	Деревянные двойные заводского изготовления
		Состояние элемента	удовлетворительное
	дверные	Материал	ДСП
		Состояние элемента	удовлетворительное
Отделочные покрытия		Материал	Керамическая плитка, листы ДСП, побелка
		Состояние элемента	удовлетворительное
Благоустройство		Отопление. Состояние элемента	Не имеется - радиаторы отопления отсутствуют, электрический отопитель отсутствует
		Водопровод. Состояние элемента	Не имеется
		Канализация. Состояние элемента	Не имеется
		Электричество. Состояние элемента	Имеется, требует ремонта
Наличие иных инженерных коммуникаций, кроме указанных в технической документации		отсутствуют	
Наличие неотделимых улучшений (фундаменты под технологическое оборудование, рельсовые пути, подкрановые опоры, транспортные галереи и пр.)		отсутствуют	
Общее текущее состояние объекта в целом		удовлетворительное	
Наличие подвала		Не имеется	
Площадь подвала, кв.м.		-	
Высота потолков, м.		2,65	
Группа капитальности		II	
Наличие повреждений конструктивных элементов, которые требуют неотложного ремонта		отсутствуют	
Наличие долгосрочных договоров аренды		Не имеется	
Наличие иных обременений (арест, ипотека и др.)		Не зарегистрировано	
Физический износ имеющихся конструктивных элементов		Данные в целом по объекту в техническом паспорте на 13.11.1997г. отсутствуют	
Функциональное и внешнее устаревание		Не имеется, планировка и конструктивные особенности типичны для рынка подобных объектов	

**Кроме того, в состав АЗС входят следующие сооружения:**

**Таблица 10.1**

№	Описание параметров АЗС	Описание <sup>3</sup>
<b>Техническая информация</b>		
<b>I. Общие сведения по АЗС</b>		
1.	Тип АЗС (многотопливная, традиционная, контейнерная)	Топливозаправочный пункт для собственных нужд автобазы
2.	Год постройки и реконструкции	1997
5.	Сведения по зданиям АЗС	
	5.1. Количество отдельностоящих зданий	1
	5.2. Общая/полезная площадь зданий, кв. м	23,3
	5.3. Площадь операторской, кв. м	23,3
	5.4. Наличие магазина и его площадь (отдельно / в составе), кв. м	отсутствует
	5.5. Наличие кафе и его площадь (отдельно / в составе), кв. м	отсутствует
	5.6. Наличие шиномонтажа и его площадь (отдельно / в составе), кв. м	отсутствует
	5.7. Наличие пункта СТО и его площадь (отдельно / в составе), кв. м	отсутствует
	5.8. Наличие автомойки и его площадь (отдельно / в составе), кв. м	отсутствует
	5.9. Конструктивная система здания	Фундамент - ленточный, кирпичный; стены – кирпичные; перегородки – кирпичные; перекрытия – железобетонные панели; кровля – совмещённая (рубероид, гудрон).
	5.10. Этаж/этажность	1

<sup>3</sup> Описание приведено по данным справки Заказчика, технической документации и результатов натурального осмотра



	5.11. Наличие подземных этажей	-
	5.12. Высота потолков, м	2,65
6.	Виды реализуемого топлива	
7.		
	7.1. АИ-95	Не предусмотрено
	количество емкостей, ед.	-
	объем, куб. м	-
	тип (надземные / подземные)	-
	тип (одностенные / двустенные)	-
	тип (горизонтальные / вертикальные)	-
	материал емкостей	-
	7.2. АИ-92	Не предусмотрено
	количество емкостей, ед.	-
	объем, куб. м (по каждой емкости)	-
	тип (надземные / подземные)	-
	тип (одностенные / двустенные)	-
	тип (горизонтальные / вертикальные)	-
	материал емкостей	-
	7.3. АИ-76	В настоящее время не эксплуатируется
	количество емкостей, ед.	3
	объем, куб. м (по каждой емкости)	25
	тип (надземные / подземные)	Надземные
	тип (одностенные / двустенные)	одностенные
	тип (горизонтальные / вертикальные)	горизонтальные
	материал емкостей	сталь
	7.4. ДТ	В настоящее время не эксплуатируется
	количество емкостей, ед.	4
	объем, куб. м (по каждой емкости)	25
	тип (надземные / подземные)	Надземные
	тип (одностенные / двустенные)	Одностенные
	тип (горизонтальные / вертикальные)	горизонтальные
	материал емкостей	сталь
	7.5. Масло	Не предусмотрено
	количество емкостей, ед.	-
	объем, куб. м (по каждой емкости)	-
	тип (надземные / подземные)	-
	тип (одностенные / двустенные)	-
	тип (горизонтальные / вертикальные)	-
	материал емкостей	-
	7.7. Емкости аварийного пролива	отсутствуют
	количество емкостей, ед.	-
	объем, куб. м	-
	тип (надземные / подземные)	-
	тип (одностенные / двустенные)	-
	тип (горизонтальные / вертикальные)	-
	материал емкостей	-
	7.8. Противопожарные резервуары	отсутствуют
	количество емкостей, ед.	-
	объем, куб. м	-
	тип (надземные / подземные)	-
	тип (одностенные / двустенные)	-
	тип (горизонтальные / вертикальные)	-
	материал емкостей	-
8.	Мерник, марка, модель, количество, шт	Нет информации
	8.1. Тип	-
	8.2. Дата поверки	-
9.	Метрошток марка, модель, количество, шт	Нет информации
	9.1. Тип	-
	9.2. Дата поверки	-
10.	Пожарный гидрант (количество, расстояние)	1, в 150 метрах
11.	Информация по ТРК	Не эксплуатируются
	Марка, модель ТРК	ТРК Нара 4000С 122 (5) С
	Количество ТРК, ед.	1 (частично разукomплектована)
	Количество пистолетов, ед.	2 (утрачены)
	Тип ТРК (всасывающая/напорная)	Нет данных

	Дата поверки	Нет данных
12.	Количество мест единовременной заправки автотранспорта	4
13.	Информация по навесу	Над каждой ТРК, профлист
14.	Электроснабжение	
	14.1. Тип (центральное / генератор)	центральное
	14.2. Силовой кабель (марка, протяженность, над(под)земный)	Данные отсутствуют
	14.3. Источники освещения территории АЗС (количество, вид)	Уличные прожекторы, 3шт
15.	Теплоснабжение	
	15.1. Тип (центральное / локальное / электрическое)	Электрическое
	15.2. Трубопроводы (тепло-) (материал, диаметр, протяженность)	-
16.	Водоснабжение	Отсутствует
	16.1. Тип (центральное / скважина)	-
	16.2. Трубопроводы (водо-) (материал, диаметр, протяженность)	-
17.	Канализация	Отсутствует
	17.1. Тип (центральное / септик / биотуалет)	-
	17.2. Трубопроводы (канализация) (материал, диаметр, протяженность)	-
18.	Топливопроводы (ГСМ, масло, СУГ)	Нет данных
	18.1. Тип прокладки трубопроводов (под(над-)земные)	-
	18.2. Диаметр, в мм	-
	18.3. Протяженность, в метрах	-
19.	Ограждение территории АЗС	Ограждение резервуарного парка со всех сторон забором из сетки "рабица"
	19.1. Материал ограждения, высота	высота 1.5 м
	19.2. Протяженность ограждения	140
20.	Информация по ливневодам	Отсутствует
	20.1. Протяженность	-
	20.2. Количество и диаметр колодцев	-
21.	Дополнительные услуги	Отсутствуют
22.	Пожарная сигнализация (марка)	Отсутствует
23.	Видеонаблюдение (марка, конструктивные элементы)	Отсутствует
<b>Экономическая информация</b>		
<b>III. Реализация АЗС</b>		
25.	Номинальная (максимально возможная) мощность заправки по видам топлива (литров в сутки)	Не реализуется, возводилась хозспособом для нужд собственного автопарка, не для реализации ГСМ неограниченному кругу лиц. В течение как минимум, последних 3 лет время не эксплуатируется
26.	Средняя реализация по всем видам топлива (литров в сутки)	Не реализуется
27.	Количество заправок в сутки, данные проекта	отсутствуют
28.	обслуживающая нефтебаза и расстояние до неё, ближайшая нефтебаза и расстояние до неё	Нет данных
<b>V.</b>	Количество и состав обслуживающего персонала	отсутствует

Таблица 11

**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.**

**Гараж, кадастровый номер 50:32:0000000:8688**

Характеристики	Параметры
Адрес	Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе
Общая/полезная площадь, кв.м.	857,7/818,4
Объем, куб. м.	5572
Площадь застройки, кв.м.	906
Этажность	1
Площадь земельного участка по фактическому использованию	25000
Наличие иных, кроме оцениваемого, объектов недвижимости на земельном участке	Здания административного, производственно-складского и вспомогательного назначения, сети освещения, площадка для автомашин, здание и сооружения АЗС
Год постройки	1979

Класс конструктивной системы		КС-1	
Функциональное назначение		Производственно-складское	
Текущее использование		Не используется	
Завершено строительством/эксплуатируется		завершено строительством/не эксплуатируется в рамках основной деятельности предприятия	
Наличие несанкционированных перепланировок/ модернизаций/ реконструкций		За последние три года перепланировок, реконструкций, модернизаций и капитальных ремонтов не было. За более ранние периоды Заказчик не владеет данной информацией.	
Соответствие площадей данным технической документации		Соответствуют по результатам визуального осмотра	
Фундамент	Материал	Бетонный ленточный	
	Состояние элемента	Осмотр не производился в связи с отсутствием доступа к элементу	
Стены	Материал	Кирпичные	
	Состояние элемента	Удовлетворительное – имеются 3 трещины по швам кладки, ширина раскрытия до 5 мм, протяженность – до 1 метра	
Перекрытия	Материал	Бетонные плиты	
	Состояние элемента	Хорошее	
Кровля	Материал	Мягкая рулонная совмещена с перекрытиями	
	Состояние элемента	хорошее	
Полы	Материал	Бетон	
	Состояние элемента	Хорошее	
Проемы	оконные	Материал	деревянные
		Состояние элемента	удовлетворительное
	дверные	Материал	металлические ворота
		Состояние элемента	хорошее
Отделочные покрытия	Материал	Частично – окраска масляной краской, побелка, керамическая плитка, основная часть – без отделки	
	Состояние элемента	удовлетворительное	
Благоустройство	Отопление. Состояние элемента	Не имеется - радиаторы отопления отсутствуют, неисправен отопительный котел	
	Водопровод. Состояние элемента	Имеется, требует ремонта	
	Канализация. Состояние элемента	Имеется, сведения отсутствуют	
	Электричество. Состояние элемента	Имеется, требует ремонта	
Наличие иных инженерных коммуникаций, кроме указанных в технической документации		отсутствуют	
Наличие неотделимых улучшений (фундаменты под технологическое оборудование, рельсовые пути, подкрановые опоры, транспортные галереи и пр.)		Не имеется	
Общее текущее состояние объекта в целом		удовлетворительное	
Наличие подвала		Не имеется	
Площадь подвала, кв.м.		-	
Высота потолков, м.		2,92-6,0	
Группа капитальности		II	
Наличие повреждений конструктивных элементов, которые требуют неотложного ремонта		отсутствуют	
Наличие долгосрочных договоров аренды		Не имеется	
Наличие иных обременений (арест, ипотека и др.)		Не зарегистрировано	
Физический износ имеющихся конструктивных элементов		24% по данным технического паспорта на 13.11.1997г.	
Функциональное и внешнее устаревание		Не имеется, планировка и конструктивные особенности типичны для рынка подобных объектов	

Таблица 12

**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.**

**Арочное хранилище, кадастровый номер 50:32:000000:6924**

Характеристики	Параметры
Адрес	Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район,

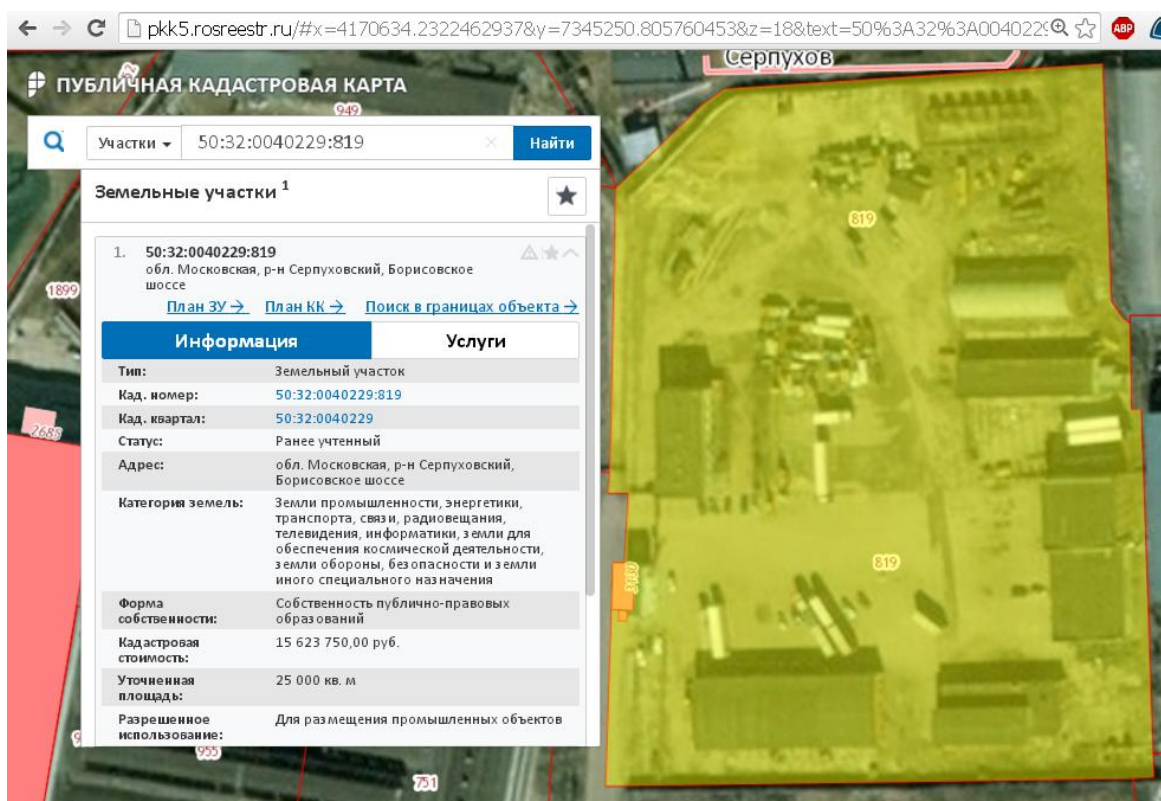
		Борисовское шоссе	
Общая/полезная площадь, кв.м.		351,3/351,3	
Объем, куб. м.		1658	
Площадь застройки, кв.м.		392	
Этажность		1	
Площадь земельного участка по фактическому использованию		25000	
Наличие иных, кроме оцениваемого, объектов недвижимости на земельном участке		Здания административного, производственно-складского и вспомогательного назначения, сети освещения, площадка для автомашин, здание и сооружения АЗС	
Год постройки		1996	
Класс конструктивной системы		КС-1, КС-6	
Функциональное назначение		Производственно-складское	
Текущее использование		Не используется	
Завершено строительством/эксплуатируется		завершено строительством/не эксплуатируется в рамках основной деятельности предприятия	
Наличие несанкционированных перепланировок/ модернизаций/ реконструкций		За последние три года перепланировок, реконструкций, модернизаций и капитальных ремонтов не было. За более ранние периоды Заказчик не владеет данной информацией.	
Соответствие площадей данным технической документации		Соответствуют по результатам визуального осмотра	
Фундамент	Материал	Бетонный ленточный	
	Состояние элемента	Осмотр не производился в связи с отсутствием доступа к элементу	
Стены	Материал	Металлические с кирпичными вставками	
	Состояние элемента	Хорошее	
Перекрытия	Материал	Металлические арочные	
	Состояние элемента	Хорошее	
Кровля	Материал	-	
	Состояние элемента	-	
Полы	Материал	Бетон	
	Состояние элемента	Хорошее	
Проемы	оконные	Материал	-
		Состояние элемента	-
	дверные	Материал	металлические ворота
		Состояние элемента	хорошее
Отделочные покрытия	Материал	Без отделки	
	Состояние элемента	-	
Благоустройство	Отопление. Состояние элемента	Не имеется	
	Водопровод. Состояние элемента	Не имеется	
	Канализация. Состояние элемента	Не имеется	
	Электричество. Состояние элемента	Имеется, требует ремонта	
Наличие иных инженерных коммуникаций, кроме указанных в технической документации		отсутствуют	
Наличие неотделимых улучшений (фундаменты под технологическое оборудование, рельсовые пути, подкрановые опоры, транспортные галереи и пр.)		отсутствуют	
Общее текущее состояние объекта в целом		хорошее	
Наличие подвала		Не имеется	
Площадь подвала, кв.м.		-	
Высота потолков, м.		5,9	
Группа капитальности		III	
Наличие повреждений конструктивных элементов, которые требуют неотложного ремонта		отсутствуют	
Наличие долгосрочных договоров аренды		Не имеется	
Наличие иных обременений (арест, ипотека и др.)		Не зарегистрировано	
Физический износ имеющихся конструктивных элементов		Сведений в технической документации не имеется	

Функциональное и внешнее устаревание	Не имеется, планировка и конструктивные особенности типичны для рынка подобных объектов
--------------------------------------	---

Таблица 12.1

## Характеристики земельного участка

Параметры	Характеристика
Адрес месторасположения земельного участка	Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе
Кадастровый номер земельного участка	50:32:0040229:819
Категория земель	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	под производственную базу
Правообладатель	Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог «Серпуховский автодор»
Вид права	Аренда 49 лет с 25.01.2012г.
Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы	Договор аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области №31014-Z от 26.10.2011г
Площадь земельного участка, всего	25000 кв.м
Застроен/свободен от застройки	застроен
Наличие улучшений земельного участка	Есть
Характер улучшений земельного участка	Здания административного, производственно-складского и вспомогательного назначения, сети освещения, площадка для автомашин, здание и сооружения АЗС
Наличие/отсутствие на земельном участке других объектов, помимо оцениваемых	Бетонированная площадка, ограждение, освещение территории
Благоустройство территории	Площадка для автомашин, ограждение, освещение территории
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Форма ЗУ	Близка к прямоугольной
Рельеф	Ровный, глубокие ямы, овраги отсутствуют

Рис. 4 – План границ земельного участка (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)

---

## АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

---

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
2. Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
3. Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную стоимость.

Объекты оценки представляют собой здания, расположенные на земельном участке, т.е. единый объект недвижимости.

### **Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного**

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Можно изменить улучшения, имеющиеся на участке, но нельзя изменить характеристики, присущие этому участку и определяющие его стоимость. На основании этих характеристик определяется способ использования участка как незанятого улучшениями, то есть возможности и предполагаемые сроки строительства на нем зданий, сооружений, коммуникаций и т.п.

Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя ниже перечисленными критериями.

#### *Физически возможные варианты использования*

Такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Рельеф участка ровный. Физические характеристики не накладывают ограничений на возможные варианты застройки.

#### *Законодательно разрешенное использование*

Различного рода ограничения и сервитуты могут повлиять на возможные варианты использования земельных участков. Предполагается, что на участки распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведения коммуникаций, беспрепятственный и безвозмездный доступ заинтересованных организаций для обслуживания и ремонта инженерных коммуникаций. По кадастровому паспорту, земельный участок выделен под производственную базу.

#### *Варианты использования, приносящие прибыль*

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования выбираются такие, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и

продуктивность землепользования. Местоположение земельного участка подходит для размещения объектов производственного назначения.

*Варианты использования, приносящие максимальный доход.*

При определении наиболее эффективного использования принимается во внимание:

- рыночные условия (прежде всего преобладающие способы землепользования в окрестностях оцениваемого объекта);
- существующие нормы зонирования;
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- существующее использование имущества.

Смена вида использования участка под торговую застройку признана оценщиком неэффективной: во-первых, участок окружен производственными базами, находится на удалении от центров деловой активности и жилых зон, участок-объект оценки находится на второй линии. В связи с тем, что согласно данным публичной кадастровой карты, земельный участок, выделен под производственную базу, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным и вероятным использованием земельного участка является его текущее использование.

### **Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного**

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется на нижеприведенных трех критериях.

*Физически возможные варианты использования*

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Техническое состояние объектов позволяет эксплуатировать их по назначению. Требуется текущий ремонт отделочных работ в административном здании, текущий ремонт коммуникаций, ремонт стен гаража (имеется трещина с шириной раскрытия более 10 мм).

*Законодательно разрешенное использование*

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. Не выявлено юридических ограничений, ограничивающих характер использования – законодательных, правительственных, городских, муниципальных актов и требований нормативов. Отсутствует информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования.

*Варианты использования, приносящие максимальную прибыль*

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

В данном случае, объектом оценки являются административные, производственно-складские здания и вспомогательные здания и сооружения, обеспечивающие в совокупности функционирование автотранспортного предприятия.

Оптимальная площадь и универсальный характер зданий позволяют организовать на базе существующей базы широкий спектр видов производственно-складской деятельности: деревообработку, металлообработку, мебельное производство, склады материалов, стоянку для

транспорта и пр., при этом существующая застройка будет использоваться по прямому назначению без несения дополнительных затрат.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование по прямому функциональному назначению.

На основании анализа перечисленных критериев, оценщиком сделаны выводы о наиболее эффективном способе использования: объекты оценки наиболее эффективно можно использовать как административные и производственно-складские здания в составе промбазы, что совпадает с их текущим использованием.

Здание и сооружения АЗС наиболее целесообразно использовать в составе промбазы для собственных нужд пользователя; как самостоятельный объект доходной недвижимости в текущем состоянии здание и сооружения АЗС к эксплуатации непригодны, в силу расположения – на второй линии трассы и в силу несоответствия требованиям к АЗС (противопожарная безопасность, комплектность оборудования и пр.). Подобные объекты на рынке на дату оценки не представлены.



## АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

### *Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки<sup>4</sup>*

Важнейшими условиями развития национальной экономики, включая рынок недвижимости, являются прочность государства, стабильность законодательства, защита права собственности и развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция).

Глобализация мировой экономики, являющаяся следствием развития международных финансовых и промышленных корпораций, на фоне появления современных информационных технологий порождает геополитические процессы, стремительно меняющие политическую и экономическую картину мира, создает новые условия, в которых Россия, как самостоятельное государство, как сложившаяся цивилизация со своей культурой, языком и традициями стремится сохранить и упрочить своё положение.

Четырехкратное обрушение мировых цен на нефть и значительное падение цен на другие сырьевые ресурсы (газ, алюминий, никель, цинк и др.), начавшиеся с середины 2014 года, значительно сократили доходы российского бюджета, а санкции Запада под давлением США ограничили доступ к западным инвестициям. Это побуждает Россию к развитию политических и экономических связей с другими странами: Китаем, Индией, Ираном, Бразилией, ЮАР, Венесуэлой и другими, а также восстанавливать и углублять взаимоотношения со странами – бывшими советскими республиками.

### **Состояние экономики и основные экономические показатели России** ИНДЕКСЫ ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА ПРОИЗВЕДЕННОГО ВВП по видам экономической деятельности (в постоянных ценах)

	2015г.			2016г.		
	I квартал	II квартал	I полугодие	I квартал	II квартал	I полугодие
<b>Валовой внутренний продукт в рыночных ценах</b>	<b>97,2</b>	<b>95,5</b>	<b>96,3</b>	<b>98,8</b>	<b>99,4</b>	<b>99,1</b>
в том числе:						
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	102,4	101,7	102,0	100,7	102,0	101,5
рыболовство, рыбоводство	98,6	102,2	100,2	93,7	86,9	90,5
добыча полезных ископаемых	103,7	99,2	101,4	102,1	100,3	101,2
обрабатывающие производства	96,6	94,9	95,7	96,0	100,3	98,3
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	99,7	99,6	99,6	100,0	100,5	100,2
строительство	94,6	91,4	92,7	98,4	90,5	93,6
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	93,3	89,5	91,3	97,5	98,8	98,2
гостиницы и рестораны	94,8	94,0	94,4	96,3	98,8	97,6
транспорт и связь	96,9	96,3	96,6	99,5	99,0	99,3
финансовая деятельность	98,0	95,2	96,6	101,5	101,3	101,4
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	98,1	98,9	98,5	100,7	101,7	101,2
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	99,7	99,3	99,5	98,2	98,1	98,1
образование	95,8	96,0	95,9	95,9	98,7	97,3
здравоохранение и предоставление социальных услуг	100,2	100,5	100,3	98,6	99,0	98,8
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	98,1	98,3	98,2	98,5	101,5	100,1
деятельность домашних хозяйств	101,4	101,4	101,4	101,8	100,0	100,9
<b>Чистые налоги на продукты</b>	<b>94,3</b>	<b>91,7</b>	<b>92,9</b>	<b>97,7</b>	<b>99,5</b>	<b>98,7</b>

По данным Минэкономразвития России и Росстата на 01.11.2016 года

<sup>4</sup> <https://statiel.ru/index.php/analiz-rynka/>



	Сентябрь 2016г.	В % к		Январь- сентябрь 2016г. в % к январю- сентябрю 2015г.	Справочно		
		сентябрю 2015г.	августу 2016г.		сентябрь 2013г. в % к сентябрю 2014г.	августу 2015г.	январь- сентябрь 2015г. в % к январю- сентябрю 2014г.
Денежные доходы (в среднем на душу населения) <sup>1)</sup> , рублей	30125	103,2	97,6	101,7	108,3 <sup>2)</sup>	93,4	110,0 <sup>2)</sup>
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>1)</sup>		97,2	97,3	94,7	93,9 <sup>2)</sup>	91,8	95,8 <sup>2)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>1)</sup> :							
номинальная, рублей	36115	109,4	102,0	107,9	103,7 <sup>2)</sup>	102,3	105,4 <sup>2)</sup>
реальная		102,8	101,8	100,4	89,6 <sup>2)</sup>	101,7	90,9 <sup>2)</sup>

1) Предварительные данные.  
2) Показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.  
3) За периоды 2016г. - оценка.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в сентябре 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 2,8%, в январе-сентябре 2016г. - на 5,3%.

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 октября 2016г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

**Инвестиции в основной капитал** в сентябре 2016 года составили 5302,7 млрд. рублей (95,7% м/м 2015г и 92,7% м/м 2014 года).

**Инфляция**, по данным ЦБ РФ, по итогам сентября с начала 2016 года составила 6,4%.

**Ключевая ставка** с 19.09.2016 года составляет 10 %.

**Доля просроченной кредиторской задолженности** в общем объеме кредиторской задолженности на конец августа 2016г. составила 6,4%.

**Кредиты, депозиты и прочие размещенные средства**, предоставленные коммерческими банками на 01.08.2016 года составили 36 407 031 руб. (+3% к 01.01.2016 г. и +7% - к 01.08.2015 г.).

По состоянию на 01 октября с начала года золотовалютные резервы государства выросли на 7,4% до 398 млрд долл. США.

С начала 2016 года наблюдаются тенденции восстановления основных экономических показателей: восстановление положительной динамики ВВП, снижение инфляции, восстановление потребительского спроса и инвестиционной активности.

Положительные тренды российской экономики указывают на то, что с 2017 года восстановится рост доходов населения и бизнеса. Это приведет к росту спроса и к стимулированию экономики. В России есть все ключевые ресурсы: развитая энергетика, сырье, кадровый потенциал. Для дальнейшего развития импортозамещения требуются значительные и регулярные инвестиции в активы высокотехнологичных отраслей. Необходимо развивать инженерно-транспортную инфраструктуру, строить новые производственные здания и сооружения, приобретать, проектировать и создавать современное оборудование, обучать кадры, внедрять новые технологии и организацию эффективного производства. Однако это требует времени, терпения и ожидать скорого перелома здесь не стоит. Реформирование структуры экономики займет не менее десятка лет.

Важной предпосылкой для экономической стабилизации являются государственные целевые программы, которые поддерживают сегодняшнюю экономику, спрос рынка и разгонят инвестиционные процессы.

**Вывод:** В 2016 гг. будут сохраняться геополитические риски, что определяет высокие премии за риск и низкие возможности осуществления займов на внешних рынках в этот период. В 2016 - 2017 гг. ожидается восстановление доступа компаний на мировые рынки капитала. Отток капитала в 2016 - 2017 гг. не будет превышать 20-30 млрд. долларов США в год.

Развитие мировой экономики предполагается со среднегодовыми темпами 3,7-4% в год. Предусматривается стабилизация цены на нефть Urals на уровне 100 долларов США за баррель, а

также опережающее по отношению к ценам на нефть снижение стоимости экспортируемого газа в связи с усилением конкуренции на европейских газовых рынках.

Анализ основных экономическо-политических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, происходящие в стране повлияли на стагнацию цен на рынке недвижимости.<sup>5</sup>

### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.**

Объекты оценки-здания – принадлежат к рынку коммерческой недвижимости. Объект оценки – земельный участок на правах аренды – принадлежит сегменту рынка земель под производственную деятельность.

### **Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен<sup>6</sup>**

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

**Объекты недвижимости офисного назначения (О).** К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в *жилых* домах, которые на дату анализа используются в качестве *офисных* помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

**Объекты недвижимости торгового назначения (Т).** К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в *пристройках к жилым домам*;
- нежилые помещения, расположенные в *жилых* домах, которые на дату анализа используются в качестве *торговых* помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

**Помещения свободного назначения (ПСН).** К помещениям свободного назначения были отнесены помещения *нежилого* назначения, расположенные в *жилых* домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

**Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).** К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;

<sup>5</sup> <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/2015281202>

<sup>6</sup> [http://pfagroup.ru/?page\\_id=146](http://pfagroup.ru/?page_id=146)

- помещения производственно-складского назначения, расположенные в **нежилых** зданиях;
- производственно-складские базы

Ниже приведена сводная таблица данных о ценах предложения в 4 квартале 2016г (цены включают стоимость земельных участков)

*Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)*

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты в районе МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с учетом НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с учетом НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный	69 300	119 400	91 300	52 200	8 400	22 900	11 400	4 500
	Северо-восток	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный	71 900	102 000	88 300	39 600	9 900	17 100	11 500	4 400
	Восток	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	85 100	109 000	101 100	48 500	8 400	18 300	13 600	4 800
	Юго-восток	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский	68 900	126 500	103 700	42 600	9 700	18 700	14 100	4 200
	Юг	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Шербишка	85 400	133 000	107 000	40 600	10 200	25 200	14 300	4 600
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский; г. Олиндово	98 500	124 800	110 300	50 500	11 700	20 100	12 900	4 900
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Запад	г. Красногорск; г. Москва	96 100	119 900	108 100	54 800	11 600	19 800	14 900	4 900
	Северо-запад	г. Химки; г. Москва	99 100	138 400	120 100	47 700	11 000	25 900	13 600	4 700
	Север	г. Лобня	54 900	72 800	68 800	34 000	8 200	14 800	10 600	3 900
	Северо-восток	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щелково; г. Фрязино	58 300	78 100	72 700	35 000	7 200	12 500	10 400	3 600
	Восток	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли	46 700	61 200	53 600	26 600	6 600	11 300	10 900	3 100
	Юго-восток	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	61 000	81 000	75 300	32 900	7 700	11 200	10 600	3 800
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Юг	г. Домодево; г. Подольск; г. Климовск	66 900	86 300	80 400	40 600	9 200	15 000	11 300	4 000
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно	75 500	93 600	81 900	35 200	8 700	15 700	11 200	4 200
	Запад	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Деловск	51 000	88 800	69 400	37 600	8 700	14 100	10 600	4 500
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград; г. Химки, Сходня мкр	83 000	88 200	86 000	44 100	9 700	14 200	12 000	4 000
	Север	г. Дмитров; г. Яхрома	47 800	61 900	52 000	20 900	6 100	11 200	7 900	3 200
	Северо-восток	г. Сергиев Посад; г. Хотьково	49 600	67 700	55 400	23 200	7 400	10 900	9 700	3 300
за пределами БМК (А-108)	Восток	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево	30 200	60 000	44 800	16 300	6 100	10 600	9 200	2 300
	Юго-восток	г. Воскресенск; пгт Белоозерский; г. Егорьевск	39 000	56 100	52 100	16 600	6 400	9 800	9 000	2 100
	Юг	г. Чехов; г. Серпухов	52 800	75 000	54 600	20 800	7 600	9 600	8 900	2 100
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка	36 500	76 300	68 800	24 900	8 500	9 500	8 800	3 500
	Запад	г. Истра; г. Руза	42 700	81 600	65 500	26 600	7 500	10 800	9 900	3 400
	Северо-запад	г. Солнечногорск; г. Клин	55 300	87 400	72 300	19 600	7 700	12 400	10 400	2 900

Далее приведены интервалы цен ofert коммерческой недвижимости.

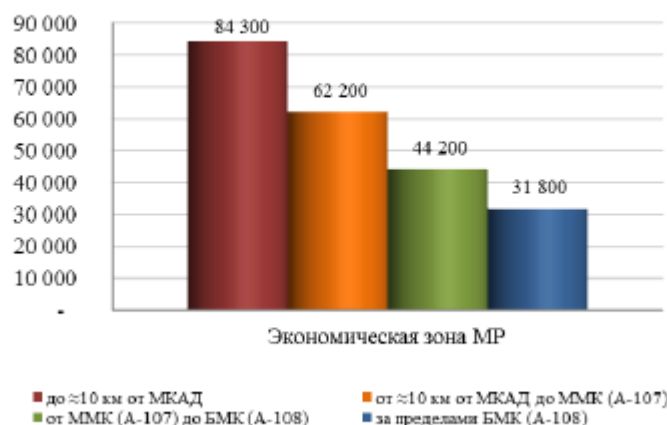
*Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД*

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Стоимость недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с учетом НДС)											
			Офисного назначения			Торгового назначения			ПСН			Производственно-складского назначения		
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	68 100	70 900	69 300	80 800	166 700	119 400	70 500	134 800	91 300	41 700	69 900	52 200
	Северо-восток	до ≈10 км	44 300	100 000	71 900	60 000	176 500	102 000	37 400	152 400	88 300	22 500	80 000	39 600
	Восток	до ≈10 км	52 000	106 800	85 100	51 400	180 000	109 000	38 300	169 100	101 100	20 800	74 500	48 500
	Юго-восток	до ≈10 км	50 000	91 300	68 900	68 300	212 800	126 500	49 500	188 300	103 700	16 100	73 000	42 600
	Юг	до ≈10 км	55 000	113 200	85 400	54 900	219 800	133 000	50 000	200 000	107 000	17 600	56 000	40 600
	Юго-запад	до ≈10 км	70 800	125 000	98 500	73 200	198 900	124 800	58 100	197 900	110 300	27 300	80 000	50 500
	Запад	до ≈10 км	61 800	132 700	96 100	60 000	186 200	119 900	47 600	186 200	108 100	33 300	80 000	54 800
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Северо-запад	до ≈10 км	57 100	129 200	99 100	90 000	198 100	138 400	67 800	192 900	120 100	20 300	85 400	47 700
	Север	от ≈10 до ≈28 км	49 100	64 700	54 900	57 100	100 000	72 800	32 600	80 000	68 800	20 100	46 000	34 000
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км	41 200	75 000	58 300	47 100	120 700	78 100	35 000	120 700	72 700	15 500	64 900	35 000
	Восток	от ≈10 до ≈38 км	21 000	70 800	46 700	24 200	115 000	61 200	21 000	96 300	53 600	10 900	46 200	26 600
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км	30 000	87 500	61 000	31 400	130 000	81 000	47 200	126 700	75 300	15 500	55 000	32 900
	Юг	от ≈10 до ≈28 км	41 700	83 600	66 900	48 000	130 000	86 300	48 000	130 500	80 400	20 000	62 800	40 600
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км	53 300	95 000	75 500	83 000	125 000	93 600	46 600	119 800	81 900	11 400	67 300	35 200
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	Запад	от ≈10 до ≈32 км	36 100	71 300	51 000	40 000	125 000	88 800	35 000	105 300	69 400	15 800	60 700	37 600
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км	63 000	103 400	83 000	41 000	141 500	88 200	50 700	102 900	86 000	13 600	60 000	44 100
	Север	от ≈28 до ≈55 км	32 000	70 600	47 800	31 100	90 000	61 900	22 700	70 700	52 000	10 400	39 200	20 900
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км	26 000	64 900	49 600	33 800	100 000	67 700	26 000	80 200	55 400	12 000	40 000	23 200
	Восток	от ≈38 до ≈68 км	14 700	51 500	30 200	29 400	118 200	60 000	27 000	76 900	44 800	7 300	33 000	16 300
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км	15 000	64 000	39 000	27 100	104 200	56 100	15 000	104 200	52 100	5 800	35 300	16 600
	Юг	от ≈28 до ≈62 км	24 600	70 000	52 800	37 200	120 000	75 000	30 200	98 000	54 600	6 600	46 100	20 800
за пределами БМК (А-108)	Юго-запад	от ≈32 до ≈67 км	24 000	81 300	36 500	45 400	102 600	76 300	40 000	100 000	68 800	10 800	43 700	24 900
	Запад	от ≈32 до ≈66 км	27 600	79 800	42 700	26 400	100 000	81 600	34 800	98 000	65 500	12 900	49 500	26 600
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км	30 400	77 000	55 300	36 300	111 100	87 400	36 500	106 700	72 300	10 800	50 000	19 600
	Север	от ≈55 до ≈125 км	13 100	60 000	34 300	19 400	63 000	54 900	27 000	57 900	45 700	5 800	33 800	17 400

Источник информации: составлено ООО «ПФК»



**Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м, с учетом НДС)**



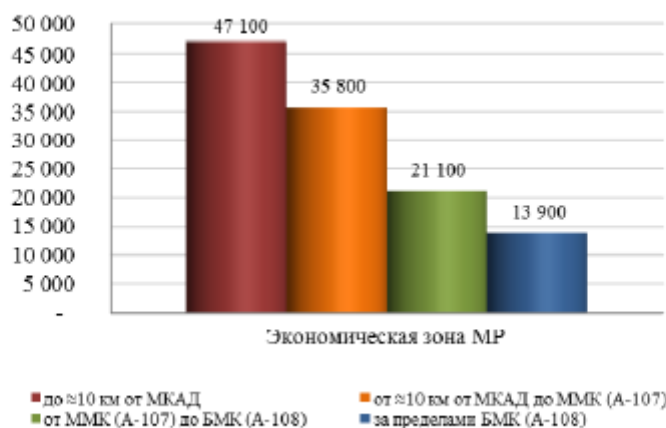
Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)**

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	84 300	62 200	44 200	31 800
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-26,22%	-28,94%	-28,05%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-26,22%	-47,57%	-62,28%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м, с учетом НДС)**



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)**

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	47 100	35 800	21 100	13 900
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-23,99%	-41,06%	-34,12%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-23,99%	-55,20%	-70,49%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

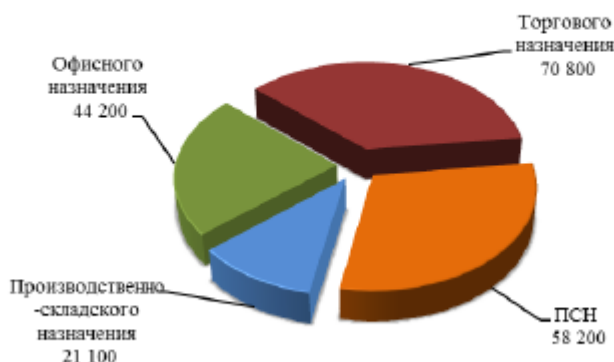
**Сводные данные средних значений стоимости недвижимости по экономической зоне: «от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)»**

Направления от МКАД	Удаленность от МКАД, км.	Средняя цена предложения недвижимости, руб./кв.м. (с учетом НДС)			
		О	Т	ПСН	ПС
Север	от ≈28 до ≈55 км.	47 800	61 900	52 000	20 900
Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	49 600	67 700	55 400	23 200
Восток	от ≈38 до ≈68 км.	30 200	60 000	44 800	16 300
Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	39 000	56 100	52 100	16 600
Юг	от ≈28 до ≈62 км.	52 800	75 000	54 600	20 800
Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	36 500	76 300	68 800	24 900
Запад	от ≈32 до ≈66 км.	42 700	81 600	65 500	26 600
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	55 300	87 400	72 300	19 600
<b>Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м. (с НДС)</b>	-	<b>44 200</b>	<b>70 800</b>	<b>58 200</b>	<b>21 100</b>

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Средняя стоимость недвижимости по экономической зоне в зависимости от функционального назначения (руб./кв.м., с учетом НДС)**

от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Изменение стоимости недвижимости в зависимости от функционального назначения**

Наименование показателя	Значение			
	О	Т	ПСН	ПС
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	44 200	70 800	58 200	21 100
Изменение относительно максимального значения	-37,57%	0,00%	-17,80%	-70,20%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Максимальную стоимость имеет недвижимость *торгового* назначения, минимальную стоимость имеет *производственно-складская* недвижимость. Минимальное изменение стоимости относительно торговой недвижимости имеет ПСН **-17,80%**, затем идет офисная недвижимость **-37,57%** и замыкает производственная складская недвижимость **-70,20%**.

**Анализ цен продажи на земельные участки**

На рынке свободных от застройки земельных участков коммерческого назначения Московской области на сегодняшний день большого дефицита предложений не наблюдается. Однако в основном в продажу предлагаются участки с имеющимися на них постройками пригодными к эксплуатации либо под снос. Наибольшая доля предложения земельных участков смещена в сторону ближе к МКАД.

Относительно цен на рынке земельных участков наблюдается достаточно разрозненная картина. Аналогичные по основным характеристикам земельные участки могут отличаться по стоимости на 20% — 30%. В-первую очередь, это связано с общей не благоприятной ситуацией в стране, в том числе с нестабильностью курса валют. Развитие земельного рынка в большой степени зависит от финансового состояния его участников, будущего которого в настоящее время весьма туманно.

На сегодняшний день в связи с кризисными условиями, динамика рынка земельных участков зависит от следующих факторов:

- увеличение числа компаний, вынужденных выставлять на торги свои земельные активы;
- уменьшение количества инвесторов, имеющих возможность и желание их приобрести;
- сложность реализации девелоперских проектов, для которых необходима земля.

Рынок аренды незастроенных земельных участков в настоящее время практически не развит. Основным арендодателем является государство и муниципальные власти.



При желании приобрести земельный участок, как правило, совершается передача прав собственности или прав долгосрочной/краткосрочной аренды.

Цены на земельные участки в большей степени варьируются в зависимости от местоположения участков. Значительно большую цену имеют также земельные участки, расположенные в районах области, граничащих с Москвой.

#### **Цена продажи земли в зависимости от удаленности от Москвы**

№ п/п	Местоположение относительно Москвы	Средняя цена продажи, руб./сотку
1	Группа 1 – районы, граничащие с Москвой	363 676
2	Группа 2 – районы с промежуточным местоположением	191 672
3	Группа 3 – районы, наиболее удаленные от Москвы	15 000

#### **Анализ предложений объектов наиболее сопоставимых с оцениваемыми участками**

В целях подбора объектов недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым участком, Оценщиком была проанализирована информация о предложениях к продаже земельных участков свободных от застройки. Источниками информации послужили следующие сайты частных и коммерческих объявлений:

- <http://www.cian.ru/> - база предложений по продаже и аренде зданий, офисов, магазинов, складов, помещений во всех городах России;
- <http://realty.dmir.ru/> - база предложений по продаже и аренде недвижимости России;
- <http://ru.ners.ru/> - база предложений по продаже и аренде недвижимости России (ООО «Нерс»);
- <https://www.avito.ru/> - сервис размещения объявлений по всем городам России и др.

Также значительная доля информации была получена посредством проведенного интервьюирования представителей рынка недвижимости рассматриваемых сегментов:

- ООО «БазЭл-недвижимость», Ольга, (915) 379-38-85;
- БЦ «Пятницкая 71», Виктор, (495) 722-54-46;
- АН «Kalinka Real Estate», Наталья, (903)729-62-67;
- АН «Rentavik», Алексей, (495) 589-47-44;
- АН «Комерцсклад», Игорь Викторович, (910) 002-32-34
- АН «Замоскворечье», Мария, тел.: (926) 766-43-80;
- АН «КлючЪ», Александр Николаевич, тел.: (903) 287-93-47;
- АН «PennyLaneRealty», Алексей, тел.: (915) 055-65-51 и др.

Таким образом, по результатам исследования были установлены следующие ценовые диапазоны: Цены на земельные участки производственного назначения, расположенные в поселках городского типа Серпуховского района Московской области и близлежащих районов в среднем составляют 600-800 руб./кв.м.

**Таким образом, проанализировав цены предложений, Оценщик не выявил влияния на стоимость объектов оценки факторов, кроме тех которые количественно напрямую нашли отражение в анализируемом сегменте рынка и фактически в условиях, в которых участвуют участники рынка недвижимого имущества и ценах реализуемых объектов.**

#### **Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов**

В соответствии с нижеследующим рисунком под административно-складскую застройку пригодны как земли населенных пунктов, так и земли промышленности, таким образом, категория земельного участка не является существенным ценообразующим фактором на рынке земельных участков.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК	Виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения

			производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
			Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих сооружений и объектов
			Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
			Земельные участки для размещения гостиниц
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования..» (Статья 7. ЗК РФ), влияние данного фактора незначительно.

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а также согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2016, том.3.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А), выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения):

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
3. Условия продажи
4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки)
5. Условия рынка (скидки к ценам предложений)
6. Вид использования и (или) зонирование
7. Местоположение
8. Физические характеристики объекта (площадь)
9. Физические характеристики объекта (рельеф)
10. Экономические характеристики
11. Наличие движимого имущества
12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

В меньшей степени на стоимость земельного участка влияют инженерно-геологические условия и асфальтирование участка.

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентном денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передача

материальных ресурсов. В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Нестандартные условия финансирования не типичны для рынка земельных участков, данный фактор практически не влияет на цены предложений земельных участков.

В результате анализа рынка земельных участков производственного назначения, а также на основе устных консультаций с участниками рынка, были выявлены следующие основных факторы, в большей степени влияющие на стоимости объектов:

- *Цена предложения* обычно разнится с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости, том 3. под ред. Лейфера Л.А., 2016 год, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

- *Местоположение*: подразумевает под собой совокупность таких аспектов, как, расстояние от МКАД, крупных трасс регионального и районного значений, развитость района и др. (влияние фактора — до 30%).

Согласно исследованиям, проведенным НЦПО<sup>5</sup>, наибольшее влияние удаленность от МКАД влияет на стоимость земли под индустриальную (производственно-складскую) застройку и на стоимость земли коммерческого назначения.



Таблица 7. Корректировка РС ЗУ торгового назначения на местоположение в Московской области по офортам

Расстояния от МКАД	Аналоги, км. от МКАД																						
	1	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105	
Объекты оценки, км. от МКАД	1	1,000	2,978	4,764	6,272	7,623	8,868	10,034	11,140	12,195	13,209	14,187	15,134	16,054	16,949	17,823	18,676	19,512	20,330	21,134	21,923	22,699	23,462
	5	0,336	1,000	1,600	2,106	2,560	2,978	3,370	3,741	4,095	4,436	4,764	5,082	5,391	5,692	5,985	6,272	6,552	6,827	7,097	7,362	7,623	7,879
	10	0,210	0,625	1,000	1,316	1,600	1,861	2,106	2,338	2,560	2,773	2,978	3,177	3,370	3,558	3,741	3,920	4,095	4,267	4,436	4,601	4,764	4,925
	15	0,159	0,475	0,760	1,000	1,215	1,414	1,600	1,776	1,944	2,106	2,262	2,413	2,560	2,702	2,842	2,978	3,111	3,242	3,370	3,495	3,619	3,741
	20	0,131	0,391	0,625	0,823	1,000	1,163	1,316	1,461	1,600	1,733	1,861	1,985	2,106	2,224	2,338	2,450	2,560	2,667	2,773	2,876	2,978	3,078
	25	0,113	0,336	0,537	0,707	0,860	1,000	1,132	1,256	1,375	1,490	1,600	1,707	1,810	1,911	2,010	2,106	2,200	2,293	2,383	2,472	2,560	2,646
	30	0,100	0,297	0,475	0,625	0,760	0,884	1,000	1,110	1,215	1,316	1,414	1,508	1,600	1,689	1,776	1,861	1,944	2,026	2,106	2,185	2,262	2,338
	35	0,090	0,267	0,428	0,563	0,684	0,796	0,901	1,000	1,095	1,186	1,274	1,359	1,441	1,522	1,600	1,677	1,752	1,825	1,897	1,968	2,038	2,106
	40	0,082	0,244	0,391	0,514	0,625	0,727	0,823	0,913	1,000	1,083	1,163	1,241	1,316	1,390	1,461	1,531	1,600	1,667	1,733	1,798	1,861	1,924
	45	0,076	0,225	0,361	0,475	0,577	0,671	0,760	0,843	0,923	1,000	1,074	1,146	1,215	1,283	1,349	1,414	1,477	1,539	1,600	1,660	1,718	1,776
	50	0,070	0,210	0,336	0,442	0,537	0,625	0,707	0,785	0,860	0,931	1,000	1,067	1,132	1,195	1,256	1,316	1,375	1,433	1,490	1,545	1,600	1,654
	55	0,066	0,197	0,315	0,414	0,504	0,586	0,663	0,736	0,806	0,873	0,937	1,000	1,061	1,120	1,178	1,234	1,289	1,343	1,396	1,449	1,500	1,550
	60	0,062	0,185	0,297	0,391	0,475	0,552	0,625	0,694	0,760	0,823	0,884	0,943	1,000	1,056	1,110	1,163	1,215	1,266	1,316	1,366	1,414	1,461
	65	0,059	0,176	0,281	0,370	0,450	0,523	0,592	0,657	0,720	0,779	0,837	0,893	0,947	1,000	1,052	1,102	1,151	1,199	1,247	1,293	1,339	1,384
	70	0,056	0,167	0,267	0,352	0,428	0,498	0,563	0,625	0,684	0,741	0,796	0,849	0,901	0,951	1,000	1,048	1,095	1,141	1,186	1,230	1,274	1,316
	75	0,054	0,159	0,255	0,336	0,408	0,475	0,537	0,596	0,653	0,707	0,760	0,810	0,860	0,908	0,954	1,000	1,045	1,089	1,132	1,174	1,215	1,256
	80	0,051	0,153	0,244	0,321	0,391	0,454	0,514	0,571	0,625	0,677	0,727	0,776	0,823	0,869	0,913	0,957	1,000	1,042	1,083	1,124	1,163	1,202
	85	0,049	0,146	0,234	0,308	0,375	0,436	0,494	0,548	0,600	0,650	0,698	0,744	0,790	0,834	0,877	0,919	0,960	1,000	1,040	1,078	1,116	1,154
	90	0,047	0,141	0,225	0,297	0,361	0,420	0,475	0,527	0,577	0,625	0,671	0,716	0,760	0,802	0,843	0,884	0,923	0,962	1,000	1,037	1,074	1,110
	95	0,046	0,136	0,217	0,286	0,348	0,404	0,458	0,508	0,556	0,603	0,647	0,690	0,732	0,773	0,813	0,852	0,890	0,927	0,964	1,000	1,035	1,070
100	0,044	0,131	0,210	0,276	0,336	0,391	0,442	0,491	0,537	0,582	0,625	0,667	0,707	0,747	0,785	0,823	0,860	0,896	0,931	0,966	1,000	1,034	
105	0,043	0,127	0,203	0,267	0,325	0,378	0,428	0,475	0,520	0,563	0,605	0,645	0,684	0,722	0,760	0,796	0,832	0,867	0,901	0,934	0,967	1,000	

Таблица 8. Корректировка РС ЗУ производственно-складского назначения на местоположение в Московской области по офертам

Расстояние от МКАД	Аналоги, км. от МКАД																						
	1	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105	
Объекты оценки, км. от МКАД	1	1,000	1,502	1,916	2,284	2,645	3,015	3,403	3,819	4,272	4,770	5,326	5,953	6,670	7,502	8,481	9,654	11,088	12,887	15,214	18,347	22,803	29,652
	5	0,666	1,000	1,276	1,521	1,761	2,007	2,266	2,543	2,844	3,176	3,546	3,964	4,441	4,995	5,647	6,428	7,383	8,581	10,130	12,216	15,183	19,744
	10	0,522	0,784	1,000	1,192	1,381	1,574	1,776	1,993	2,230	2,490	2,780	3,107	3,482	3,916	4,427	5,039	5,787	6,726	7,941	9,576	11,901	15,476
	15	0,438	0,657	0,839	1,000	1,158	1,320	1,490	1,672	1,870	2,088	2,331	2,606	2,920	3,284	3,713	4,226	4,854	5,641	6,660	8,031	9,982	12,980
	20	0,378	0,568	0,724	0,864	1,000	1,140	1,287	1,444	1,615	1,803	2,013	2,250	2,522	2,836	3,206	3,649	4,192	4,871	5,751	6,936	8,620	11,209
	25	0,332	0,498	0,635	0,758	0,877	1,000	1,129	1,267	1,417	1,582	1,766	1,975	2,212	2,488	2,813	3,202	3,678	4,274	5,046	6,085	7,563	9,835
	30	0,294	0,441	0,563	0,671	0,777	0,886	1,000	1,122	1,255	1,402	1,565	1,749	1,960	2,204	2,492	2,837	3,258	3,787	4,470	5,391	6,700	8,713
	35	0,262	0,393	0,502	0,598	0,693	0,789	0,891	1,000	1,118	1,249	1,394	1,559	1,746	1,964	2,221	2,528	2,903	3,374	3,983	4,804	5,970	7,764
	40	0,234	0,352	0,449	0,535	0,619	0,706	0,797	0,894	1,000	1,117	1,247	1,394	1,562	1,756	1,985	2,260	2,596	3,017	3,562	4,295	5,338	6,942
	45	0,210	0,315	0,402	0,479	0,555	0,632	0,713	0,801	0,896	1,000	1,117	1,248	1,398	1,573	1,778	2,024	2,325	2,702	3,189	3,846	4,780	6,216
	50	0,188	0,282	0,360	0,429	0,497	0,566	0,639	0,717	0,802	0,896	1,000	1,118	1,253	1,409	1,592	1,813	2,082	2,420	2,857	3,445	4,282	5,568
	55	0,168	0,252	0,322	0,384	0,444	0,506	0,572	0,642	0,718	0,801	0,895	1,000	1,121	1,260	1,425	1,622	1,863	2,165	2,556	3,082	3,830	4,981
	60	0,150	0,225	0,287	0,342	0,397	0,452	0,510	0,573	0,640	0,715	0,798	0,892	1,000	1,125	1,271	1,447	1,662	1,932	2,281	2,751	3,418	4,445
	65	0,133	0,200	0,255	0,305	0,353	0,402	0,454	0,509	0,569	0,636	0,710	0,794	0,889	1,000	1,130	1,287	1,478	1,718	2,028	2,446	3,040	3,953
	70	0,118	0,177	0,226	0,269	0,312	0,355	0,401	0,450	0,504	0,562	0,628	0,702	0,787	0,885	1,000	1,138	1,307	1,519	1,794	2,163	2,689	3,496
	75	0,104	0,156	0,198	0,237	0,274	0,312	0,353	0,396	0,442	0,494	0,552	0,617	0,691	0,777	0,879	1,000	1,149	1,335	1,576	1,900	2,362	3,072
	80	0,090	0,135	0,173	0,206	0,239	0,272	0,307	0,344	0,385	0,430	0,480	0,537	0,602	0,677	0,765	0,871	1,000	1,162	1,372	1,655	2,056	2,674
	85	0,078	0,117	0,149	0,177	0,205	0,234	0,264	0,296	0,331	0,370	0,413	0,462	0,518	0,582	0,658	0,749	0,860	1,000	1,181	1,424	1,769	2,301
	90	0,066	0,099	0,126	0,150	0,174	0,198	0,224	0,251	0,281	0,314	0,350	0,391	0,438	0,493	0,557	0,635	0,729	0,847	1,000	1,206	1,499	1,949
	95	0,055	0,082	0,104	0,125	0,144	0,164	0,185	0,208	0,233	0,260	0,290	0,324	0,364	0,409	0,462	0,526	0,604	0,702	0,829	1,000	1,243	1,616
100	0,044	0,066	0,084	0,100	0,116	0,132	0,149	0,167	0,187	0,209	0,234	0,261	0,293	0,329	0,372	0,423	0,486	0,565	0,667	0,805	1,000	1,300	
105	0,034	0,051	0,065	0,077	0,089	0,102	0,115	0,129	0,144	0,161	0,180	0,201	0,225	0,253	0,286	0,326	0,374	0,435	0,513	0,619	0,769	1,000	

Однако данные зависимости больше работают для однотипных земельных участков, расположенных вдоль основных трасс. На удалении от трассы большее влияние на стоимость земельного участка оказывает экономико-географическое, социальное положение самого населенного пункта, в котором расположен участок, оснащенность транспортом, наличием основных трасс, т.е. доступность, а также его экономический потенциал.

Согласно данным по анализу рынка, зависимость от направления (Юг, Юго-Восток, Восток) практически не различается с учетом большой удаленности от МКАД. Так, на расстоянии до 15 км зависимость от направления влияет на стоимость земельного участка, тогда как на расстоянии до 50 км такая зависимость практически не ощущается. Из-за такой тенденции, возможно предположить, что на расстоянии от 70 км такая зависимость вообще отсутствует.

Следует особо отметить, что согласно ФСО №7, п.11, б) «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта».

- *Общая площадь земельного участка* — при продаже земельных участков большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. участки большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр. Более востребованными являются земельные участки площадью до 1 га. Цены за единицу площади крупного участка (более 1 га) при прочих равных условиях могут отличаться в меньшую сторону от стоимости единицы площади участка площадью до 1 га (влияние фактора — до 30%). В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в «Справочнике оценщика недвижимости -2016», ред.Лейфер Л.А. и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,25.



Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

- *Инженерная обеспеченность.* Подключение различных видов коммуникаций (водоснабжение, теплоснабжение и электроосвещение) требует от потенциального собственника значительных капиталовложений, соответственно, цены предложений земельных участков, оснащенных всеми необходимыми инженерными коммуникациями выше цен предложений неоснащенных земельных участков (влияние фактора — до 20%). Разница в стоимости участка с коммуникациями и без коммуникаций может составлять до 26%.

- *Передаваемые права* — стоимость земли существенно различается в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной). Право долгосрочной аренды земельных участков, как правило, стоит дешевле на 10-30% чем право собственности на них.

- *Наличие строений.* Влияние фактора зависит от характеристик строения.

К экономическим характеристикам относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Одной из основных характеристик рынка, отражающих доходность является коэффициент капитализации – ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода (отдачи) на ту часть вложенного капитала, который может быть отнесен к земельному участку и его возмещение.

Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитал) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость объектов капитального строительства коммерческого назначения и в меньшей степени на стоимость земельных участков, поскольку для незастроенных земельных участков основное влияние имеет фактические и физические параметры и местоположение.

Анализ ценообразующих факторов проводится для сегмента рынка административных зданий и зданий производственно-складского назначения, а также для рынка АЗС.

Для коммерческих зданий (ПСН и административных) ценообразующими факторами являются:

- Передаваемые имущественные права;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Местоположение;
- Физические характеристики;
- Экономические характеристики;
- Вид использования.

Первые 3 фактора, как правило, идентичны для объекта оценки и аналогов – продаются права собственности на аналоги, сделка финансируется за счет наличных средств покупателя (полностью или частично), покупатель и продавец не являются аффилированными лицами.

- *Условия рынка* (дата продажи и скидка на торг). В 2016-2017гг цены демонстрируют небольшое падение. Так как аналоги предлагаются к продаже на даты, не отстоящие более чем на 3 месяца от даты оценки, данный фактор не оказывает влияния на рыночную стоимость.. Скидка на торг, по данным «Справочника оценщика недвижимости» том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ред. Лейфер Л.А., диапазон скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет от 9,8 до 10,7%, среднее значение диапазона – 10,2%.

- *Местоположение*. Один из важнейших факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости. По данным исследований ООО «ПФК», в среднем существуют 3 ценовые зоны Московской области:

- от 10 км. от МКАД до ММК,
- от ММК (А-107) до БМК (А-108) и
- за пределами БМК (А-108)

Местоположение оцениваемой недвижимости относится ко 2 группе. Разница средних цен предложений составляет:

***Изменение стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)***

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	84 300	62 200	44 200	31 800
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-26,22%	-28,94%	-28,05%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-26,22%	-47,57%	-62,28%

*Источник информации: составлено ООО «ПФК»*

Кроме того, даже в пределах одной ценовой зоны цены предложений могут меняться в зависимости от типа населенного пункта, к которому относится местоположение объекта:

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 12

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
<b>Удельная цена</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,78
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,67	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,53	0,57
Прочие населенные пункты	0,44	0,42	0,46
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,68	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,53	0,57
Прочие населенные пункты	0,44	0,41	0,46

- Физические характеристики. К физическим характеристикам относится такой фактор как площадь объекта, обеспеченность коммуникациями, износ, состав помещений в здании.

По данным «Справочника оценщика недвижимости» том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ред. Лейфер Л.А., при изменении площади объекта оценки цена меняется в соответствии со следующей матрицей<sup>7</sup>:

Таблица 38

Площадь, кв.м	Цена аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки <100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Отношение стоимости встроенного помещения к стоимости отдельно стоящего находится в диапазоне коэффициентов 0,89-0,91, среднее значение – 0,9.

Материал стен также влияет на рыночную стоимость, диапазон факторов представлен ниже:

<sup>7</sup> Здесь и далее – Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости» том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»



### 5.3. Элемент сравнения – материал стен

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 42

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,83
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,68	0,71

Существенный вклад вносит состояние объекта:

### Матрицы коэффициентов

Таблица 54

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,71
	удовл.	0,80	1	1,38
	неудовл.	0,58	0,73	1

Как правило, в соответствии со СНиП, объекты торгово-офисного назначения должны быть обеспечены всеми коммуникациями, однако на рынке встречаются случаи, когда продаются объекты, не имеющие одного или нескольких видов коммуникаций. Обеспеченность объекта всеми коммуникациями добавляет к его стоимости от 3% до 24%.

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования

- отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночной информации

№	Виды коммуникаций	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые */отапливаемые здания и помещения	0,66	0,86	<b>0,76</b>
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	<b>0,91</b>
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,92	0,96	<b>0,94</b>
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	<b>0,96</b>
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	<b>0,97</b>

\* - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий

Источник: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2016g/101-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/793-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2016-goda>

Состояние косметического ремонта объекта также вносит существенный вклад в стоимость:

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 58

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Сегмент рынка аренды производственно-складских и офисных зданий в рамках настоящего отчета характеризуется следующими показателями:

На дату оценки на рынке недвижимости имеют место скидки с первоначальной величины ставки аренды. Как правило, цена предложения снижается на стадии переговоров, когда арендодатель уверен в серьезных намерениях со стороны арендатора.

По данным Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А. «Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2016г., стр. 158, скидки на ставку аренды универсальных производственно-складских объектов составляют 10% , для офисно-торговых объектов свободного назначения - 8,4% (среднее значение доверительного интервала).

Также имеет значение обеспеченность коммуникациями, диапазон скидок составляет от 15% до 25% от ставки объекта, обеспеченного коммуникациями для производственно-складских объектов (источник – исследования Оценщика).

Как правило, административные объекты, не обеспеченные отоплением, в аренду не сдаются, поскольку, по нормам СанПиН, офисные помещения должны отапливаться. Поэтому оценщик в ходе анализа рынка установил отсутствие публичных оферт по сдаче в аренду административных помещений без отопления, что не позволило подобрать аналоги рынка аренды для административного здания и не позволило подобрать аналоги для расчета корректировки на отсутствие отопления в административном здании по данным рынка.

Также имеет значение масштаб здания – наиболее востребованы площади 500-800 кв.м. для производственно-складских зданий и 50-150 кв.м. для административных помещений. Чем больше масштаб объекта, одновременно сдаваемого в аренду, тем меньше средняя удельная ставка аренды.

Состояние здания и его основных конструктивных элементов (инженерных коммуникаций, отделки) также оказывает влияние на ставку аренды: для производственно-складских зданий скидка к ставке аренды для требующих ремонта объектов составляет 10-20% от арендных ставок объектов в хорошем состоянии. Для административных помещений подобный диапазон еще шире: скидка может составлять до 30% от ставки аренды для помещений, не требующих вложений.

Также имеет значительное влияние такой ценообразующий фактор, как класс помещения – ставки аренды в современных производственно-складских комплексах и бизнес-центрах существенно выше, чем ставки аренды для зданий советского периода постройки. Поскольку в качестве аналогов при расчете рыночной стоимости использовались ставки аренды для помещений в зданиях сопоставимого с объектами оценки класса качества, влияние данного ценообразующего фактора не рассматривается.

Часть публичных оферт на рынке представлена с учетом коммунальных платежей, соотношение арендных ставок представлено в нижеследующей таблице:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,10	1,30

Потери из-за вакансий и неплатежей составляют 5-20% от потенциального валового дохода и зависят от состояния, места расположения объекта, масштаба объекта: здания небольшой площади, расположенные вблизи от крупных транспортных магистралей, в зонах с развитой инфраструктурой, практически не теряют доход от простоя при сдаче в аренду.

### Рынок АЗС.

Рынок продаж АЗС характеризуется следующими ценообразующими факторами:

Мультипликатор	Средне значение	Медиана
Цена / Среднесуточная реализация, л	3 485	3 295
Цена / Выручка	0,69	0,63
Цена / Годовая прибыль	4,12	3,79

Источник: журнал «Вопросы оценки», 2016г, №2 стр.52

Наибольшая зависимость по ценам наблюдается у мультипликатора «Цена / Среднесуточная реализация».

Структура затрат на строительство АЗС характеризуется следующими показателями:

#### Структура расходов на строительство АЗС

Структура расходов на строительство АЗС	Доля в общей цене АЗС, %
Наземное технологическое оборудование (ТРК, электронная система управления)	25,00
Подземное оборудование (резервуары для топлива, трубопроводы с арматурой)	25,00
Внешние конструкции и их отделка (навес, операторская, островки безопасности, ограждающие конструкции и т. п.)	50,00
Итого	100,00

Источник: журнал «Вопросы оценки», 2016г, №2 стр.53

Анализ объекта оценки показал, что для эксплуатации как АЗС общего назначения объект фактически непригоден – требуется реконструкция (установка навеса, модернизация ТРК, системы учета и подачи топлива). Фактически объекты, входящие в состав АЗС, использовались для собственных нужд предприятия - как база ГСМ с функциями заправки. Поэтому применять для определения рыночной стоимости объекта оценки действующие АЗС некорректно. Диапазон цен и анализ рынка действующих АЗС не приводится.

Анализ предложений к продаже нефтебаз с резервуарами наземного хранения показал, что диапазон предложений к продаже в Московской области составляет 24500-35294 руб/куб.м. хранения топлива (с учетом стоимости участка и сопутствующих строений). Объем предложений к продаже крайне ограничен, на дату оценки на рынке удалось найти всего 2 предложения к продаже объектов, подобных оцениваемому, с небольшим объемом резервуарного парка (скрины представлены в приложении к отчету). Выявить ценообразующие факторы и провести расчет в рамках сравнительного подхода по настолько ограниченному набору предложений не представляется возможным.

Факторы доходного подхода в рамках настоящей работы не анализируются, поскольку АЗС-объект оценки не действует уже несколько лет, составить обоснованный и достоверный прогноз по реализации ГСМ на объекте оценки не представляется возможным. Доходный подход к оценке рыночной стоимости не применялся.

Рынок аренды земельных участков в Московской области представлен единичными предложениями муниципалитетов, предлагающих в аренду участки для строительства, по единичным предложениям провести анализ рынка не представляется возможным.

Факторы, снижающие/увеличивающие ликвидность объектов оценки.

- местоположение: объекты, расположенные на красной линии центральных трасс области, в районных центрах, имеют меньший срок экспозиции по сравнению с прочими аналогами. Объект оценки, как и подобранные аналоги, расположены в сельских населенных пунктах, его ликвидность ниже по сравнению с подобранным аналогом 2 и выше, чем ликвидность аналога 1, что нашло отражение в корректировке на местоположение;

- физические характеристики: масштаб- масштаб оптимален, поэтому данный фактор не уменьшает ликвидность. Прочие физические характеристики и в первую очередь отсутствие коммуникаций и необходимость проведения неотложного ремонта, уменьшают ликвидность объекта.

В результате анализа рынка можно сделать вывод, что средний срок экспозиции для аналогичных зданий составляет свыше 6 месяцев (показатель низкой ликвидности).

**Таблица 13**

<b>Показатель ликвидности</b>	<b>Высокая</b>	<b>Средняя</b>	<b>Низкая</b>
Примерный срок реализации, месяц.	1-2	3-6	7-18

Далее в таблицах представлена актуальная на дату оценки информация о предложениях к продаже объектов административного назначения и земельных участков как под промышленную, так и под торгово-офисную застройку в Московской области. Заявленные характеристики аналогов и цены предложения считаются достоверными и соответствующими действительности.

Необходимо отметить, что в связи с отсутствием достаточного количества на дату оценки актуальных предложений к продаже административных зданий в глубине промзон, оценщик вынужден был расширить круг поиска до зданий, сопоставимых с объектом оценки и находящихся на землях под торговую застройку. Корректировка на местоположение определяется путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости цены земельного участка по рынку коммерческих земель Московской области.

Таблица 14

**Актуальные на дату оценки предложения к продаже зданий административного назначения в пригодном для эксплуатации состоянии**

Место нахождения	Функц. назначение	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Текущее состояние	Наличие инженерных коммуникаций	Площадь земельного участка, кв.м. / объем прав	Источник информации	дата оферты
Московская область, Можайский р-н, пос.Колычево, ул.Октябрьская 1	2-этажное кирпичное офисное здание	824	14 300 000	17 354	основные конструктивные элементы - хорошее, отделка - требуется косметический ремонт	все	2000/собственность, земли промназначения	т.8-916-684-39-64, <a href="http://www.unibo.ru/m5850602/prodaetsyazdanie-824-kv-m-poselok-kolichevo.htm">http://www.unibo.ru/m5850602/prodaetsyazdanie-824-kv-m-poselok-kolichevo.htm</a>	13.07.2017
Московская область, г.Клин, Талицкий пр-д,54, стр.1	2-этажное кирпичное офисное здание	342	7 100 000	20 736	основные конструктивные элементы - хорошее, отделка - удовлетворительное	все	400/собственность, земли под коммерческую застройку	тел.8-916-259-90-90, <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-klin-talickiy-proezd-148669053/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-klin-talickiy-proezd-148669053/</a>	15.06.2017г
Московская область,г.Кашира	2-этажное кирпичное производственное здание	605,3	12 000 000	19 825	основные конструктивные элементы - хорошее, отделка - удовлетворительное	все	4000/собственность, земли промназначения	т.8-915-317-73-40, <a href="http://www.unibo.ru/m2467123/prodazhadministrativnogozdaniya-kashire.htm">http://www.unibo.ru/m2467123/prodazhadministrativnogozdaniya-kashire.htm</a>	04.07.2017г
Московская область, Дмитров, ул.2-я Заречная, 56 км от МКАД	1-этажное кирпичное здание офисного назначения	94,1	3 500 000	37 194	основные конструктивные элементы - хорошее, отделка - хорошее	электричество, вода, септик	300/собственность	тел.8-903-232-77-66, <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-dmitrov-2-ya-zarechnaya-ulica-159366688/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-dmitrov-2-ya-zarechnaya-ulica-159366688/</a>	11.07.2017г
Московская область, Чеховский р-н, д.Венюково	1-этажное кирпичное здание свободного назначения	300	10 000 000	33 333	основные конструктивные элементы - хорошее, отделка - требуется косметический ремонт	все	1200/собственность	т.8-925-461-85-18, <a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chemovskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_1071098226">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chemovskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_1071098226</a>	12.07.2017г

Таблица 15

**Актуальные на дату оценки предложения к продаже зданий производственно-складского назначения**

№	Место нахождения	Функц. назначение	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Текущее состояние	Наличие инженерных коммуникаций	Площадь земельного участка, кв.м. / объем прав	Источник информации	дата оферты
1	Московская область, Клинский р-н, пос. Воздвиженское, 75 км. от МКАД	1-этажное кирпичное производственное здание	350	4 100 000	11 714	хорошее	электрические сети, артезианская скважина - рядом с участком	1200/собственность	т.8-985-188-05-40, <a href="https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350">https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350</a>	19.06.2017г

									_m_883495617	
2	Московская область, г.Наро-Фоминск, Тургеневский тупик д.1	1-этажное кирпичное производственное здание	966	9 500 000	9 834	хорошее	Электрические сети	2634/аренда 49 лет	тел.8-496-615-05-65, <a href="https://www.avito.ru/narofominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_sv_obodnogo_naznacheniya_966_m_479_598187">https://www.avito.ru/narofominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_sv_obodnogo_naznacheniya_966_m_479_598187</a>	10.07.2017г
3	Московская область, Чеховский р-н, с.Новый Быт	1-этажное панельное производственное здание 570 кв.м. и 2-х этажное бревенчатое здание 65 кв.м.	635	7 000 000	11 024	хорошее	электрические сети	3545/собственность	тел.8-910-467-13-71, <a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_570_m_1197325021">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_570_m_1197325021</a>	10.07.2017г

Таблица 16

## Актуальные на дату оценки предложения к продаже ангаров

Место нахождения	Функц. назначение	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Текущее состояние	Наличие инженерных коммуникаций	Площадь земельного участка, кв.м. / объем прав	Источник информации	дата оферты
Московская область, Воскресенск, ул.Гиганта, 1а	1-этажное металлическое здание 890 кв.м	890	14 000 000	15 730	хорошее	Электрические сети	3200,0/ аренда	8-916-920-23-00, собственник, <a href="https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_890_m_1106042391">https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_890_m_1106042391</a>	23.06.2017
Московская область, Серпухов, ул.Полевая	1-этажное металлическое здание 1150 кв.м	1150	12 500 000	10 870	Удовлетворительное, требует ремонта	Электрические сети	4000/собственность	т.8-903-001-07-70, <a href="https://rosrealty.ru/dmitrovskij-rajon/kommercheskaja/155137">https://rosrealty.ru/dmitrovskij-rajon/kommercheskaja/155137</a>	13.06.2017
Московская область, Серпуховский р-н, г.Протвино	1-этажное металлическое здание с кирпичными торцевыми	600	11 900 000	19 833	хорошее	Электрические сети, канализация, центральное отопление	2700/долгосрочная аренда	8-926-4555599, <a href="https://move.ru/objects/protvino_jel_ezнодорожная_ul_2258810178/">https://move.ru/objects/protvino_jel_ezнодорожная_ul_2258810178/</a>	07.07.2017



	вставками 600 кв.м								
--	--------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Таблица 17

**Актуальные предложения продаже земельных участков под офисно-торговую застройку**

Место нахождения	Назначение земельного участка	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Наличие инженерных коммуникаций	Свободный / Застроенный	Объем прав	Источник информации	дата предложения
Московская область, г.Серпухов, ул.Звездная	под размещение объектов торговли-общественно-деловая застройка	2 400	7 000 000	2917	электроснабжение	свободный	собственность	тел.8-906-727-26-92 <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_1073774729">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_1073774729</a>	05.07.2017г
Московская область, Серпуховский р-н, д.Калиново, в р-не Калиновской мелкооптовой ярмарки на выезде из г.Протвино	под размещение объектов торговли-общественно-деловая застройка	2 000	5 000 000	2500	отсутствуют	свободный	собственность	тел. 8-926-917-58-53, <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1170164155">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1170164155</a>	14.06.2017г
Московская область, г.Клин, ул.Самодельная, между домами 5а и 9	под размещение объектов торговли-общественно-деловая застройка	2 500	8 500 000	3400	электроснабжение	свободный	собственность	тел. 8-977-652-46-63, <a href="https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1016185509">https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1016185509</a>	26.06.2017г



Таблица 18

## Актуальные предложения продаже земельных участков под производственно-складскую застройку

Место нахождения	Назначение земельного участка	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Наличие инженерных коммуникаций	Свободный / Застроенный	Объем прав	Источник информации	дата предложения
Московская область, г.Серпухов, д.Ивановская, 5 км. от г.Серпухов	для строительства многофункционального административного и производственно-складского комплекса	10 000	5 000 000	отсутствуют	свободный	аренда на 49 лет с 2014 г	Контактное лицо: тел. 8-985-553-63-59; <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_805348069">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_805348069</a>	05.07.2017г
Московская область, Серпуховский р-н, д.Тверитино	земли промышленности под автостоянку, придорожный сервис	14400	8 000 000	отсутствуют	свободный	аренда 49 лет	Контактное лицо: тел. 8 - 968-039-40-42; <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_1.44_ga_promnaznacheniya_831008371">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_1.44_ga_promnaznacheniya_831008371</a>	19.04.2017г.
Московская область, выезд из г.Серпухов, ул.Межевая	под производственную застройку	30000	15 000 000	отсутствуют	Свободный	собственность	Контактное лицо: тел. 8 - 926-083-16-10; <a href="https://serpukhov.cian.ru/sale/suburban/159201894/">https://serpukhov.cian.ru/sale/suburban/159201894/</a>	24.06.2017г
Московская область, Серпуховский р-н, п.Мирный	под стоянку автотранспорта, производственные цели	8081	5 000 000	отсутствуют	свободный	собственность	Контактное лицо: тел. 8 - 926-389-36-77; <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot_promnaznacheniya_573191303">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot_promnaznacheniya_573191303</a>	06.07.2017г
Московская область, Чеховский р-н, с.Новоселки (окраина г.Чехов ближе к новому Симферопольскому шоссе)	под производственную застройку	5800	3 190 000	отсутствуют	Свободный	собственность	Контактное лицо: тел. 8 - 916-691-62-42; <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/159856912/">https://www.cian.ru/sale/suburban/159856912/</a>	11.07.2017г

Таблица 19

## Предложения к аренде помещений производственно-складского назначения

№	Место нахождения	Площадь в аренду, кв.м	Функциональное назначение	Отапливаемое / Неотапливаемое	Ставка арендной платы, руб./кв.м в месяц с НДС	Примечание	Текущее состояние здания в целом	Источник информации
1	Московская область, Серпухов, Северное шоссе, 4	550	Производственно-складское	Без отопления	190	+ коммунальные платежи	хорошее	8-495-369-67-24. <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_pl_550_m2_serpuhov_varshavskoe_139805627">https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_pl_550_m2_serpuhov_varshavskoe_139805627</a>
2	Московская область, Серпухов, Береговая ул, 1 (промзона)	222	Производственно-складское	Отапливаемое	225	+ коммунальные платежи	хорошее	8-910-427-94-41, <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_222_m_731903894">https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_222_m_731903894</a>
3	Московская область, Серпухов, ул. Оборонная, 30	800	Производственно-складское	Отапливаемое	200	+ коммунальные платежи	хорошее	8-495-369-67-24, <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_800_m2_pod_sklad_proizvodstvo_552112803">https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_800_m2_pod_sklad_proizvodstvo_552112803</a>

Таблица 20

## Предложения к аренде помещений административного назначения, расположенных в зонах промышленных предприятий

№	Место нахождения	Площадь в аренду, кв.м	Функциональное назначение	Этаж	Ставка арендной платы, руб./кв.м в месяц с НДС	Примечание	Текущее состояние	Наличие инженерных коммуникаций	Источник информации
1	Московская область, Серпухов, Серпуховский район Борисово 114	30	Офисное	1	300	+ коммунальные платежи	Хорошее	Все коммуникации	8-964-714-66-44, <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/dayutsya_ofisnye_rabochie_mesta_i_ofisy_725628466">https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/dayutsya_ofisnye_rabochie_mesta_i_ofisy_725628466</a>
2	Московская область, Серпухов, Северное шоссе, 32	20	Офисное	2	400	+ коммунальные платежи	Отличное	Все коммуникации	8-905-537-90-58, <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_834_536572">https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_834_536572</a>
3	Московская область, Серпухов, 5-я Борисовская улица, 10	125	Офисное	2	400	+ коммунальные платежи	Отличное	Все коммуникации	8-966-380-08-00, <a href="http://realty.dmir.ru/rent/ofis-serpuhov-5-ya-borisovskaya-ulica-150207952/">http://realty.dmir.ru/rent/ofis-serpuhov-5-ya-borisovskaya-ulica-150207952/</a>

Таблица 21

№	Место нахождения	Площадь в аренду, кв.м	Функциональное назначение	Отапливаемое / Неотапливаемое	Ставка арендной платы, руб./кв.м в месяц с НДС	Примечание	Текущее состояние внутренней отделки	Источник информации
1	Московская область, Серпухов, дер. Арнеево	1 350	Производственно-складское (металлический ангар)	Не отапливаемое	150	+ коммунальные платежи	Удовлетворительное	8-964-640-72-71, <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladproizvodstvo_v_arendu_1350_m_372370944">https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladproizvodstvo_v_arendu_1350_m_372370944</a>
2	Московская область, Серпуховский район, п. Мирный	590	Производственно-складское (металлический ангар)	Не отапливаемое	84	+ коммунальные платежи	Удовлетворительное	8-915-476-76-67, <a href="http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-serpuhov-144355394">http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-serpuhov-144355394</a>
3	Московская область, Чехов, с. Новый быт	1 500	Производственно-складское (металлический ангар)	Отапливаемое	100	+ коммунальные платежи	Удовлетворительное	8-926-551-60-35, <a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1500_m_333660686">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1500_m_333660686</a>

## Предложения к сдаче в аренду ангаров

Таблица 21.1.

№	Место нахождения	Площадь в аренду, кв.м	Функциональное назначение	Отапливаемое / Неотапливаемое	Ставка арендной платы, руб./кв.м в месяц с НДС	Примечание	Текущее состояние внутренней отделки	Источник информации
1	Московская область, Серпухов, Северное шоссе, 4	260	Производственно-складское (металлический ангар)	Отапливаемый	250	+ коммунальные платежи	Отличное	8-903-130-66-14, <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_260_m_913636917">https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_260_m_913636917</a>
2	Московская область, Серпухов, дер. Арнеево	1 350	Производственно-складское (металлический ангар)	Не отапливаемое	150	+ коммунальные платежи	Хорошее	8-964-640-72-71, <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladproizvodstvo_v_arendu_1350_m_372370944">https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladproizvodstvo_v_arendu_1350_m_372370944</a>
3	Московская область, Серпуховский район, п. Мирный	590	Производственно-складское (металлический ангар)	Не отапливаемое	84	+ коммунальные платежи	Удовлетворительное	8-915-476-76-67, <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe-skladskoe_pomeschenie_590_m_709577020">https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe-skladskoe_pomeschenie_590_m_709577020</a>

Таким образом, проведенный анализ рынка позволяет сформировать следующие выводы:

1. На дату оценки имеется достаточное количество предложений к продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому, позволяющих сделать обоснованные выводы о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта.
2. Основными ценообразующими факторами в отношении цены предложения на здания административного назначения, аналогичные оцениваемым, являются физические размеры, местоположение, текущее состояние. Диапазон цен предложения зданий административного назначения в удовлетворительном состоянии, с полным набором коммуникаций, составляет 17 146-37 194 руб./кв.м. с учетом стоимости земельного участка. Основными ценообразующими факторами в отношении цены предложения на здания производственно-складского назначения (включая ангары), аналогичные оцениваемым, являются физические размеры, набор коммуникаций (отапливаемые/неотапливаемые), текущее состояние. Диапазон цен предложения зданий производственно-складского назначения в удовлетворительном состоянии, не требующих существенного ремонта, составляет 9 834-11 704 руб./кв.м. округленно с учетом стоимости земельного участка.
3. На дату оценки имеется достаточное количество предложений к аренде административных и производственно-складских зданий. Диапазон арендных ставок составляет 190-225 руб/кв.м. для производственно-складских и 300-400 руб/кв.м. для административных зданий в составе промбаз. При этом аналоги-административные здания, сдаваемые в аренду, имеют в своем составе отопление. Здания административного назначения, в которых отопление отсутствует, в аренду не сдаются, подобные предложения в сегменте аренды отсутствуют. Ценообразующими факторами являются состояние помещений, состав арендной ставки, наличие/отсутствие отопления. Анализ рынка аренды позволил выявить три предложения к аренде ангаров с местоположением, близким к объекту оценки-ангару, однако предложения существенно отличаются по ставкам аренды (в два раза). Ввиду ограниченности рынка достаточного количества достоверной информации, необходимой для расчета стоимости ангара в рамках доходного подхода, не имеется.
4. По результатам переговоров с продавцами, заявленная в источниках цена предложения может быть не окончательной. В отношении аналогов – зданий оценщиком используется скидка на торг к цене предложения в размере 10,2% для административных зданий и 12% - для производственно-складских зданий (в соответствии со Справочником оценщика недвижимости Лейфер Л.А. «Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016г и Справочник оценщика недвижимости 2016, ред.Л.А.Лейфер, том 1 часть 2, стр.158), к ставке аренды -8,4% для административных зданий и -10% - для производственно-складских зданий.
5. Цена предложения земельных участков в отдаленных от г.Москва районах Московской области, предназначенных под застройку производственными объектами в промзонах, колеблется в диапазоне 500-620 рублей за 1 кв.м без учета торга, для земель под торгово-офисную застройку нижний уровень диапазона цен составляет 2500-3400 руб/кв.м. Ценообразующими факторами являются: наличие коммуникаций (электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация), масштаб, местоположение. Величина скидки на торг установлена в соответствии со Справочником оценщика недвижимости Лейфер Л.А. «Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», 2014г., стр. 118, скидка на цены

предложений для земельных участков под индустриальную (производственную) застройку в условиях активного рынка составляет 11,6 %, под торгово-офисную застройку – 9,7%.

По итогам анализа рынка Оценщик пришел к выводу, что расчет рыночной стоимости объектов оценки-производственно-складских зданий и здания КПП, обеспеченного электрическим отоплением, в рамках настоящей работы будет производиться в рамках сравнительного и доходного подходов; земельного участка – в рамках сравнительного подхода. Аналогов-зданий производственно-складского назначения площадью менее 15 метров (аналоги для здания котельной), аналогов для недействующих АЗС предлагаемых к продаже на дату оценки, и аналогов по аренде для зданий административного значения, предлагаемых к аренде без отопления, а также достаточного количества аналогов-ангаров, сдаваемых в аренду, с сопоставимыми ставками аренды, в ходе анализа рынка ни в сегменте зданий, ни в сегменте застроенных земельных участков выявить не удалось. В ходе анализа рынка не удалось найти достаточного количества аналогов-хранилищ ГСМ сопоставимого с объектом оценки объема для расчета комплекса АЗС в рамках сравнительного подхода. Определение рыночной стоимости здания котельной, комплекса АЗС, будет проводиться в рамках затратного подхода, административного корпуса и ангара - в рамках сравнительного подхода.

---

## ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

---

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

*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. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик ограниченно использовал затратный подход, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки в силу следующих обстоятельств:

- затратный подход дает объективное представление о стоимости здания, если оно новое или имеет небольшой срок эксплуатации. В связи с этим, трудно достаточно достоверно определить величину накопленного совокупного износа зданий, построенных свыше 20 лет назад, по другим строительным нормам;

- затратный подход адекватно не отражает реальную стоимость таких объектов, так как не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки.

Поэтому затратный подход применяется только для тех объектов, в отношении которых не удалось найти аналогов ни на рынке аренды, ни на рынке продаж – здания котельной площадью 4,8 кв.м. и сооружений АЗС.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В ходе анализа рынка удалось установить, что на рынке представлено достаточное количество аналогов для расчета рыночной стоимости земельного участка и зданий в рамках сравнительного подхода, за исключением комплекса АЗС и здания котельной площадью 4,8 кв.м. Сравнительный подход к оценке применяется.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В ходе анализа рынка удалось установить, что на рынке представлено достаточное количество аналогов для расчета рыночной стоимости следующих зданий в рамках доходного подхода: ремонтная мастерская, профилакторий на 25 а/машин, материальный склад, нежилое



здание контрольно-пропускной пункт и гараж. В отношении прочих зданий и сооружений предложения к аренде либо отсутствуют, либо ограниченное число аналогов, сдаваемых в аренду, которые удалось найти на ранке, имеют весьма значительный диапазон ставок, что не позволяет обосновать достоверно величину стоимости в рамках доходного подхода.

Доходный подход к оценке применяется только для зданий ремонтной мастерской, профилактория на 25 а/машин, материального склада, нежилого здания контрольно-пропускного пункта и гаража.

По итогам анализа рынка Оценщик пришел к выводу, что расчет рыночной стоимости зданий в рамках настоящей работы будет производиться в рамках затратного (комплекс АЗС и здание котельной), сравнительного, доходного подходов; земельного участка – в рамках сравнительного подхода.

---

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД – ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЧАСТКА

---

### Определение стоимости земельного участка

Земельный участок, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под производственную базу, общая площадь 25000 кв.м.

Объект оцениваемого имущества принадлежит на праве долгосрочной аренды ГУП МО «Серпуховский автодор» (копия договора аренды – в приложении).

Рыночная стоимость земельного участка определена исходя из наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым, в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельного участка используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Для обоснования стоимости земельного участка в настоящем Отчете использован *метод сравнения продаж*.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнительной полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление рассматриваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки цен предложения или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей цен предложения сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости рассматриваемого объекта.

На первом этапе оценки недвижимости сравнительным подходом изучается состояние рынка недвижимости и тенденции его развития, проводится сегментирование и определяется, к какому сегменту рынка относятся оцениваемый объект. Далее в этом сегменте по определенным критериям выявляются объекты, наиболее сопоставимые с исследуемым (объекты-аналоги).

Сегментирование рынка – процесс разбиения на секторы (сегменты), имеющие сходные объекты и субъекты. Объекты должны быть сходными по назначению использования, качеству, передаваемым правам, местоположению. Субъекты должны быть сходными по платежеспособности, возможностям финансирования, инвестиционной мотивации. Иными словами, сделки с сопоставимыми объектами должны быть совершены на типичных для данного сегмента условиях, в частности, необходимо отслеживать следующие моменты: срок экспозиции, независимость субъектов сделки, инвестиционную мотивацию.

В оценочной практике принято выделять основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Передаваемые имущественные права;

- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Местоположение;
- Физические характеристики;
- Экономические характеристики;
- Вид использования.

Элементами сравнения называются характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цены предложения на недвижимость, т.е. ценообразующие факторы. Для выделения элементов, от которых зависит цена предложения, проводится подробный анализ рыночных условий. Чтобы сопоставить объекты сравнения с объектом оценки, требуется выполнить корректировки цен предложения объектов сравнения по каждому выделенному элементу сравнения. При этом корректировка применяется к цене предложения за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Элементы сравнения делятся на 2 группы – характеристики сделок и характеристики объектов. По этим двум группам проводятся корректировки цен двух видов – последовательные и независимые соответственно. К последовательным корректировкам относятся следующие четыре фактора:

1. Передаваемые имущественные права (собственность, аренда, сервитут)
2. Условия финансирования (наличные, ипотека, рассрочка и др.)
3. Условия продажи
4. Условия рынка (изменение цен)

Корректировки по первой группе делаются последовательно на кумулятивной основе в указанном порядке, поскольку названные характеристики взаимосвязаны и влияют друг на друга.

Вторая группа – характеристик объектов - включает четыре фактора:

1. местоположение (престижность, близость к транспортным и потребительским потокам, окружение и др.)
2. физические характеристики (размер, форма участка, топография (неровности, наличие холмов, склонов, рвов), геология участка (несущая способность и мощность пород, наличие грунтовых вод), уровень инженерного освоения (наличие инженерных коммуникаций))
3. экономические характеристики (текущие затраты, наличие удобных подъездных путей, окружение и т.д.)
4. вид использования (соответствие НЭИ, законодательные ограничения)

Независимые корректировки цен по второй группе делаются в любом порядке на аддитивной основе, поскольку они не зависят друг от друга, при этом общую корректировку по группе можно получать суммированием.

Для расчета величины поправок используются методы, которые можно разделить на количественные и качественные. Одним из признаков деления служит соотношение количества элементов сравнения и количества используемых аналогов. Если количество аналогов равно или больше количества элементов сравнения, увеличенного на единицу, то для оценки возможно использование количественных методов.

Если количество аналогов меньше количества элементов сравнения, увеличенного на единицу, то для оценки следует использовать качественные методы.

В настоящем отчете используются качественные методы расчета поправок. Поправки рассчитываются методом экспертных оценок.

В ходе анализа рынка земельных участков под застройку производственными объектами были выбраны следующие аналоги:

Таблица 22

**Актуальные предложения продаже земельных участков под производственно-складскую застройку**

Место нахождения	Назначение земельного участка	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Наличие инженерных коммуникаций	Свободный / Застроенный	Объем прав	Источник информации	дата предложения
Московская область, г.Серпухов, д.Ивановская, 5 км. от г.Серпухов	для строительства многофункционального административного и производственно-складского комплекса	10 000	5 000 000	отсутствуют	свободный	аренда на 49 лет с 2014 г	Контактное лицо: тел. 8-985-553-63-59; <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_805348069">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_805348069</a>	05.07.2017г
Московская область, Серпуховский р-н, д.Тверитино	земли промышленности под автостоянку, придорожный сервис	14400	8 000 000	отсутствуют	свободный	аренда 49 лет	Контактное лицо: тел. 8 -968-039-40-42; <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_1.44_ga_promnaznacheniya_831008371">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_1.44_ga_promnaznacheniya_831008371</a>	19.04.2017г.
Московская область, выезд из г.Серпухов, ул.Межевая	под производственную застройку	30000	15 000 000	отсутствуют	Свободный	собственность	Контактное лицо: тел. 8 -926-083-16-10; <a href="https://serpuhov.cian.ru/sale/suburban/159201894/">https://serpuhov.cian.ru/sale/suburban/159201894/</a>	24.06.2017г

Аналоги, как и оцениваемый участок, имеют ровный рельеф, удобный подъезд, не располагаются в оползневых, затопляемых и охранных зонах, на данных участках отсутствуют ограничения по предельной высоте постройки, вблизи них не находятся малопривлекательные объекты.

Расчет скорректированных цен объектов-аналогов приведен далее в таблице. Объяснение значения введенных корректировок приведено ниже по каждому элементу сравнения.

Таблица 23

**Расчетная таблица для участка 25000 кв.м**

	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
Место нахождения	Московская область, г.Серпухов, д.Ивановская, 5 км. от г.Серпухов		Московская область, Серпуховский р-н, д.Тверитино		Московская область, выезд из г.Серпухов, ул.Межевая	
Общая площадь, кв.м	10 000		14 400		30 000	
Элемент сравнения	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м
Цена предложения, руб./кв.м		500		556		500
Первая группа поправок						
Передаваемые имущественные права	0%	0	0%	0	-15%	-75
Скорректированная		500		556		425

цена, руб./кв.м						
Условия финансирования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		500		556		425
Условия продажи	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		500		556		425
Условия рынка (поправка на торг)	-11,6%	-58	-11,6%	-64	-11,6%	-58
Скорректированная по первой группе цена предложения, руб./кв.м		442		492		367
Вторая группа поправок						
На местоположение (на первой линии автодороги)	0%	0	-12%	-59	0%	0
Физические характеристики (на масштаб)	0%	0	0%	0	8%	29
Физические характеристики (наличие/отсутствие инженерных коммуникаций)	17%	75	17%	84	17%	62
Физические характеристики (наличие ж/д ветки на участке)	0%	0	0%	0	0%	0
Экономические характеристики	0%	0	0%	0	0%	0
Вид использования	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная по второй группе цена предложения, руб./кв.м		517		517		458
Весовой коэффициент		1/3		1/3		1/3
ИТОГО средневзвешенное, руб./кв.м.				497		

Рассмотрим влияние каждой поправки на цену объектов-аналогов.

### 1. Передаваемые имущественные права

Аналоги 1, 2 как и рассматриваемый участок, позиционируются на праве долгосрочной аренды, применение поправок не требуется. Аналог 3 предлагается на праве собственности, применяется понижающая корректировка на переход от права собственности к праву долгосрочной аренды – 15% (коэффициент 0,85, источник: Справочник оценщика недвижимости Лейфер Л.А. «Том 3. Земельные участки», 2016г., стр.142)

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	0,85	0,84	0,86

### 2. Условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование

недвижимости с использованием ипотечного кредита, с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам.

Оценщик в качестве аналогов рассматривает предложенные к продаже на рыночных условиях земельные участки. Аналоги предлагаются к продаже за наличный расчет либо с использованием покупателем ипотечного кредита – на типичных для рынка условиях, поэтому корректировка на условия финансирования не производится.

### 3. Условия продажи

Оценщик в качестве аналогов рассматривает предложенные к продаже объекты промышленного использования, на дату оценки участки не находятся под арестом, не обременены ипотечным кредитом или долгосрочным договором аренды с третьими лицами. Оценщик допускает, что стороны будут независимы друг от друга, не заинтересованы в преднамеренном снижении или увеличении цены предложения, не будут состоять в родственных отношениях или являться структурными подразделениями одного и того же юридического лица. Нетипичных для рынка отношений между продавцом и покупателем не возникнет. Необходимость в корректировке на условия продажи отсутствует.

### 4. Условия рынка

Корректировка на состояние рынка учитывает, прежде всего, изменение рыночных условий, происходящее с течением времени. Основными факторами, изменяющими рыночные условия, являются инфляция и дефляция, изменения налогового и других законодательств, изменения в предложении и спросе.

Аналоги предложены к продаже на текущую дату, отстоящую от даты оценки не более, чем на 6 месяцев. Корректировка на дату продажи не производится.

По результатам переговоров с продавцами установлено, что заявленная в источниках цена предложения может быть не окончательной. Величина поправки на торг определена исходя из нормативно-справочной информации, отраженной в открытых источниках. В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» Лейфер Л.А. «Том 3. Земельные участки», 2016г., стр. 279, скидка на цены предложений для земельных участков под индустриальную (производственно-складскую) застройку в условиях активного рынка составляет - 11,6%. Оценщик использует среднее значение доверительного интервала. Указанная скидка применялась к ценам предложений для всех объектов-аналогов.

**9.1.1. Активный рынок**  
**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
**Таблица 77**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	11,1%	12,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,3%	10,1%



## 5. Местоположение

Наиболее важным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является местоположение. Участок-аналог 2 расположен на первой линии автодороги, применяется понижающая корректировка в размере минимального значения расширенного интервала, учитывая расположение участков вдали от крупных транспортных узлов и центров деловой активности района:  $1/1,14-1 = -12\%$  округленно. (источник: Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А. «Том 3. Земельные участки», 2016г., стр. 116)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,27	1,14	1,40

Местоположение объекта оценки и объекта-аналога 1,3 сопоставимо. Корректировка не применяется.

## 6. Физические характеристики

Для земельных участков к физическим характеристикам относятся:

- размер
- форма участка
- топография (неровности, наличие холмов, склонов, рвов)
- геология участка (несущая способность и мощность пород, наличие грунтовых вод)
- наличие инженерных коммуникаций

Следует отметить, что аналоги имеют близкую к прямоугольной форму, на участках нет существенных неровностей, грунтовые воды не залегают близко к поверхности.

### *Корректировка на масштаб*

Корректировка на масштаб производится по данным Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А. «Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», 2016г., стр. 176:

<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>						
Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10	
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Площади объекта оценки и аналогов не превышают по масштабу друг друга более, чем в 3 раза, по смыслу источника, участок должен превышать 2,5 га для введения корректировки на масштаб. Поскольку участок-объект оценки не превышает 2,5 га, можно сделать вывод, что участок-объект оценки и участки-аналоги 1 и 2 сопоставимы, корректировка не применяется. К аналогу 3 применяется повышающая корректировка 8%.

### Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Объекты оценки и объекты аналоги в неодинаковой степени обеспечены инженерными коммуникациями. В отношении участка – объекта оценки имеются сведения о наличии на нем электрических сетей, сетей водоснабжения и канализации, центральные сети теплоснабжения отсутствуют (отопление в зданиях осуществлялось местной котельной на дизельном топливе, в настоящее время оборудование котельной отсутствует). У объектов – аналогов отсутствуют коммуникации. Таким образом, корректировка требуется корректировка на наличие сетей электроснабжения, водоснабжения и канализации. По данным «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, ред.Лейфер Л.А., стр.216, принимается повышающая поправка по нижней границе расширенного интервала, учитывая близость сетей электроснабжения ко всем участкам-аналогам:  $9\%+8\%=17\%$ .

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 62

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,09	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,09	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,08	1,21

### 7. Экономические характеристики

Экономические характеристики рассматриваемых земельных участков, влияющие на величину чистого текущего дохода (текущие затраты, наличие удобных подъездных путей и пр.), совпадают. Корректировка не требуется.

### 8. Вид использования

Оценщик допускает, что объекты-аналоги после заключения договоров купли-продажи будут использоваться по прямому назначению в соответствии с законодательно разрешенным функциональным использованием. Необходимость в корректировке на использование отсутствует.

Для согласования результатов скорректированных цен предложений объектов-аналогов Оценщик использует равные весовые коэффициенты 1/3.

Таким образом, стоимость земельного участка 25000 кв.м:

$$25000 \text{ кв.м} * 497 \text{ руб./кв.м} = 12\,425\,000 \text{ руб.}$$

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД - ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ УЧАСТКА

Оценка стоимости зданий в рамках сравнительного подхода производится с применением *метода сравнения продаж*.

Сущность и алгоритм применения метода сравнения продаж описаны ранее (см. раздел «Сравнительный подход-определение стоимости участка»).

По итогам анализа рынка выявлены следующие аналоги административных зданий:

**Таблица 24**

### Актуальные на дату оценки предложения к продаже зданий административного назначения

Место нахождения	Функц. назначение	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Текущее состояние	Наличие инженерных коммуникаций	Площадь земельного участка, кв.м. / объем прав	Источник информации	дата оферты
Московская область, Можайский р-н, пос.Кольчево, ул.Октябрьская 1	2-этажное кирпичное офисное здание	824	14 300 000	17 354	основные конструктивные элементы - хорошее, отделка - требуется косметический ремонт	все	2000/собственность, земли промназначения	т.8-916-684-39-64, <a href="http://www.unib.o.ru/m5850602/prodaetsya-zdanie-824-kv-m-poselok-kolicevo.htm">http://www.unib.o.ru/m5850602/prodaetsya-zdanie-824-kv-m-poselok-kolicevo.htm</a>	13.07.2017
Московская область, г.Клин, Талицкий пр-д,54, стр.1	2-этажное кирпичное офисное здание	342	7 100 000	20 736	основные конструктивные элементы - хорошее, отделка - удовлетворительное	все	400/собственность, земли под коммерческую застройку	тел.8-916-259-90-90, <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-klin-talickiy-proezd-148669053/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-klin-talickiy-proezd-148669053/</a>	15.06.2017г
Московская область,г.Кашира	2-этажное кирпичное производственное здание	605,3	12 000 000	19 825	основные конструктивные элементы - хорошее, отделка - удовлетворительное	все	4000/собственность, земли промназначения	т.8-915-317-73-40, <a href="http://www.unib.o.ru/m2467123/prodazha-administrativnogo-zdaniya-kashira.htm">http://www.unib.o.ru/m2467123/prodazha-administrativnogo-zdaniya-kashira.htm</a>	04.07.2017г
Московская область, Дмитров, ул.2-я Заречная, 56 км от МКАД	1-этажное кирпичное здание офисного назначения	94,1	3 500 000	37 194	основные конструктивные элементы - хорошее, отделка - хорошее	электричество, вода, септик	300/собственность	тел.8-903-232-77-66, <a href="http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-dmitrov-2-ya-zarechnaya-ulica-159366688/">http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-dmitrov-2-ya-zarechnaya-ulica-159366688/</a>	11.07.2017г
Московская область, Чеховский р-н, д.Венюково	1-этажное кирпичное здание свободного назначения	300	10 000 000	33 333	основные конструктивные элементы - хорошее, отделка - требуется косметический ремонт	все	1200/собственность	т.8-925-461-85-18, <a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_1071098226">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_1071098226</a>	12.07.2017г

В связи с неразвитостью рынка отдельно стоящих зданий офисного назначения в Московской области, в расчет при определении стоимости здания проходной были приняты аналоги, отличающиеся по площади от объекта оценки-здания контрольно-пропускного пункта, более, чем в 3 раза (аналог 2,5), с введением корректировки на масштаб. Оценщик принимает допущение, что ценообразующие факторы одинаково влияют на объекты административного и вспомогательного назначения от 100 кв.м. до 500 кв.м.

Кроме того, объект оценки отличается от аналогов тем, что находится на неразграниченном едином земельном участке под производственной базой, часть аналогов находятся на участках для общественно-деловых целей и существенно отличаются по площади

застройки от объекта оценки, права на участки под объектами-аналогами, отличаются от прав на участок под оцениваемыми зданиями, поэтому оценщик принял решение вести расчет по стоимости зданий, без учета стоимости земельного участка. Для этого оценщик произвел расчет рыночной стоимости участков под аналогами и вычел стоимость участков из цены предложения аналогов за минусом торга.

Перечень объектов-аналогов для размещения коммерческой недвижимости представлен ниже:

Таблица 25

**Актуальные предложения продаже земельных участков под офисно-торговую застройку**

Место нахождения	Назначение земельного участка	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Наличие инженерных коммуникаций	Свободный / Застроенный	Объем прав	Источник информации	дата предложения
Московская область, г.Серпухов, ул.Звездная	под размещение объектов торговли-общественно-деловая застройка	2 400	7 000 000	2917	электроснабжение	свободный	собственность	тел.8-906-727-26-92 <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_promnaznacheniya_1073774729">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot_promnaznacheniya_1073774729</a>	05.07.2017 Г
Московская область, Серпуховский р-н, д.Калиново, в р-не Калиновской мелкооптовой ярмарки на выезде из г.Протвино	под размещение объектов торговли-общественно-деловая застройка	2 000	5 000 000	2500	отсутствует	свободный	собственность	тел. 8-926-917-58-53, <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_1170164155">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_1170164155</a>	14.06.2017 Г
Московская область, г.Клин, ул.Самодельная, между домами 5а и 9	под размещение объектов торговли-общественно-деловая застройка	2 500	8 500 000	3400	электроснабжение	свободный	собственность	тел. 8-977-652-46-63, <a href="https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_1016185509">https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_1016185509</a>	26.06.2017 Г

Расчетные таблицы для участков в составе единых объектов недвижимости – зданий с земельными участками (аналог 2, аналог 4, аналог 5), представлен ниже.

Таблица 26

Московская область, г.Клин, Талицкий пр-д,54, стр.1	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
Место нахождения	Московская область, г.Серпухов, ул.Звездная		Московская область, Серпуховский р-н, д.Калиново, в р-не Калиновской мелкооптовой ярмарки на выезде из г.Протвино		Московская область, г.Клин, ул.Самодельная, между домами 5а и 9	
Общая площадь, кв.м	2 400		2 000		2 500	
Элемент сравнения	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м
Цена предложения, руб./кв.м		2917		2500		3400
Первая группа поправок						
Передаваемые имущественные права	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		2917		2500		3400

Условия финансирования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		2917		2500		3400
Условия продажи	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		2917		2500		3400
Условия рынка (поправка на торг)	-9,7%	-283	-9,7%	-243	-9,7%	-330
Скорректированная по первой группе цена предложения, руб./кв.м		2634		2257		3070
Вторая группа поправок						
На местоположение	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (на масштаб)	11%	290	11%	248	11%	338
Физические характеристики (наличие/отсутствие инженерных коммуникаций)	17,0%	448	26%	587	17%	522
Физические характеристики (наличие ж/д ветки на участке)	0%	0	0%	0	0%	0
Экономические характеристики	0%	0	0%	0	0%	0
Вид использования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная по второй группе цена предложения, руб./кв.м		3372		3092		3930
Весовой коэффициент		1/3		1/3		1/3
ИТОГО средневзвешенное, руб./кв.м.	3465					
Стоимость участка 400 кв.м. вид права – собственность, все коммуникации, расположен в административном центре района	1 386 000					

Таблица 27

Московская область, Дмитров, ул.2-я Заречная, 56 км от МКАД	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
Место нахождения	Московская область, г.Серпухов, ул.Звездная		Московская область, Серпуховский р-н, д.Калиново, в р-не Калиновской мелкооптовой ярмарки на выезде из г.Протвино		Московская область, г.Клин, ул.Самодельная, между домами 5а и 9	
Общая площадь, кв.м	2 400		2 000		2 500	
Элемент сравнения	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м
Цена предложения, руб./кв.м	0%	0	0%	0	0%	0
Первая группа поправок		2917		2500		3400
Передаваемые имущественные права	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		2917		2500		3400
Условия финансирования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена,		2917		2500		3400

руб./кв.м						
Условия продажи	-9,7%	-283	-9,7%	-243	-9,7%	-330
Скорректированная цена, руб./кв.м		2634		2257		3070
Условия рынка (поправка на торг)	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная по первой группе цена предложения, руб./кв.м		2917		2500		3400
Вторая группа поправок						
На местоположение	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (на масштаб)	11%	290	11%	248	11%	338
Физические характеристики (наличие/отсутствие инженерных коммуникаций)	9%	237	17%	384	9%	276
Физические характеристики (наличие ж/д ветки на участке)	0%	0	0%	0	0%	0
Экономические характеристики	0%	0	0%	0	0%	0
Вид использования	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная по второй группе цена предложения, руб./кв.м		3161		2889		3684
Весовой коэффициент		1/3		1/3		1/3
ИТОГО средневзвешенное, руб./кв.м.		3 245				
Стоимость участка 300 кв.м. вид права – собственность, электричество, водоснабжение, местная канализация, находится в административном центре района		973 500				

Таблица 28

Московская область, Чеховский р-н, д.Венюково	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
Место нахождения	Московская область, г.Серпухов, ул.Звездная		Московская область, Серпуховский р-н, д.Калиново, в р-не Калиновской мелкооптовой ярмарки на выезде из г.Протвино		Московская область, г.Клин, ул.Самодельная, между домами 5а и 9	
Общая площадь, кв.м	2 400		2 000		2 500	
Элемент сравнения	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м
Цена предложения, руб./кв.м		2917		2500		3400
Первая группа поправок						
Передаваемые имущественные права	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		2917		2500		3400
Условия финансирования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		2917		2500		3400



Условия продажи	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		2917		2500		3400
Условия рынка (поправка на торг)	-9,7%	-283	-9,7%	-243	-9,7%	-330
Скорректированная по первой группе цена предложения, руб./кв.м		2634		2257		3070
Вторая группа поправок						
На местоположение	-16%	-421	-16%	-361	-16%	-491
Физические характеристики (на масштаб)	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (наличие/отсутствие инженерных коммуникаций)	17,0%	448	26,0%	587	17,0%	522
Физические характеристики (наличие ж/д ветки на участке)	0%	0	0%	0	0%	0
Экономические характеристики	0%	0	0%	0	0%	0
Вид использования	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная по второй группе цена предложения, руб./кв.м		2661		2483		3101
Весовой коэффициент		1/3		1/3		1/3
ИТОГО средневзвешенное, руб./кв.м.		2 748				
Стоимость участка 1200 кв.м., вид права-собственность, все коммуникации, находится в сельском населенном пункте		3 297 600				

К стоимости участков под коммерческое использование вносились следующие корректировки:

На торг -9,7% (Справочник оценщика недвижимости 2016, ред.Л.А.Лейфер, том 3, стр.279)

На местоположение в районном центре – по соотношению стоимости торгово-офисных объектов в райцентре сельскохозяйственных районов (0,56) и прочих населенных пунктах (0,47 по отношению к областному центру), источник - Справочник оценщика недвижимости 2016, ред.Л.А.Лейфер, том 3, стр.52.

Корректировка применялась к участку под аналогом 5 и составила в процентном выражении  $(0,47/0,56-1)*100\%=-16\%$  округленно.

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 11

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,54	0,59
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,76	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,69	0,73
Прочие населенные пункты	0,47	0,57	0,62

При расчете стоимости земельных участков под ЕОН-аналогами 1 и 2 применялась поправка на масштаб – 11%, поскольку участки под ЕОН-аналогами меньше по масштабу, чем участки, используемые для расчета.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» ред. Лейфер Л.А. том 3 стр.176

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

На коммуникации – в размере нижнего значения расширенного диапазона (8%-газоснабжение, 9%-водоснабжение и канализация, 9%-электроснабжение), учитывая расположение участков в границах населенных пунктов с развитой инфраструктурой.  
Источник: Справочник оценщика недвижимости 2016, ред.Л.А.Лейфер, том 2, стр.216:

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**  
Таблица 62

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,09	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,09	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,08	1,21
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,09	1,23
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,08	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,09	1,22

К участкам применялись следующие поправки: поскольку участки под объектами-аналогами 2 и 5 оснащены всеми коммуникациями, а участки-аналоги 1 и 3, используемые для расчета, оснащены только электроснабжением, применяется повышающая корректировка 17% (водоснабжение, канализация, газоснабжение/центральное отопление). Аналог – участок 2, используемый для расчета, не имеет коммуникаций, применяется повышающая корректировка 26% (все коммуникации).

Участок под объектом – аналогом 4 не имеет отопления. Поэтому к участкам-аналогам 1 и 3 применялась повышающая корректировка 9% (водоснабжение и канализация), а к участку-аналогу 2 – 17% (электроснабжение, водоснабжение и канализация).

Участки под ЕОН-аналогами 1 и 3 находится в промзоне, соответственно, из стоимости единого объекта недвижимости вычитается стоимость участка земли производственного назначения, рассчитанная по следующим аналогам (полное описание аналогов см. раздел «Анализ рынка...» настоящего отчета):

Таблица 29

Московская область, Можайский р-н, пос.Колычево, ул.Октябрьская 1	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
	Место нахождения	Московская область, г.Серпухов, д.Ивановская, 5 км. от г.Серпухов		Московская область, Серпуховский р-н, п.Мирный		Московская область, Чеховский р-н, с.Новоселки (окраина г.Чехов ближе к новому Симферопольскому шоссе)
Общая площадь, кв.м	10 000		8 081		5 800	
Элемент сравнения	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м
Цена предложения, руб./кв.м		500		619		550
Первая группа поправок						
Передаваемые имущественные права	18%	90	0%	0	0%	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		590		619		550
Условия финансирования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена,		590		619		550

руб./кв.м						
Условия продажи	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		590		619		550
Условия рынка (поправка на торг)	-11,6%	-68	-12%	-72	-12%	-64
Скорректированная по первой группе цена предложения, руб./кв.м		522		547		486
Вторая группа поправок						
На местоположение	-14%	-73	-14%	-77	-14%	-68
Физические характеристики (на масштаб)	6%	31	0%	0	0%	0
Физические характеристики (наличие/отсутствие инженерных коммуникаций)	26,0%	136	26,0%	142	26,0%	126
Физические характеристики (наличие ж/д ветки на участке)	0%	0	0%	0	0%	0
Экономические характеристики	0%	0	0%	0	0%	0
Вид использования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная по второй группе цена предложения, руб./кв.м		616		612		544
Весовой коэффициент		1/3		1/3		1/3
ИТОГО средневзвешенное, руб./кв.м.	591					
Стоимость участка 2000 кв.м., вид права - собственность, все коммуникации, находится в сельском населенном пункте	1 182 000					

Таблица 29.1

Московская область, г.Кашира	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
Место нахождения	Московская область, г.Серпухов, д.Ивановская, 5 км. от г.Серпухов		Московская область, Серпуховский р-н, п.Мирный		Московская область, Чеховский р-н, с.Новоселки (окраина г.Чехов ближе к новому Симферопольскому шоссе)	
Общая площадь, кв.м	10 000		8 081		5 800	
Элемент сравнения	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м
Цена предложения, руб./кв.м		500		619		550
Первая группа поправок						
Передаваемые имущественные права	18%	90	0%	0	0%	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		590		619		550
Условия финансирования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		590		619		550
Условия продажи	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		590		619		550
Условия рынка (поправка на торг)	-11,6%	-68	-12%	-72	-12%	-64
Скорректированная по первой группе цена предложения, руб./кв.м		522		547		486
Вторая группа поправок						

На местоположение	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (на масштаб)	6%	31	0%	0	0%	0
Физические характеристики (наличие/отсутствие инженерных коммуникаций)	26,0%	136	26,0%	142	26,0%	126
Физические характеристики (наличие ж/д ветки на участке)	0%	0	0%	0	0%	0
Экономические характеристики	0%	0	0%	0	0%	0
Вид использования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная по второй группе цена предложения, руб./кв.м		689		689		612
Весовой коэффициент		1/3		1/3		1/3
ИТОГО средневзвешенное, руб./кв.м.	663					
Стоимость участка 4000 кв.м., вид права - собственность, все коммуникации, находится в административном центре района	2 652 000					

К стоимости участков под производственно-складскую застройку вносились следующие корректировки:

Права на участки-аналоги должны соответствовать правам на участки под объектами-аналогами. Поэтому к участку-аналогу 1 применяется повышающая корректировка  $(1/0,85-1)*100\% = 18\%$ . Источник- «Справочник оценщика недвижимости-2016» ред.Лейфер Л.А., Нижний Новгород, том 3 Земельные участки, стр.142:

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86

Скидка на торг для участков под производственную застройку составляет -11,6% в условиях активного рынка.

На местоположение в районном центре – по соотношению стоимости участков под индустриальную застройку в райцентре сельскохозяйственных районов (0,57) и прочих населенных пунктах (0,49 по отношению к областному центру), источник - Справочник оценщика недвижимости 2016, ред.Л.А.Лейфер, том 3, стр.52.

Корректировка применялась к участку под аналогом 1 и составила в процентном выражении  $(0,49/0,57-1)*100\%=-14\%$  округленно.



**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 11

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,54	0,59
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,76	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,69	0,73
Прочие населенные пункты	0,47	0,57	0,62

К участку-аналогу 1 применяется корректировка на масштаб, поскольку участки под аналогами-ЕОН меньше участка-аналога 1, используемого для расчета. Корректировка применяется в размере 6%, источник «Справочник оценщика недвижимости» ред. Лейфер Л.А. том 3 стр.176:

Таблица 52

<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Корректировка на коммуникации для участков-аналогов равна: 26% (9% на отсутствие газоснабжения, 8% на отсутствие водоснабжения и канализации, 9% на отсутствие электроснабжения, поскольку аналоги-ЕОН имеют все коммуникации, а земельные участки, используемые для расчета, не имеют коммуникаций). Источник: Справочник оценщика недвижимости 2016, ред.Л.А.Лейфер, том 2, стр.216:



Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 62

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,09	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,09	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,08	1,21
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,09	1,23
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,08	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,09	1,22

Таблица стоимости зданий - аналогов здания проходной и административного здания, без учета стоимости земельных участков в составе ЕОН, примет вид:

Таблица 30

Функц. назначение	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	стоимость земельного участка	стоимость без участка, руб/кв.м
Московская область, Можайский р-н, пос.Колычево, ул.Октябрьская 1	824	14 300 000	1 182 000	$(14\,300\,000 * (1-10,2\%)- 1\,182\,000) / 824 = 14\,150$
Московская область, г.Клин, Талицкий пр-д,54, стр.1	342	7 100 000	1 386 000	14 573
Московская область, г.Кашира	605	12 000 000	2 652 000	13 421
Московская область, Дмитров, ул.2-я Заречная, 56 км от МКАД	94,1	3 500 000	973 500	23 055
Московская область, Чеховский р-н, д.Венюково	300	10 000 000	3 297 600	18 941

Ниже представлена расчетная таблица стоимости административного здания площадью 835,3 кв.м.:

Таблица 31

	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м
Общая площадь, кв.м	824		342		605	
Элемент сравнения	Московская область, Можайский р-н, пос.Колычево, ул.Октябрьская 1		Московская область, г.Клин, Талицкий пр-д,54, стр.1		Московская область, г.Кашира	
Цена предложения, руб./кв.м	14 150		14 573		13 421	
Первая группа поправок						
Передаваемые имущественные права	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена, руб./кв.м	14 150		14 573		13 421	
Условия финансирования	0	0	0	0	0	0

Скорректированная цена, руб./кв.м		14 150		14 573		13 421
Условия продажи	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		14 150		14 573		13 421
Условия рынка	0%	0	0%	0	0%	0
Итого стоимость, скорректированная по первой группе, руб./кв.м		14 150		14 573		13 421
Вторая группа поправок						
На местоположение	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на масштаб)	0%	0	-10%	-1457	-4%	-537
Физические характеристики (корректировка на плотность застройки)	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на необходимость ремонта)	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на текущее состояние)	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на состав коммуникаций) У объекта оценки имеется электрическое отопление	-14%	-1981	-14%	-2040	-14%	-1879
Экономические характеристики	0%	0	0%	0	0%	0
Вид использования	0	0	0	0	0	0
Итого стоимость, скорректированная по второй группе, руб./кв.м		12 169		11 076		11 005
Весовой коэффициент		1/3		1/3		1/3
ИТОГО средневзвешенное, руб./кв.м	11 417					
Стоимость объекта оценки – административного здания	$11\,417 \cdot 835,3 = 9\,536\,620$					

Таблица 32

	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
Здание КПП	Московская область, Дмитров, ул.2-я Заречная, 56 км от МКАД		Московская область, г.Клин, Талицкий пр-д, 54, стр.1		Московская область, Чеховский р-н, д.Венюково	
Общая площадь, кв.м	94,1		342		300	
Элемент сравнения	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м
Цена предложения, руб./кв.м		23 055		14 573		18 941
Первая группа поправок						
Передаваемые имущественные права	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		23 055		14 573		18 941
Условия финансирования	0	0	0	0	0	0

Скорректированная цена, руб./кв.м		23 055		14 573		18 941
Условия продажи	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		23 055		14 573		18 941
Условия рынка	0%	0	0%	0	0%	0
Итого стоимость, скорректированная по первой группе, руб./кв.м		23 055		14 573		18 941
Вторая группа поправок						
На местоположение	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на масштаб)	-7%	-1614	10%	1457	10%	1894
Физические характеристики (корректировка на плотность застройки)	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на необходимость ремонта)	-14%	-3228	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на текущее состояние)	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на коммуникации)	-6%	-1383	-6%	-874	-6%	-1136
Физические характеристики (корректировка на состав помещений)	0%	0	0%	0	-7%	-1326
Экономические характеристики	0%	0	0%	0	-4%	-758
Вид использования	0	0	0	0	0	0
Итого стоимость, скорректированная по второй группе, руб./кв.м		16 830		15 156		17 615
Весовой коэффициент		1/3		1/3		1/3
ИТОГО средневзвешенное, руб./кв.м	16 534					
Стоимость объекта оценки – здания контрольно-пропускного пункта	$16\,534 * 102,7 = 1\,698\,042$					

Описание применяемых корректировок:

### 1. Передаваемые имущественные права

На рынке недвижимости цена зданий и помещений определяется выгодой от переданных прав собственности на недвижимость. В результате анализа передаваемых прав на объекты-аналоги, было установлено полное право собственности (как и на объекты оценки). В связи с вышесказанным корректировка на права на недвижимость не производится.

### 2. Условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита, с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже

рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам.

Корректировка не применяется, так как все сделки предусматривают единовременный платеж, т.е. рыночные условия.

### **3. Условия продажи**

Оценщик в качестве аналогов рассматривает предложенные к продаже помещений, сделки купли-продажи объектов не были осуществлены. Оценщик допускает, что стороны будут не зависимы друг от друга, не заинтересованы в преднамеренном снижении или увеличении цены предложения, не будут состоять в родственных отношениях или являться структурными подразделениями одного и того же юридического лица. Нетипичных для рынка отношений между продавцом и покупателем не возникнет. Необходимость в корректировке на условия продажи отсутствует.

### **4. Условия рынка**

Корректировка на состояние рынка учитывает, прежде всего, изменение рыночных условий, происходящее с течением времени. Основными факторами, изменяющими рыночные условия, являются инфляция и дефляция, изменения налогового и других законодательств, изменения в предложении и спросе.

Аналоги предложены к продаже на текущую дату. Корректировка на дату и время продажи не производится.

На дату оценки на рынке недвижимости имеют место существенные скидки с цены предложения. Как правило, цена предложения снижается на стадии переговоров, когда продавец уверен в серьезных намерениях со стороны покупателя.

По данным Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А. «Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016г., стр. 299, скидки на цены предложений офисной недвижимости составляют от 9,8% до 10,7% в условиях активного рынка. Оценщик применяет среднее значение интервала -10,2%. Указанное значение применялось к ценам предложений для всех объектов-аналогов до вычитания стоимости земельного участка с учетом торга.

**9.1.1. Активный рынок**  
**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
**Таблица 90**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%

### 5. Местоположение

Поправка на местоположение учтена в стоимости земельных участков в составе аналогов. Дважды не применяется.

### 6. Физические характеристики

К физическим характеристикам относится такой фактор как площадь объекта, соотношение административных и производственных площадей, текущее состояние, класс конструктивной системы, плотность застройки.

Корректировка на масштаб для объекта оценки – здания контрольно-пропускного пункта - производится по данным «Справочник оценщика недвижимости», 2016, ред. Лейфер Л.А., том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 133. Согласно данным «Справочника...», объекты площадью от 100 до 250 кв.м. дороже объектов площадью свыше 250 кв.м. на 10%, данная корректировка увеличивает стоимость аналога 2 и 3. Для объекта-аналога 1 площадью до 100 кв.м. применяется корректировка в размере -7%.

Корректировка на масштаб для объекта оценки – здания административного корпуса - производится по данным «Справочник оценщика недвижимости», 2016, ред. Лейфер Л.А., том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 133. Согласно данным «Справочника...», объекты площадью от 750 кв.м. дешевле объектов площадью 250-500 кв.м. на 10%, данная корректировка уменьшает стоимость аналога 2. Для объекта-аналога 3 площадью от 500 до 750 кв.м. понижающая корректировка составит 4%.

Таблица 38

Площадь, кв.м	Цена аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00



Обязательным элементом сравнения и одним из наиболее значимых ценообразующих факторов выступает «оснащенность объекта инженерными коммуникациями».

Внесение корректировок при расчете стоимости здания КПП. Поскольку у всех аналогов 1 и 3 все коммуникации, а у объекта оценки – здания КПП – только электроснабжение и отопление электрическими радиаторами, цены аналогов корректируются на отсутствие коммуникаций у объектов оценки. По данным консалтингового агентства «Статриелт», отсутствие водоснабжения и канализации равнозначно применению коэффициента 0,94, корректировка на отсутствие водоснабжения и канализации в здании КПП равна -6% (источник <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2016g/101-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/793-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2016-goda>)

У объекта оценки – административного корпуса – имеется водоснабжение, канализация, требующие ремонта, а также электрические сети (отопление разморожено, коммуникации отключены, радиаторы и система отопления в здании-полностью под замену), цены аналогов корректируются на отсутствие коммуникаций у объектов оценки. По данным консалтингового агентства «Статриелт», отсутствие отопления 0,86, корректировка на отсутствие коммуникаций равна -14% (источник <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2016g/101-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/793-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2016-goda>)

Корректировки принимаются по верхней границе интервала, учитывая расположение объектов в границах населенного пункта с развитой сетью коммуникаций (близость коммуникаций к объектам).

### Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования

- отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночной информации

№	Виды коммуникаций	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые /отапливаемые здания и помещения	0,66	0,86	<b>0,76</b>
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	<b>0,91</b>
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,92	0,96	<b>0,94</b>
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	<b>0,96</b>
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	<b>0,97</b>

Текущее состояние объектов-аналогов и объекта оценки совпадает – при хорошем состоянии основных конструктивных элементов (фундамента, стен, перекрытий), отделочные работы и инженерно-технические коммуникации находятся в удовлетворительном состоянии (требуют ремонта), что характерно для рынка административных объектов, удаленных от МКАД, в области в целом. Корректировка не применяется.

#### *Поправка на состав помещений*

Здания, в которых располагаются объект оценки и аналоги, имеют класс конструктивной системы КС-1, фундаменты – ленточные, материал стен – кирпич, перекрытия – сборные



железобетонные плиты. Все аналоги, как и объект оценки, имеют в своем составе только административные помещения и вспомогательные помещения (коридоры, санузлы). К ценам аналогов административного корпуса корректировки не применяются.

Аналог 3, используемый при расчете здания КПП, является 1-этажным зданием, объект оценки-здание КПП-2-х этажное, применяется понижающая поправка  $(0,87-1)/2=-6,5\% \approx -7\%$  округленно. Источник: «Справочник оценщика недвижимости», ред. Лейфер Л.А., 2016 г, стр.164

Таблица 50

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

#### *Поправка на плотность застройки*

Не применяется, так как стоимости участков вычтены из цен объектов недвижимости до начала внесения корректировок.

### 7. Экономические характеристики

Такие экономические характеристики как текущие затраты, качество управления, условия и сроки аренды у объекта оценки и аналогов 1 и 2 при расчете здания КПП совпадают. Корректировка не требуется. У аналога 3, применяемого при расчете здания КПП, имеется оборудование, передаваемое при продаже покупателю, корректировка составит -4% (Источник: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2016g/101-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/793-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2016-goda>)

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием</b>	1,03	1,05	<b>1,04</b>

К ценам аналогов административного корпуса корректировки не применяются.

### 8. Вид использования

Оценщик допускает, что объекты-аналоги после заключения договоров купли-продажи будут использоваться по прямому назначению в соответствии с законодательно разрешенным функциональным использованием. Необходимость в корректировке на использование отсутствует.

В рамках метода сравнения продаж было применено допустимое количество корректирующих коэффициентов, значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов составляет не более 30% (без учета скидки на торг). Поэтому для согласования результатов скорректированных цен предложений объектов-аналогов Оценщик использует равные весовые коэффициенты 1/3.

Рассчитанная величина не включает стоимость земельного участка.

### Расчет рыночной стоимости производственно-складских помещений.

По итогам анализа рынка выявлены следующие аналоги производственно-складских зданий:

**Таблица 33**

**Актуальные на дату оценки предложения к продаже зданий производственно-складского назначения**

Место нахождения	Функциональное назначение	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Текущее состояние	Наличие инженерных коммуникаций	Площадь земельного участка, кв.м. / объем прав	Источник информации	дата оферты
Московская область, Клинский р-н, пос. Воздвиженское, 75 км. от МКАД	1-этажное кирпичное производственное здание	350	4 100 000	11 714	хорошее	электрические сети, артезианская скважина - рядом с участком	1200/собственность	т.8-985-188-05-40, <a href="https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_883495617">https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_883495617</a>	19.06.2017г
Московская область, г.Наро-Фоминск, Тургеневский тупик д.1	1-этажное кирпичное производственное здание	966	9 500 000	9 834	хорошее	Электрические сети	2634/аренда 49 лет	тел.8-496-615-05-65, <a href="https://www.avito.ru/narofominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_966_m_479598187">https://www.avito.ru/narofominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_966_m_479598187</a>	10.07.2017г
Московская область, Чеховский р-н, с.Новый Быт	1-этажное панельное производственное здание 570 кв.м. и 2-х этажное бревенчатое здание 65 кв.м.	635	7 000 000	11 024	хорошее	электрические сети	3545/собственность	тел.8-910-467-13-71, <a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehovskiy_rayon_novyy_byt/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_570_m_1197325021">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehovskiy_rayon_novyy_byt/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_570_m_1197325021</a>	10.07.2017г

Объекты - оценки-здания производственно-складского назначения отличаются от аналогов тем, что находятся на неразграниченном едином земельном участке под производственной базой, земельные участки, относящиеся к каждому зданию-объекту оценки, в натуре не выделены, поэтому оценщик принял решение вести расчет по стоимости зданий, без учета стоимости земельного участка. Для этого оценщик произвел расчет рыночной стоимости участков под аналогами и вычел стоимость участков из цены предложения аналогов за минусом торга.

Перечень объектов-аналогов для размещения производственно-складской недвижимости представлен ниже:

Таблица 34

**Актуальные предложения продаже земельных участков под производственно-складскую застройку**

Место нахождения	Назначение земельного участка	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Наличие инженерных коммуникаций	Свободный / Застроенный	Объем прав	Источник информации	дата предложения
Московская область, г.Серпухов, д.Ивановская, 5 км. от г.Серпухов	для строительства многофункционального административного и производственно-складского комплекса	10 000	5 000 000	отсутствуют	свободный	аренда на 49 лет с 2014 г	Контактное лицо: тел. 8-985-553-63-59; <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelye_uchastki/uchastok_100_sot_pro_mnaznacheniya_805348069">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelye_uchastki/uchastok_100_sot_pro_mnaznacheniya_805348069</a>	05.07.2017г
Московская область, Серпуховский р-н, п.Мирный	под стоянку автотранспорта, производственные цели	8081	5 000 000	отсутствуют	свободный	собственность	Контактное лицо: тел. 8 -926-389-36-77; <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelye_uchastki/uchastok_81_sot_pro_mnaznacheniya_573191303">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelye_uchastki/uchastok_81_sot_pro_mnaznacheniya_573191303</a>	06.07.2017г
Московская область, Чеховский р-н, с.Новоселки (окраина г.Чехов ближе к новому Симферопольскому шоссе)	под производственную застройку	5800	3 190 000	отсутствуют	Свободный	собственность	Контактное лицо: тел. 8 -916-691-62-42; <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/159856912/">https://www.cian.ru/sale/suburban/159856912/</a>	11.07.2017г

Расчетные таблицы для участков в составе единых объектов недвижимости – зданий с земельными участками, представлен ниже.

Таблица 35

	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
Московская область, Клинский р-н, пос. Воздвиженское, 75 км. от МКАД	Московская область, г.Серпухов, д.Ивановская, 5 км. от г.Серпухов		Московская область, Серпуховский р-н, п.Мирный		Московская область, Чеховский р-н, с.Новоселки (окраина г.Чехов ближе к новому Симферопольскому шоссе)	
Общая площадь, кв.м	10 000		8 081		5 800	
Элемент сравнения	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м
Цена предложения, руб./кв.м		500		619		550
Первая группа поправок						
Передаваемые имущественные права	18%	90	0%	0	0%	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		590		619		550
Условия финансирования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		590		619		550
Условия продажи	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		590		619		550
Условия рынка	-11,6%	-68	-11,6%	-72	-11,6%	-64

(поправка на торг)						
Скорректированная по первой группе цена предложения, руб./кв.м		522		547		486
Вторая группа поправок						
На местоположение	-14%	-73	-14%	-77	-14%	-68
Физические характеристики (на масштаб)	6%	31	0%	0	0%	0
Физические характеристики (наличие/отсутствие инженерных коммуникаций)	9,0%	47	9%	49	9%	44
Физические характеристики (наличие ж/д ветки на участке)	0%	0	0%	0	0%	0
Экономические характеристики	0%	0	0%	0	0%	0
Вид использования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная по второй группе цена предложения, руб./кв.м		527		519		462
Весовой коэффициент		1/3		1/3		1/3
ИТОГО средневзвешенное, руб./кв.м.		503				
Стоимость участка 1200 кв.м., вид права - собственность, электроснабжение, находится в сельском населенном пункте вдали от райцентра		603 600				

Таблица 36

	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
Московская область, г.Наро-Фоминск, Тургеневский тупик д.1	Московская область, г.Серпухов, д.Ивановская, 5 км. от г.Серпухов		Московская область, Серпуховский р-н, п.Мирный		Московская область, Чеховский р-н, с.Новоселки (окраина г.Чехов ближе к новому Симферопольскому шоссе)	
Общая площадь, кв.м	10 000		8 081		5 800	
Элемент сравнения	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м
Цена предложения, руб./кв.м		500		619		550
Первая группа поправок						
Передаваемые имущественные права	0%	0	-15%	-93	-15%	-83
Скорректированная цена, руб./кв.м		500		526		467
Условия финансирования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		500		526		467
Условия продажи	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		500		526		467
Условия рынка (поправка на торг)	-12%	-58	-12%	-61	-12%	-54

Скорректированная по первой группе цена предложения, руб./кв.м		442		465		413
Вторая группа поправок						
На местоположение	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (на масштаб)	6%	27	0%	0	0%	0
Физические характеристики (наличие/отсутствие инженерных коммуникаций)	9,0%	40	9,0%	42	9,0%	37
Физические характеристики (наличие ж/д ветки на участке)	0%	0	0%	0	0%	0
Экономические характеристики	0%	0	0%	0	0%	0
Вид использования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная по второй группе цена предложения, руб./кв.м		509		507		450
Весовой коэффициент		1/3		1/3		1/3
ИТОГО средневзвешенное, руб./кв.м.		489				
Стоимость участка 2634 кв.м., вид права – аренда 49 лет, электроснабжение, находится в административном центре района		1 288 026				

Таблица 37

	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
Московская область, Чеховский р-н, с.Новый Быт	Московская область, г.Серпухов, д.Ивановская, 5 км. от г.Серпухов		Московская область, Серпуховский р-н, п.Мирный		Московская область, Чеховский р-н, с.Новоселки (окраина г.Чехов ближе к новому Симферопольскому шоссе)	
Общая площадь, кв.м	10 000		8 081		5 800	
Элемент сравнения	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м
Цена предложения, руб./кв.м		500		619		550
Первая группа поправок						
Передаваемые имущественные права	18%	90	0%	0	0%	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		590		619		550
Условия финансирования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		590		619		550
Условия продажи	0	0	0	0	0	0
Скорректированная		590		619		550

цена, руб./кв.м						
Условия рынка (поправка на торг)	-11,6%	-68	-12%	-72	-12%	-64
Скорректированная по первой группе цена предложения, руб./кв.м		522		547		486
Вторая группа поправок						
На местоположение	-14%	-73	-14%	-77	-14%	-68
Физические характеристики (на масштаб)	6%	31	0%	0	0%	0
Физические характеристики (наличие/отсутствие инженерных коммуникаций)	9,0%	47	9,0%	49	9,0%	44
Физические характеристики (наличие ж/д ветки на участке)	0%	0	0%	0	0%	0
Экономические характеристики	0%	0	0%	0	0%	0
Вид использования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная по второй группе цена предложения, руб./кв.м		527		519		462
Весовой коэффициент		1/3		1/3		1/3
ИТОГО средневзвешенное, руб./кв.м.	503					
Стоимость участка 3545 кв.м., вид права – собственность, электроснабжение, находится в сельском населенном пункте	1 783 135					

К стоимости участков вносились следующие корректировки:

Права на участки-аналоги должны соответствовать правам на участки под объектами-аналогами. Поэтому к аналогу 1 применяется повышающая корректировка  $(1/0,85-1)*100\% = 18\%$ , а при расчете стоимости участка 2634 кв.м., находящегося в аренде, к участкам-аналогам 2 и 3 применяется понижающая корректировка  $(0,85-1)*100\% = -15\%$ . Источник- «Справочник оценщика недвижимости-2016» ред.Лейфер Л.А., Нижний Новгород, том 3 Земельные участки, стр.142:

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	0,85	0,84	0,86

На торг -11,6% (Справочник оценщика недвижимости 2016, ред.Л.А.Лейфер, том 3, стр.279)



К участку под зданием-аналогом 1,3 площадью 1200 кв.м. и 3545 кв.м. дополнительно вносилась корректировка на местоположение (объект расположен в сельском населенном пункте, в то время как объекты оценки расположены в пригороде районного центра).  
Корректировка рассчитывалась по следующей формуле:

$$0,49/0,57-1=-14\%.$$

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2016, ред.Л.А.Лейфер, том 3, стр.52

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 11

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,54	0,59
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,51

К участку-аналогу 1 применяется корректировка на масштаб, поскольку участки под аналогами-ЕОН меньше участка-аналога 1, используемого для расчета. Корректировка применяется в размере 6%, источник «Справочник оценщика недвижимости» ред. Лейфер Л.А. том 3 стр.176:

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

На коммуникации – в размере нижнего значения расширенного диапазона (9%-электрообеспечение), учитывая расположение участков в границах населенных пунктов с развитой инфраструктурой. Источник: Справочник оценщика недвижимости 2016, ред.Л.А.Лейфер, том 2, стр.216:

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**  
Таблица 62

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,09	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,09	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,08	1,21

Таблица стоимости зданий- аналогов объекта оценки, примет вид:

Таблица 38

Функц. назначение	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	стоимость земельного участка	стоимость без участка, руб/кв.м
1-этажное кирпичное производственное здание по адресу: Московская область, Клинский р-н, пос. Воздвиженское, 75 км. от МКАД	350	4 100 000	603 600	$(4\ 100\ 000 * (1-12\%^8) - 603\ 600) / 350 = 8\ 584$
1-этажное кирпичное производственное здание по адресу: Московская область, г.Наро-Фоминск, Тургеневский тупик д.1	966	9 500 000	1 288 026	7 321
1-этажное кирпичное производственное здание по адресу: Чеховский р-н, с.Новый Быт	635	7 000 000	1 783 135	6 893

Ниже представлена расчетная таблица стоимости зданий – объектов оценки:

Таблица 39

	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
1-этажное здание ремонтной мастерской 406,7 кв.м., Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе 406,7м	Московская область, Клинский р-н, пос. Воздвиженское, 75 км. от МКАД		Московская область, г.Наро-Фоминск, Тургеневский тупик д.1		Московская область, Чеховский р-н, с.Новый Быт	
Общая площадь, кв.м	350		966		635	
Элемент сравнения	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м
Цена предложения, руб./кв.м		8 584		7 321		6 893
Первая группа поправок						
Передаваемые имущественные права	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 584		7 321		6 893
Условия финансирования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 584		7 321		6 893
Условия продажи	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 584		7 321		6 893
Условия рынка	0%	0	0%	0	0%	0
Итого стоимость, скорректированная по первой группе, руб./кв.м		8 584		7 321		6 893
Вторая группа поправок						
На местоположение	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на масштаб)	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на плотность застройки)	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на	6%	515	6%	439	6%	414

<sup>8</sup> Источник скидки на торг 12% для производственно-складских зданий : «Справочник оценщика недвижимости», 2016г, Нижний Новгород, том 1, часть 2, стр.158

коммуникации)						
Физические характеристики (корректировка на текущее состояние)	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на состав помещений)	0%	0	0%	0	3%	207
Экономические характеристики	0%	0	0%	0	0%	0
Вид использования	0	0	0	0	0	0
Итого стоимость, скорректированная по второй группе, руб./кв.м		9 099		7 760		7 514
Весовой коэффициент		1/3		1/3		1/3
ИТОГО средневзвешенное, руб./кв.м	8 124					
Стоимость 1-этажного здания ремонтной мастерской 407,7 кв.м., хорошее состояние, электроснабжение, водоснабжение, электроснабжение)	8 124 x 406,7 = 3 304 031					

Таблица 40

	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
1-этажное здание профилактория для грузовых машин, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе 903м	Московская область, Клинский р-н, пос. Воздвиженское, 75 км. от МКАД		Московская область, г.Наро-Фоминск, Тургеневский тупик д.1		Московская область, Чеховский р-н, с.Новый Быт	
Общая площадь, кв.м	350		966		635	
Элемент сравнения	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м
Цена предложения, руб./кв.м		8 584		7 321		6 893
Первая группа поправок						
Передаваемые имущественные права	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 584		7 321		6 893
Условия финансирования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 584		7 321		6 893
Условия продажи	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 584		7 321		6 893
Условия рынка	0%	0	0%	0	0%	0
Итого стоимость, скорректированная по первой группе, руб./кв.м		8 584		7 321		6 893
Вторая группа поправок						
На местоположение	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на масштаб)	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на	0%	0	0%	0	0%	0

плотность застройки)						
Физические характеристики (корректировка на коммуникации)	6%	515	6%	439	6%	414
Физические характеристики (корректировка на текущее состояние)	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на состав помещений)	0%	0	0%	0	3%	207
Экономические характеристики	0%	0	0%	0	0%	0
Вид использования	0	0	0	0	0	0
Итого стоимость, скорректированная по второй группе, руб./кв.м		9 099		7 760		7 514
Весовой коэффициент		1/3		1/3		1/3
ИТОГО средневзвешенное, руб./кв.м	8 124					
Стоимость 1-этажного здания профилактория для грузовых машин 903 кв.м., состояние хорошее, коммуникации: вода, электроэнергия, канализация	8 124 x 903 = 7 335 972					

Таблица 41

	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
1-этажное здание материального склада, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе 307,5м	Московская область, Клинский р-н, пос. Воздвиженское, 75 км. от МКАД		Московская область, г.Наро-Фоминск, Тургеневский тупик д.1		Московская область, Чеховский р-н, с.Новый Быт	
Общая площадь, кв.м	350		966		635	
Элемент сравнения	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м
Цена предложения, руб./кв.м		8 584		7 321		6 893
Первая группа поправок						
Передаваемые имущественные права	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 584		7 321		6 893
Условия финансирования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 584		7 321		6 893
Условия продажи	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 584		7 321		6 893
Условия рынка	0%	0	0%	0	0%	0
Итого стоимость, скорректированная по первой группе, руб./кв.м		8 584		7 321		6 893
Вторая группа поправок						
На местоположение	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики	0%	0	0%	0	0%	0

(корректировка на масштаб)						
Физические характеристики (корректировка на плотность застройки)	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на коммуникации)	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на текущее состояние)	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на состав помещений)	0%	0	0%	0	3%	207
Экономические характеристики	0%	0	0%	0	0%	0
Вид использования	0	0	0	0	0	0
Итого стоимость, скорректированная по второй группе, руб./кв.м		8 584		7 321		7 100
Весовой коэффициент		1/3		1/3		1/3
ИТОГО средневзвешенное, руб./кв.м	7 668					
Стоимость 1-этажного здания материального склада 307,5 кв.м., состояние хорошее, коммуникации: электроснабжение	7 668 x 307,5 = 2 357 910					

Таблица 42

	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
1-этажное здание гаража для грузовых а/м, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе 857,7м	Московская область, Клинский р-н, пос. Воздвиженское, 75 км. от МКАД		Московская область, г.Наро-Фоминск, Тургеневский тупик д.1		Московская область, Чеховский р-н, с.Новый Быт	
Общая площадь, кв.м	350		966		635	
Элемент сравнения	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м
Цена предложения, руб./кв.м		8 584		7 321		6 893
Первая группа поправок						
Передаваемые имущественные права	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 584		7 321		6 893
Условия финансирования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 584		7 321		6 893
Условия продажи	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 584		7 321		6 893
Условия рынка	0%	0	0%	0	0%	0
Итого стоимость, скорректированная по первой группе, руб./кв.м		8 584		7 321		6 893

Вторая группа поправок						
На местоположение	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на масштаб)	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на плотность застройки)	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на коммуникации)	6%	515	6%	439	6%	414
Физические характеристики (корректировка на текущее состояние)	-20%	-1717	-20%	-1464	-20%	-1379
Физические характеристики (корректировка на состав помещений)	0%	0	0%	0	3%	207
Экономические характеристики	0%	0	0%	0	0%	0
Вид использования	0	0	0	0	0	0
Итого стоимость, скорректированная по второй группе, руб./кв.м		7 382		6 296		6 135
Весовой коэффициент		1/3		1/3		1/3
ИТОГО средневзвешенное, руб./кв.м	6 604					
Стоимость 1-этажного здания гаража для грузовых а/м 857,7 кв.м., состояние удовлетворительное, коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация	$6\ 604 \times 857,7 = 5\ 664\ 251$					

Описание применяемых корректировок:

### 1. Передаваемые имущественные права

На рынке недвижимости цена зданий и помещений определяется выгодой от переданных прав собственности на недвижимость. В результате анализа передаваемых прав на объекты-аналоги, было установлено полное право собственности (как и на объекты оценки). В связи с вышесказанным корректировка на права на недвижимость не производится.

### 2. Условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита, с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и



получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам.

Корректировка не применяется, так как все сделки предусматривают единовременный платеж, т.е. рыночные условия.

### 3. Условия продажи

Оценщик в качестве аналогов рассматривает предложенные к продаже помещений, сделки купли-продажи объектов не были осуществлены. Оценщик допускает, что стороны будут не зависимы друг от друга, не заинтересованы в преднамеренном снижении или увеличении цены предложения, не будут состоять в родственных отношениях или являться структурными подразделениями одного и того же юридического лица. Нетипичных для рынка отношений между продавцом и покупателем не возникнет. Необходимость в корректировке на условия продажи отсутствует.

### 4. Условия рынка

Корректировка на состояние рынка учитывает, прежде всего, изменение рыночных условий, происходящее с течением времени. Основными факторами, изменяющими рыночные условия, являются инфляция и дефляция, изменения налогового и других законодательств, изменения в предложении и спросе.

Аналоги предложены к продаже на текущую дату. Корректировка на дату и время продажи не производится.

На дату оценки на рынке недвижимости имеют место существенные скидки с цены предложения. Как правило, цена предложения снижается на стадии переговоров, когда продавец уверен в серьезных намерениях со стороны покупателя.

По данным Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А. «Том 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2016г., часть 2, стр. 158, скидки на цены предложений универсальных производственно-складских объектов составляют от 11% до 13% в условиях активного рынка. Оценщик применяет среднее значение интервала -12%. Указанное значение применялось к ценам предложений для всех объектов-аналогов до вычитания стоимости земельного участка с учетом торга.

**9.1.1. Активный рынок**  
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 27

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	12%	11%	13%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	11%	13%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	15%	17%

## 5. Местоположение

Аналоги 1,3 отличаются по местоположению от объекта оценки. Поправка на местоположение учтена в стоимости земельного участка в составе аналога 1. Дважды не применяется.

## 6. Физические характеристики

К физическим характеристикам относится такой фактор как площадь объекта, соотношение административных и производственных площадей, текущее состояние, класс конструктивной системы, плотность застройки.

Корректировка на масштаб для объектов оценки – зданий производственно-складского назначения - производится по данным «Справочник оценщика недвижимости», 2016, ред. Лейфер Л.А., том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», часть 1, стр. 156. Согласно данным «Справочника...», корректировка для помещений площадью 300-1000 кв.м. не применяется (и объекты оценки-здания и аналоги-здания имеют площадь, находящуюся в диапазоне 300-1000 кв.м.).

Таблица 52.

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Обязательным элементом сравнения и одним из наиболее значимых ценообразующих факторов выступает «оснащенность объекта инженерными коммуникациями». Поскольку у всех аналогов имеются только электроснабжение, а у объектов оценки-ремонтной мастерской, профилактория и гаража имеются также водоснабжение и канализация, корректировка применяется в размере 6%. По данным консалтингового агентства «Статриелт», корректировка на отсутствие водоснабжения и канализации равна -6% (источник <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2016g/101-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/793-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2016-goda>). Корректировки принимаются по верхней границе интервала, учитывая расположение объектов в границах населенного пункта с развитой сетью коммуникаций (близость коммуникаций к объектам).

### Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования

- отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

Итоги расчетов **Статриелт** на основе актуальных рыночной информации

№	Виды коммуникаций	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые /отапливаемые здания и помещения	0,66	0,86	<b>0,76</b>
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	<b>0,91</b>
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,92	0,96	<b>0,94</b>
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	<b>0,96</b>
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	<b>0,97</b>

Текущее состояние объектов-аналогов и объекта оценки 1-3 совпадает – при хорошем состоянии основных конструктивных элементов (фундамента, стен, перекрытий), отделочные работы и инженерно-технические коммуникации находятся в удовлетворительном состоянии, что характерно для рынка производственно-складских объектов, неотложного ремонта конструктивные элементы и отделочные работы не требуют, объекты оценки и аналоги пригодны к эксплуатации по прямому функциональному назначению в текущем состоянии. Корректировка не применяется.

К объекту оценки – зданию гаража для грузовых авто площадью 857,7 кв.м. применяется понижающая корректировка -20% на состояние объекта – основные конструктивные элементы здания находятся в удовлетворительном состоянии, требуют ремонта (стены – расширенные трещины по швам кладки). Источник корректировки: «Справочник оценщика недвижимости», 2016, ред. Лейфер Л.А., том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», часть 1, стр. 168.

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,25	1,82
	удовл.	0,80	1	1,45
	неудовл.	0,55	0,69	1

#### *Поправка на состав помещений*

Здания, в которых располагаются объект оценки и аналоги, имеют класс конструктивной системы КС-1, КС-3, фундаменты – ленточные, материал стен – кирпич/ж/б плиты, перекрытия – сборные железобетонные плиты. Все аналоги, как и объект оценки, имеют в своем составе только производственно-складские помещения. Однако у аналога 3 в составе общей площади часть – бревенчатая. Корректировка рассчитывается по следующей формуле:  $(0,66*65+1*570)/635 = 0,97$ . Корректировка на материал стен взята из «Справочника оценщика недвижимости» ред. Лейфер Л.А., 2016г, том1 часть 1 стр.203:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,82
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,64	0,67

Переход к полностью капитальному составу помещений объектов оценки осуществляется введением корректировки  $(1/0,97-1)*100\%=3\%$ .

#### *Поправка на плотность застройки*

Не применяется, так как стоимости участков вычтены из цен объектов недвижимости до начала внесения корректировок.

#### **7. Экономические характеристики**

Такие экономические характеристики как текущие затраты, качество управления, условия и сроки аренды у объекта оценки и аналогов совпадают при условии восстановления объекта оценки. Корректировка не требуется.

#### **8. Вид использования**

Оценщик допускает, что объекты-аналоги после заключения договоров купли-продажи будут использоваться по прямому назначению в соответствии с законодательно разрешенным функциональным использованием. Необходимость в корректировке на использование отсутствует.

В рамках метода сравнения продаж было применено допустимое количество корректирующих коэффициентов, значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов составляет не более 30% (без учета скидки на торг). Поэтому для согласования результатов скорректированных цен предложений объектов-аналогов Оценщик использует равные весовые коэффициенты 1/3.

Рассчитанная величина не включает стоимость земельного участка.

#### **Расчет рыночной стоимости ангара.**

По итогам анализа рынка выявлены следующие аналоги зданий ангара:

**Таблица 43**

#### **Актуальные на дату оценки предложения к продаже зданий ангара**

Место нахождения	Функц. назначение	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Текущее состояние	Наличие инженерных коммуникаций	Площадь земельного участка, кв.м. / объем прав	Источник информации	дата оферты
Московская область, Воскресенск, ул.Гиганта, 1а	1-этажное металлическое здание 890 кв.м	890	14 000 000	15 730	хорошее	Электрические сети	3200,0/аренда	8-916-920-23-00, собственник, <a href="https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_890_m_1106042391">https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_890_m_1106042391</a>	23.06.2017

Московская область, Серпухов, ул.Полевая	1-этажное металлическое здание 1150 кв.м	1150	12 500 000	10 870	Удовлетворительное, требует ремонта	Электрические сети	4000/собственность	т.8-903-001-07-70, <a href="https://rosreal.ru/dmitrovskij-rajon/kommercheskaja/155137">https://rosreal.ru/dmitrovskij-rajon/kommercheskaja/155137</a>	13.06.2017
Московская область, Серпуховский р-н, г.Протвино	1-этажное металлическое здание с кирпичными торцевыми вставками 600 кв.м	600	11 900 000	19 833	хорошее	Электрические сети, канализация, центральное отопление	2700/долгосрочная аренда	8-926-4555599, <a href="https://move.ru/objects/protvino_jel_eznodorojnaya_ul_2258810178/">https://move.ru/objects/protvino_jel_eznodorojnaya_ul_2258810178/</a>	07.07.2017

Объект оценки-ангар отличается от аналогов тем, что находится на неразграниченном едином земельном участке под производственной базой, земельные участки, относящиеся к ангару-объекту оценки, в натуре не выделены, поэтому оценщик принял решение вести расчет по стоимости зданий, без учета стоимости земельного участка. Для этого оценщик произвел расчет рыночной стоимости участков под аналогами и вычел стоимость участков из цены предложения аналогов за минусом торга.

Перечень объектов-аналогов для размещения производственно-складской недвижимости представлен ниже:

Таблица 44

**Актуальные предложения продаже земельных участков под производственно-складскую застройку**

Место нахождения	Назначение земельного участка	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Наличие инженерных коммуникаций	Свободный / Застроенный	Объем прав	Источник информации	дата предложения
Московская область, г.Серпухов, д.Ивановская, 5 км. от г.Серпухов	для строительства многофункционального административного и производственно-складского комплекса	10 000	5 000 000	отсутствуют	свободный	аренда на 49 лет с 2014 г	Контактное лицо: тел. 8-985-553-63-59; <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_pro_mnaznacheniya_8_05348069">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_pro_mnaznacheniya_8_05348069</a>	05.07.2017г
Московская область, Серпуховский р-н, п.Мирный	под стоянку автотранспорта, производственные цели	8081	5 000 000	отсутствуют	свободный	собственность	Контактное лицо: тел. 8 -926-389-36-77; <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot_pro_mnaznacheniya_5_73191303">https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot_pro_mnaznacheniya_5_73191303</a>	06.07.2017г
Московская область, Чеховский р-н, с.Новоселки (окраина г.Чехов ближе к новому Симферопольскому шоссе)	под производственную застройку	5800	3 190 000	отсутствуют	Свободный	собственность	Контактное лицо: тел. 8 -916-691-62-42; <a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/159856912/">https://www.cian.ru/sale/suburban/159856912/</a>	11.07.2017г

Расчетные таблицы для участков в составе единых объектов недвижимости – ангаров с земельными участками, представлен ниже.

Таблица 45

	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
Московская область, Воскресенск, ул.Гиганта, 1а	Московская область, г.Серпухов, д.Ивановская, 5 км. от г.Серпухов		Московская область, Серпуховский р-н, п.Мирный		Московская область, Чеховский р-н, с.Новоселки (окраина г.Чехов ближе к новому Симферопольскому шоссе)	
Общая площадь, кв.м	10 000		8 081		5 800	
Элемент сравнения	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м
Цена предложения, руб./кв.м		500		619		550
Первая группа поправок						
Передаваемые имущественные права	0%	0	-15%	-93	-15%	-83
Скорректированная цена, руб./кв.м		500		526		467
Условия финансирования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		500		526		467
Условия продажи	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		500		526		467
Условия рынка (поправка на торг)	-11,6%	-58	-11,6%	-61	-11,6%	-54
Скорректированная по первой группе цена предложения, руб./кв.м		442		465		413
Вторая группа поправок						
На местоположение	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (на масштаб)	6%	27	0%	0	0%	0
Физические характеристики (наличие/отсутствие инженерных коммуникаций)	9,0%	40	9,0%	42	9,0%	37
Физические характеристики (наличие ж/д ветки на участке)	0%	0	0%	0	0%	0
Экономические характеристики	0%	0	0%	0	0%	0
Вид использования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная по второй группе цена предложения, руб./кв.м		509		507		450
Весовой коэффициент		1/3		1/3		1/3
ИТОГО средневзвешенное, руб./кв.м.	489					
Стоимость участка 3200 кв.м., вид права - аренда, электроснабжение, находится в административном	1 564 800					



центре района	
---------------	--

Таблица 46

	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
Московская область, Серпухов, ул.Полевая	Московская область, г.Серпухов, д.Ивановская, 5 км. от г.Серпухов		Московская область, Серпуховский р-н, п.Мирный		Московская область, Чеховский р-н, с.Новоселки (окраина г.Чехов ближе к новому Симферопольскому шоссе)	
Общая площадь, кв.м	10 000		8 081		5 800	
Элемент сравнения	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м
Цена предложения, руб./кв.м		500		619		550
Первая группа поправок						
Передаваемые имущественные права	18%	90	0%	0	0%	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		590		619		550
Условия финансирования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		590		619		550
Условия продажи	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		590		619		550
Условия рынка (поправка на торг)	-11,6%	-68	-12%	-72	-12%	-64
Скорректированная по первой группе цена предложения, руб./кв.м		522		547		486
Вторая группа поправок						
На местоположение	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (на масштаб)	6%	31	0%	0	0%	0
Физические характеристики (наличие/отсутствие инженерных коммуникаций)	9,0%	47	9,0%	49	9,0%	44
Физические характеристики (наличие ж/д ветки на участке)	0%	0	0%	0	0%	0
Экономические характеристики	0%	0	0%	0	0%	0
Вид использования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная по второй группе цена предложения, руб./кв.м		600		596		530
Весовой коэффициент		1/3		1/3		1/3
ИТОГО средневзвешенное, руб./кв.м.	575					
Стоимость участка 4000 кв.м., вид права – собственность, электроснабжение, находится в административном центре района	2 300 000					

Таблица 46.1

	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
Московская область, Серпуховский р-н, г.Протвино	Московская область, г.Серпухов, д.Ивановская, 5 км. от г.Серпухов		Московская область, Серпуховский р-н, п.Мирный		Московская область, Чеховский р-н, с.Новоселки (окраина г.Чехов ближе к новому Симферопольскому шоссе)	
Общая площадь, кв.м	10 000		8 081		5 800	
Элемент сравнения	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м
Цена предложения, руб./кв.м		500		619		550
Первая группа поправок						
Передаваемые имущественные права	0%	0	-15%	-93	-15%	-83
Скорректированная цена, руб./кв.м		500		526		467
Условия финансирования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		500		526		467
Условия продажи	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		500		526		467
Условия рынка (поправка на торг)	-11,6%	-58	-11,6%	-61	-11,6%	-54
Скорректированная по первой группе цена предложения, руб./кв.м		442		465		413
Вторая группа поправок						
На местоположение	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (на масштаб)	6%	27	0%	0	6%	25
Физические характеристики (наличие/отсутствие инженерных коммуникаций)	22,0%	97	22,0%	102	22,0%	91
Физические характеристики (наличие ж/д ветки на участке)	0%	0	0%	0	0%	0
Экономические характеристики	0%	0	0%	0	0%	0
Вид использования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная по второй группе цена предложения, руб./кв.м		566		567		529
Весовой коэффициент		1/3		1/3		1/3
ИТОГО средневзвешенное, руб./кв.м.	554					
Стоимость участка 2700 кв.м., вид права – долгосрочная аренда, электроснабжение, канализация, отопление, находится вблизи административного	1 495 800					

центра района	
---------------	--

К стоимости участков вносились следующие корректировки:

Права на участки-аналоги должны соответствовать правам на участки под объектами-аналогами. Поэтому при расчете стоимости участка площадью 4000 кв.м. к аналогу 1 применяется повышающая корректировка  $(1/0,85-1)*100\% = 18\%$ , а при расчете стоимости участка 3200 кв.м. и 2700 кв.м., находящихся в аренде, к участкам-аналогам 2 и 3 применяется понижающая корректировка  $(0,85-1)*100\% = -15\%$ . Источник- «Справочник оценщика недвижимости-2016» ред.Лейфер Л.А., Нижний Новгород, том 3 Земельные участки, стр.142:

Таблица 41

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86

На торг -11,6% (Справочник оценщика недвижимости 2016, ред.Л.А.Лейфер, том 3, стр.279).

На коммуникации – в размере нижнего значения расширенного диапазона (9%-электроснабжение-к участком 3200кв.м. и 4000 кв.м. и  $9\%+8\%/2+9\% = 22\%$  - к участку 2700 кв.м.), учитывая расположение участков в границах населенных пунктов с развитой инфраструктурой. Источник: Справочник оценщика недвижимости 2016, ред.Л.А.Лейфер, том 2, стр.216:

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 62

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,09	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,09	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,08	1,21

Таблица стоимости ангаров- аналогов объекта оценки, примет вид:

Таблица 47

Функц. назначение	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	стоимость земельного участка	стоимость без участка, руб/кв.м
1-этажное металлическое здание 890 кв.м по адресу: Московская область, Воскресенск, ул.Гиганта, 1а	890	14 000 000	1 564 800	$(14\ 000\ 000 * (1-12\%)^9) - 1\ 564\ 800) / 890 = 12\ 084$
1-этажное металлическое здание 1150 кв.м по адресу: Московская область, Серпухов, ул.Полевая	1150	12 500 000	2 300 000	7 565
1-этажное металлическое здание	600	11 900 000	1 495 800	14 960

<sup>9</sup> Источник скидки на торг 12% для производственно-складских зданий : «Справочник оценщика недвижимости», 2016г, Нижний Новгород, том 1, часть 2,стр.158

600 кв.м по адресу: Московская область, Серпуховский р-н, г.Протвино				
--	--	--	--	--

Ниже представлена расчетная таблица стоимости ангара – объекта оценки:

Таблица 48

	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
1-этажное здание ангара 351,3 кв.м., Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе	Московская область, Воскресенск, ул.Гиганта, 1а		Московская область, Серпухов, ул.Полевая		Московская область, Серпуховский р-н, г.Протвино	
Общая площадь, кв.м	890		1150		600	
Элемент сравнения	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к цене продажи, руб./кв.м
Цена предложения, руб./кв.м		12 084		7 565		14 960
Первая группа поправок						
Передаваемые имущественные права	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 084		7 565		14 960
Условия финансирования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 084		7 565		14 960
Условия продажи	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 084		7 565		14 960
Условия рынка	0%	0	0%	0	0%	0
Итого стоимость, скорректированная по первой группе, руб./кв.м		12 084		7 565		14 960
Вторая группа поправок						
На местоположение	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на масштаб)	0%	0	3%	227	0%	0
Физические характеристики (корректировка на плотность застройки)	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (корректировка на коммуникации)	0%	0	0%	0	-17%	-2543
Физические характеристики (корректировка на текущее состояние)	0%	0	25%	1891	0%	0
Физические характеристики (корректировка на состав помещений)	0%	0	0%	0	0%	0
Экономические характеристики	0%	0	0%	0	0%	0
Вид использования	0	0	0	0	0	0
Итого стоимость, скорректированная по второй группе, руб./кв.м		12 084		9 683		12 417
Весовой коэффициент	0%	0	25%	1891	0%	0
ИТОГО средневзвешенное,	11 395					

руб./кв.м	
Стоимость ангара площадью 351,3 кв.м., Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе	11 395 x 351,3 = 4 003 064

Описание применяемых корректировок:

### 1. Передаваемые имущественные права

На рынке недвижимости цена зданий и помещений определяется выгодой от переданных прав собственности на недвижимость. В результате анализа передаваемых прав на объекты-аналоги, было установлено полное право собственности (как и на объекты оценки). В связи с вышесказанным корректировка на права на недвижимость не производится.

### 2. Условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита, с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам.

Корректировка не применяется, так как все сделки предусматривают единовременный платеж, т.е. рыночные условия.

### 3. Условия продажи

Оценщик в качестве аналогов рассматривает предложенные к продаже помещений, сделки купли-продажи объектов не были осуществлены. Оценщик допускает, что стороны будут не зависимы друг от друга, не заинтересованы в преднамеренном снижении или увеличении цены предложения, не будут состоять в родственных отношениях или являться структурными подразделениями одного и того же юридического лица. Нетипичных для рынка отношений между продавцом и покупателем не возникнет. Необходимость в корректировке на условия продажи отсутствует.

### 4. Условия рынка

Корректировка на состояние рынка учитывает, прежде всего, изменение рыночных условий, происходящее с течением времени. Основными факторами, изменяющими рыночные условия, являются инфляция и дефляция, изменения налогового и других законодательств, изменения в предложении и спросе.

Аналоги предложены к продаже на текущую дату. Корректировка на дату и время продажи не производится.

На дату оценки на рынке недвижимости имеют место существенные скидки с цены предложения. Как правило, цена предложения снижается на стадии переговоров, когда продавец уверен в серьезных намерениях со стороны покупателя.

По данным Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А. «Том 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2016г., часть 2, стр. 158, скидки на цены предложений универсальных производственно-складских объектов составляют от 11% до 13% в условиях активного рынка. Оценщик применяет среднее значение интервала -12%. Указанное значение применялось к ценам предложений для всех объектов-аналогов до вычитания стоимости земельного участка с учетом торга.

**9.1.1. Активный рынок**  
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 27

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	11%	13%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	11%	13%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	15%	17%

## 5. Местоположение

Аналоги расположены в населенных пунктах, не отличающихся по уровню деловой активности от территории расположения объекта оценки. Поправка на местоположение не применяется.

## 6. Физические характеристики

К физическим характеристикам относится такой фактор как площадь объекта, соотношение административных и производственных площадей, текущее состояние, класс конструктивной системы, плотность застройки, наличие инженерных коммуникаций.

Корректировка на масштаб для объекта оценки – ангара – производится для аналога 2, поскольку по данным «Справочник оценщика недвижимости», 2016, ред. Лейфер Л.А., том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», часть 1, стр. 156, корректировка для помещений площадью 300-1000 кв.м. не применяется (и объекты оценки-здания и аналоги-здания имеют площадь, находящуюся в диапазоне 300-1000 кв.м.).

Таблица 52.

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Для аналога 2 повышающая корректировка равна 3%.

Обязательным элементом сравнения и одним из наиболее значимых ценообразующих факторов выступает «оснащенность объекта инженерными коммуникациями». Поскольку у аналога 3 имеется электроснабжение, отопление, канализация, а у объекта оценки – только электроснабжение, цена аналога 3 корректируется на разницу в коммуникациях. По данным консалтингового агентства «Статриелт», отсутствие отопления уменьшает цену на  $0,86-1 = -$



14%, водоснабжения и канализации – на  $0,94-1 = -6\%$ , суммарная корректировка на отсутствие коммуникаций равна для аналога 3:  $(0,94-1)/2+(0,86-1) = -17\%$  (кроме электроснабжения есть канализация и отопление) (источник <https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2016g/101-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/793-na-inzhenerye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2016-goda>)

### Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования

- отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночной информации

№	Виды коммуникаций	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые *отопливаемые здания и помещения	0,66	0,86	<b>0,76</b>
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	<b>0,91</b>
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,92	0,96	<b>0,94</b>
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	<b>0,96</b>
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	<b>0,97</b>

У аналогов 1 и 2, как и у объекта оценки, имеется только электроснабжение, корректировка не применяется.

Текущее состояние объектов-аналогов 1,3 и объекта оценки совпадает – хорошее, неотложного ремонта конструктивные элементы и отделочные работы не требуют, объекты оценки и аналоги пригодны к эксплуатации по прямому функциональному назначению в текущем состоянии. Корректировка не применяется. Аналог 2 требует текущего ремонта, применяется корректировка на разницу в состоянии зданий  $1,25-1=25\%$ . Источник корректировки: «Справочник оценщика недвижимости», 2016, ред. Лейфер Л.А., том 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», часть 1, стр. 166.

Таблица 55

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,69	0,67	0,70
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,24	1,27

#### *Поправка на состав помещений*

Здания, в которых располагаются объект оценки и аналоги, имеют класс конструктивной системы КС-б, фундаменты – ленточные, материал стен – металлический лист, перекрытия – металлический лист. Все аналоги, как и объект оценки, имеют в своем составе только производственно-складские помещения.

### *Поправка на плотность застройки*

Не применяется, так как стоимости участков вычтены из цен объектов недвижимости до начала внесения корректировок.

### **9. Экономические характеристики**

Такие экономические характеристики как текущие затраты, качество управления, условия и сроки аренды у объекта оценки и аналогов совпадают при условии восстановления объекта оценки. Корректировка не требуется.

### **10. Вид использования**

Оценщик допускает, что объекты-аналоги после заключения договоров купли-продажи будут использоваться по прямому назначению в соответствии с законодательно разрешенным функциональным использованием. Необходимость в корректировке на использование отсутствует.

В рамках метода сравнения продаж было применено допустимое количество корректирующих коэффициентов, значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов составляет не более 30% (без учета скидки на торг). Поэтому для согласования результатов скорректированных цен предложений объектов-аналогов Оценщик использует равные весовые коэффициенты 1/3.

Рассчитанная величина не включает стоимость земельного участка.

Итоговая таблица стоимости зданий, определенной в рамках сравнительного подхода, представлена ниже:

**Таблица 49**

#### **Расчет стоимости объектов в рамках сравнительного подхода без учета земельной составляющей**

Наименование объекта	здание контрольно-пропускного пункта	здание административного корпуса	1-этажное здание ремонтной мастерской	1-этажное здание профилактория для грузовых машин	1-этажное здание материального склада	1-этажное здание гаража для грузовых а/м	Арочное хранилище, количество этажей: 1
Общая площадь здания, кв.м	102,7	835,3	406,7	903	307,5	857,7	351,3
Стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	1 698 042	9 536 620	3 304 031	7 335 972	2 357 910	5 664 251	4 003 064

---

## ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

---

Доходный подход применяется в отношении объектов: ремонтная мастерская, профилакторий на 25 а/машин, материальный склад, нежилое здание контрольно-пропускной пункт и гараж. Отказ от применения доходного подхода к оценке прочих объектов – см. ранее.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, согласно которому, рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих выгод, вытекающих из прав владения или иных имущественных прав на оцениваемый объект. Расчет будущих денежных потоков построен на основе арендной платы, которая является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости.

Тенденция развития рынка недвижимости Московской области показывает равномерное изменение экономических показателей, стабильный рост доходов и расходов, связанных с эксплуатацией нежилых объектов коммерческого назначения.

Используя эту тенденцию, и предполагая, что будущие денежные потоки будут изменяться равномерно, и колебания будут умеренными и предсказуемыми, Оценщик счел уместным применить метод прямой капитализации. Метод пересчитывает годовой доход в стоимость собственности путем деления на коэффициент капитализации.

Основными предпосылками применения и допущения метода прямой капитализации являются следующие:

- период, в течение которого получается доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$C_D = \frac{\text{ЧОД}}{K_k} \quad (1)$$

где:

$C_D$  – стоимость оцениваемого объекта доходным подходом, руб.;

ЧОД – чистый операционный доход, приносимый оцениваемым объектом, руб.;

$K_k$  – коэффициент капитализации.

### *Расчет чистого операционного дохода*

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- действительный валовой доход;

Потенциальный валовой доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду без учета потерь и расходов. Действительный валовой доход определяется путем вычитания потерь арендной платы, возникающих из-за неполной занятости объекта и неуплаты недобросовестными арендаторами.

Для оценки имущества доходным подходом используется чистый операционный доход – это действительный или ожидаемый чистый доход в годовом исчислении, остающийся после вычитания из действительного валового дохода всех операционных расходов (расходов на

эксплуатацию). Этот показатель не учитывает выплату сумм по обслуживанию кредита, бухгалтерскую амортизацию и налогообложение.

В рамках настоящего Отчета используется ставка чистой арендной платы, не включающая коммунальные и административно-хозяйственные расходы и платежи.

Определение арендной ставки для объекта производится с применением *метода сравнения продаж*.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнительной полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление рассматриваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки цен предложения или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей цен предложения сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости рассматриваемого объекта.

На первом этапе оценки недвижимости сравнительным подходом изучается состояние рынка недвижимости и тенденции его развития, проводится сегментирование и определяется, к какому сегменту рынка относятся оцениваемый объект. Далее в этом сегменте по определенным критериям выявляются объекты, наиболее сопоставимые с исследуемым (объекты-аналоги).

Сегментирование рынка – процесс разбиения на секторы (сегменты), имеющие сходные объекты и субъекты. Объекты должны быть сходными по назначению использования, качеству, передаваемым правам, местоположению. Субъекты должны быть сходными по платежеспособности, возможностям финансирования, инвестиционной мотивации. Иными словами, сделки с сопоставимыми объектами должны быть совершены на типичных для данного сегмента условиях, в частности, необходимо отслеживать следующие моменты: срок экспозиции, независимость субъектов сделки, инвестиционную мотивацию.

В оценочной практике принято выделять основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Передаваемые имущественные права;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Местоположение;
- Физические характеристики;
- Экономические характеристики;
- Вид использования.

Элементами сравнения называются характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цены предложения на недвижимость, т.е. ценообразующие факторы. Для выделения элементов, от которых зависит цена предложения, проводится подробный анализ рыночных условий. Чтобы сопоставить объекты сравнения с объектом

оценки, требуется выполнить корректировки цен предложения объектов сравнения по каждому выделенному элементу сравнения. При этом корректировка применяется к цене предложения за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Элементы сравнения делятся на 2 группы – характеристики сделок и характеристики объектов. По этим двум группам проводятся корректировки цен двух видов – последовательные и независимые соответственно. К последовательным корректировкам относятся следующие четыре фактора:

5. Передаваемые имущественные права (собственность, аренда, сервитут)
6. Условия финансирования (наличные, ипотека, рассрочка и др.)
7. Условия продажи
8. Условия рынка (изменение цен)

Корректировки по первой группе делаются последовательно на кумулятивной основе в указанном порядке, поскольку названные характеристики взаимосвязаны и влияют друг на друга.

Вторая группа – характеристик объектов - включает четыре факторов:

5. местоположение (престижность, близость к транспортным и потребительским потокам, окружение и др.)
6. физические характеристики
7. экономические характеристики (текущие затраты, наличие удобных подъездных путей, окружение и т.д.)
8. вид использования (соответствие НЭИ, законодательные ограничения)

Независимые корректировки цен по второй группе делаются в любом порядке на аддитивной основе, поскольку они не зависят друг от друга, при этом общую корректировку по группе можно получать суммированием.

Для расчета величины поправок используются методы, которые можно разделить на количественные и качественные. Одним из признаков разделения служит соотношение количества элементов сравнения и количества используемых аналогов. Если количество аналогов равно или больше количества элементов сравнения, увеличенного на единицу, то для оценки возможно использование количественных методов.

Если количество аналогов меньше количества элементов сравнения, увеличенного на единицу, то для оценки следует использовать качественные методы.

В настоящем отчете используются качественные методы расчета поправок. Поправки рассчитываются методом экспертных оценок.

### ***Ремонтная мастерская, профилакторий на 25 а/машин, материальный склад, и гараж***

В результате анализа рынка аренды по состоянию на дату оценки были выявлены следующие аналоги:

**Таблица 50**

#### **Предложения к аренде помещений производственно-складского назначения**

№	Место нахождения	Площадь в аренду, кв.м	Функциональное назначение	Отапливаемое / Неотапливаемое	Ставка арендной платы, руб./кв.м в месяц с НДС	Примечание	Текущее состояние здания в целом	Источник информации
1	Московская область,	550	Производственно-складское	Без отопления	190	+ коммунальн	хорошее	8-495-369-67-24.

	Серпухов, Северное шоссе, 4					ые платежи		<a href="https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/arend_a_sklada_pl_550_m2_serpuhov_varshavskoe_139805627">https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/arend_a_sklada_pl_550_m2_serpuhov_varshavskoe_139805627</a>
2	Московская область, Серпухов, Береговая ул, 1 (промзона)	222	Производственно-складское	Отапливаемое	225	+ коммунальные платежи	хорошее	8-910-427-94-41, <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_222_m_731903894">https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_222_m_731903894</a>
3	Московская область, Серпухов, ул. Оборонная, 30	800	Производственно-складское	Отапливаемое	200	+ коммунальные платежи	хорошее	8-495-369-67-24, <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/arend_a_pl_800_m2_pod_sklad_p_izvodstvo_552_112803">https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/arend_a_pl_800_m2_pod_sklad_p_izvodstvo_552_112803</a>

**Таблица 51**  
**Расчетная таблица (для объектов Ремонтная мастерская, профилакторий на 25 а/машин, материальный склад в хорошем состоянии)**

	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
Место нахождения	Московская область, Серпухов, Северное шоссе, 4		Московская область, Серпухов, Береговая ул, 1		Московская область, Серпухов, ул. Оборонная, 30	
Элемент сравнения	Величина корректировки, %	Коррекция к ставке аренды, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к ставке аренды, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к ставке аренды, руб./кв.м
Ставка аренды, руб./кв.м		190		225		200
Первая группа поправок						
Права собственности	0	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м		190		225		200
Условия финансирования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м		190		225		200
Условия продажи	0	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м		190		225		200
Условия рынка	-10%	-19	-10%	-23	-10%	-20
Скорректированная по первой группе ставка аренды, руб./кв.м		171		202		180
Вторая группа поправок						
На местоположение	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (на масштаб)	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (на коммуникации)	0%	0	-20%	-40	-20%	-36
Экономические характеристики	0%	0	0%	0	0%	0
Вид использования	0	0	0	0	0	0



Скорректированная по второй группе ставка аренды, руб./кв.м		171		162		144
Весовой коэффициент		1/3		1/3		1/3
ИТОГО средневзвешенное, руб./кв.м	159					

Таблица 51.1

**Расчетная таблица (для объекта Гараж в удовлетворительном текущем состоянии)**

	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
Место нахождения	Московская область, Серпухов, Северное шоссе, 4		Московская область, Серпухов, Береговая ул, 1		Московская область, Серпухов, ул. Оборонная, 30	
Элемент сравнения	Величина корректировки, %	Коррекция к ставке аренды, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к ставке аренды, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к ставке аренды, руб./кв.м
Ставка аренды, руб./кв.м		190		225		200
Первая группа поправок						
Права собственности	0	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м		190		225		200
Условия финансирования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м		190		225		200
Условия продажи	0	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м		190		225		200
Условия рынка	-10%	-19	-10%	-23	-10%	-20
Скорректированная по первой группе ставка аренды, руб./кв.м		171		202		180
Вторая группа поправок						
На местоположение	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (на масштаб)	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (на текущее состояние)	-12%	-21	-12%	-24	-12%	-22
Физические характеристики (на коммуникации)	0%	0	-20%	-40	-20%	-36
Экономические характеристики	0%	0	0%	0	0%	0
Вид использования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная по второй группе ставка аренды, руб./кв.м		150		138		122
Весовой коэффициент		1/3		1/3		1/3
ИТОГО средневзвешенное, руб./кв.м	137					

Описание применяемых корректировок:

### 1. Передаваемые имущественные права

В результате анализа передаваемых прав на объекты-аналоги, установлено право аренды, как и на объекты оценки. Корректировка не требуется.

### 2. Условия финансирования

Корректировка не применяется, так как все сделки предусматривают единовременный платеж, т.е. рыночные условия.

### **3. Условия аренды**

Оценщик допускает, что стороны будут не зависимы друг от друга, не заинтересованы в преднамеренном снижении или увеличении ставки аренды, не будут состоять в родственных отношениях или являться структурными подразделениями одного и того же юридического лица. Нетипичных для рынка отношений между арендодателем и арендатором не возникнет. Необходимость в корректировке на условия аренды отсутствует.

### **4. Условия рынка**

Корректировка на состояние рынка учитывает, прежде всего, изменение рыночных условий, происходящее с течением времени. Основными факторами, изменяющими рыночные условия, являются инфляция и дефляция, изменения налогового и других законодательств, изменения в предложении и спросе.

Аналоги предложены к аренде на текущую дату. Корректировка на дату и время предложения не производится.

На дату оценки на рынке недвижимости имеют место скидки с первоначальной величины ставки аренды. Как правило, цена предложения снижается на стадии переговоров, когда арендодатель уверен в серьезных намерениях со стороны арендатора.

По данным Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А. «Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2016г., стр. 158, скидки на ставку аренды универсальных производственно-складских объектов составляют 10% (среднее значение доверительного интервала). Данная скидка применялась к ставкам аренды для всех объектов-аналогов.

### **5. Местоположение**

Уровень деловой активности мест расположения объектов оценки и аналогов совпадает – промышленные зоны. Применение поправок не требуется.

### **6. Физические характеристики**

Функциональное назначение, текущее состояние у оцениваемых объектов и аналогов совпадает, масштаб оцениваемых объектов сопоставим с подобранными аналогами (укладывается в подобранный диапазон площадей).

Необходима поправка на отсутствие отопления у оцениваемых помещений. Величина поправки определена по данным Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А. «Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2016г., стр. 186, и составляет 20% (минимальное значение интервала). Указанная поправка (понижающая) применяется к ставке аренды в отношении аналогов №2,3.

Для здания гаража необходима понижающая корректировка на текущее состояние к цене предложения всех аналогов. Величина поправки определена по данным Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А. «Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2016г., стр. 167, и составляет -12%.

### **Экономические характеристики**

Экономические характеристики оцениваемых помещений и аналогов сопоставимы. Корректировка не требуется.

### **7. Использование**

Оценщик допускает, что объекты-аналоги после заключения договоров аренды будут использоваться по прямому назначению в соответствии с законодательно разрешенным

функциональным использованием. Необходимость в корректировке на использование отсутствует.

Для согласования результатов скорректированных ставок аренды объектов-аналогов Оценщик использует равные весовые коэффициенты 1/3.

### **Нежилое здание контрольно-пропускной пункт**

В результате анализа рынка аренды по состоянию на дату оценки были выявлены следующие аналоги:

**Таблица 52**

#### **Предложения к аренде помещений административного назначения, расположенных в зонах промышленных предприятий**

№	Место нахождения	Площадь в аренду, кв.м	Функциональное назначение	Этаж	Ставка арендной платы, руб./кв.м в месяц с НДС	Примечание	Текущее состояние внутренней отделки	Наличие инженерных коммуникаций	Источник информации
1	Московская область, Серпухов, Серпуховский район Борисово 114	30	Офисное	1	300	+ коммунальные платежи	Хорошее	Все коммуникации	8-964-714-66-44, <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayutsya_ofisnye_rabochie_mestami_ofisy_725628466">https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayutsya_ofisnye_rabochie_mestami_ofisy_725628466</a>
2	Московская область, Серпухов, Северное шоссе, 32	20	Офисное	2	400	+ коммунальные платежи	Отличное	Все коммуникации	8-905-537-90-58, <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_834536572">https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_834536572</a>
3	Московская область, Серпухов, 5-я Борисовская улица, 10	125	Офисное	2	400	+ коммунальные платежи	Отличное	Все коммуникации	8-966-380-08-00, <a href="http://realty.dmir.ru/rent/ofis-serpuhov-5-ya-borisovskaya-ulica-150207952/">http://realty.dmir.ru/rent/ofis-serpuhov-5-ya-borisovskaya-ulica-150207952/</a>

**Таблица 53**

#### **Расчетная таблица**

	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
Место нахождения	Московская область, Серпухов, Серпуховский район Борисово 114		Московская область, Серпухов, Северное шоссе, 32		Московская область, Серпухов, 5-я Борисовская улица, 10	
Элемент сравнения	Величина корректировки, %	Коррекция к ставке аренды, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к ставке аренды, руб./кв.м	Величина корректировки, %	Коррекция к ставке аренды, руб./кв.м
Ставка аренды, руб./кв.м		300		400		400
Первая группа поправок						
Права собственности	0	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м		300		400		400

Условия финансирования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м		300		400		400
Условия продажи	0	0	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м		300		400		400
Условия рынка	-8,4%	-25	-8,4%	-34	-8,4%	-34
Скорректированная по первой группе ставка аренды, руб./кв.м		275		366		366
Вторая группа поправок						
На местоположение	0%	0	0%	0	0%	0
Физические характеристики (на текущее состояние)	0%	0	-18%	-66	-18%	-66
Физические характеристики (на отсутствие водоснабжения/канализации)	-6%	-17	-6%	-22	-6%	-22
Экономические характеристики	0%	0	0%	0	0%	0
Вид использования	0	0	0	0	0	0
Скорректированная по второй группе ставка аренды, руб./кв.м		258		278		278
Весовой коэффициент		1/3		1/3		1/3
ИТОГО средневзвешенное, руб./кв.м	271					

Описание применяемых корректировок:

### 1. Передаваемые имущественные права

В результате анализа передаваемых прав на объекты-аналоги, установлено право аренды, как и на объекты оценки. Корректировка не требуется.

### 2. Условия финансирования

Корректировка не применяется, так как все сделки предусматривают единовременный платеж, т.е. рыночные условия.

### 3. Условия аренды

Оценщик допускает, что стороны будут не зависимы друг от друга, не заинтересованы в преднамеренном снижении или увеличении ставки аренды, не будут состоять в родственных отношениях или являться структурными подразделениями одного и того же юридического лица. Нетипичных для рынка отношений между арендодателем и арендатором не возникнет. Необходимость в корректировке на условия аренды отсутствует.

### 4. Условия рынка

Корректировка на состояние рынка учитывает, прежде всего, изменение рыночных условий, происходящее с течением времени. Основными факторами, изменяющими рыночные условия, являются инфляция и дефляция, изменения налогового и других законодательств, изменения в предложении и спросе.

Аналоги предложены к аренде на текущую дату. Корректировка на дату и время предложения не производится.

На дату оценки на рынке недвижимости имеют место скидки с первоначальной величины ставки аренды. Как правило, цена предложения снижается на стадии переговоров, когда арендодатель уверен в серьезных намерениях со стороны арендатора.

По данным Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А. «Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016г., стр. 299, скидки на ставку аренды офисно-

торговых объектов свободного назначения составляют 8,4% (среднее значение доверительного интервала). Данная скидка применялась к ставкам аренды для всех объектов-аналогов.

## 5. Местоположение

Уровень деловой активности мест расположения объектов оценки и аналогов совпадает – промышленные зоны. Применение поправок не требуется.

## 6. Физические характеристики

Функциональное назначение у оцениваемого объекта и аналогов совпадает, масштаб оцениваемого объекта сопоставим с подобранными аналогами (укладывается в подобранный диапазон площадей).

Необходима поправка на текущее состояние внутренней отделки (у оцениваемых помещений и аналога №1 – хорошее, аналогов №2, 3 – отличное). Величина поправки определена по данным Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А. «Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016г., стр.184, и составляет -18% при переходе от отличного состояния к хорошему. Указанная поправка (понижающая) применяется к ставке аренды в отношении аналогов №2, 3.

Также имеет место быть поправка на отсутствие водоснабжения/канализации у оцениваемых помещений. Величина поправки определена по данным аналитического агентства «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/>:

### Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования

- отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночной информации

№	Виды коммуникаций	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые /отапливаемые здания и помещения	0,66	0,86	<b>0,76</b>
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	<b>0,91</b>
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,92	0,96	<b>0,94</b>
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	<b>0,96</b>
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	<b>0,97</b>

## Экономические характеристики

Экономические характеристики оцениваемых помещений и аналогов сопоставимы. Корректировка не требуется.

## 7. Использование

Оценщик допускает, что объекты-аналоги после заключения договоров аренды будут использоваться по прямому назначению в соответствии с законодательно разрешенным функциональным использованием. Необходимость в корректировке на использование отсутствует.

Для согласования результатов скорректированных ставок аренды объектов-аналогов Оценщик использует равные весовые коэффициенты 1/3. Итоговая величина ставки аренды для оцениваемых помещений административного назначения = **271 руб./кв.м с НДС**.

#### *Определение операционных расходов*

При расчете чистого операционного дохода от функционирования объектов недвижимости, использовались следующие условия и допущения:

1. На рынке коммерческой недвижимости практика сдачи в аренду сложилась таким образом, что объекты административного назначения (офисы) чаще сдаются по кабинетам – по полезной площади, а производственно-складского – по общей площади (включая подсобные помещения). Таким образом, расчет потенциального валового дохода производится для ремонтной мастерской, профилактория на 25 а/машин, материального склада и гаража по общей площади; здания кпп – по полезной (по кабинетам).

2. Действительный валовой доход определяется как разность между потенциальным валовым доходом и потерями из-за вакансий и неплатежей. При расчете объектов оценщик учитывает величину потерь:

- 12% в отношении производственно-складских объектов (источник - Справочник оценщика недвижимости Лейфер Л.А. «Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2016г., стр. 7);

- 12,3% в отношении административного здания КПП (источник – Справочник оценщика недвижимости Лейфер Л.А. «Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016г., стр. 215).

3. Расчет операционных расходов владельца недвижимого имущества заключается в определении налога на имущество, земельных платежей, расходов на страхование, расходов на управление (включают затраты на привлечение брокеров, поиск новых арендаторов и прочие расходы, связанные с перспективным использованием недвижимости в интересах собственника) и на замену короткоживущих элементов.

По данным рынка операционные расходы владельцев недвижимого имущества составляют 10%-30% от валового дохода, что подтверждается нормативно-справочной информацией, отраженной в открытых источниках:

- 18% в отношении производственно-складских объектов (источник - Справочник оценщика недвижимости Лейфер Л.А. «Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2016г., стр. 28);

- 17,9% в отношении административного здания КПП (источник – Справочник оценщика недвижимости Лейфер Л.А. «Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016г., стр. 229).

Расчет чистого операционного дохода представлен далее в таблице.

**Таблица 54**

#### **Расчет чистого операционного дохода от эксплуатации объектов оценки**

Наименование объекта	Ремонтная мастерская	Профилакторий на 25 а/машин	Материальный склад	Гараж	Нежилое здание контрольно-пропускной пункт
Площадь в аренду, кв.м	406,70	903,00	307,50	857,70	84,30
Ставка аренды, руб./кв.м	159	159	159	137	271
ПВД, руб.	775 984	1 722 924	586 710	1 410 059	274 144
Возможные потери от валового	12%	12%	12%	12%	12,3%

дохода, руб.					
Действительный годовой доход, руб.	682 866	1 516 173	516 305	1 240 852	240 424
Операционные расходы, %	139 677	310 126	105 608	253 811	49 072
Чистый операционный доход, руб.	543 189	1 206 047	410 697	987 041	191 352

### Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта.

Алгоритм расчета коэффициента капитализации:

Таблица 55

Действие	Наименование риска
	Ставка дисконтирования, %
+	Ставка возврата капитала по методу Инвуда, %
=	Ставка капитализации, %
	Коэффициент капитализации (K <sub>к</sub> )

Ставка дисконтирования (норма дохода на капитал) принимается:

- 12,1% для объектов производственно-складского назначения по данным Справочника оценщика недвижимости Лейфер Л.А. «Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2016г., стр. 50;

- 12,1% для объекта административного назначения по данным Справочника оценщика недвижимости «Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Нижний Новгород, 2016г, стр. 243.

### Расчет ставки возврата капитала по Методу Инвуда

Ставка возврата капитала по методу Инвуда рассчитывается по следующей формуле<sup>10</sup>:

$$SFF = Y / (1 + Y)^n - 1, \quad (2)$$

где Y – ставка дисконтирования (норма дохода на капитал);

n – срок возврата инвестируемого капитала (срок экономической жизни объекта – не менее 20 лет).

Получим значение ставки возврата капитала, равное 1,372% (и для объектов производственно-складского назначения и для здания кпп).

Таблица 56

### Расчет ставки капитализации

Действие	Наименование риска	Объекты прозв.- складского назначения	Здание КПП
	Ставка дисконтирования (норма дохода на капитал)	12,1	12,1
+	Ставка возврата капитала по методу Инвуда	1,372	1,372
=	Ставка капитализации (K <sub>к</sub> ), %	13,472	13,472
	Коэффициент капитализации	0,13472	0,13472

<sup>10</sup> Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости, - СПбГТУ, СПб, 1997.



Расчет стоимости объектов в рамках доходного подхода

Наименование объекта	Ремонтная мастерская	Профилакторий на 25 а/машин	Материальный склад	Гараж	Нежилое здание контрольно-пропускной пункт
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	543 189	1 206 047	410 697	987 041	191 352
Ставка капитализации	0,13472	0,13472	0,13472	0,13472	0,13472
<b>Стоимость объекта, руб.</b>	4 031 985	8 952 249	3 048 523	7 326 611	1 420 368

Стоимость зданий включает стоимость земельной составляющей.

Здания располагаются на земельном участке общей площадью 25000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под производственную базу, расположенный по адресу: Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе. Кадастровый номер: 50:32:0040229:819. Данный участок оформлен на правах долгосрочной аренды.

Расчет стоимости 1 кв.м рассматриваемого земельного участка см. ранее в разделе «Сравнительный подход – определение стоимости участка».

Земельный участок, относящийся непосредственно к каждому из зданий не выделен.

Чтобы определить, какая часть участка относится к каждому из зданий, проанализируем расположенные на данном участке объекты. На участке располагаются:

- Нежилое здание административный корпус 835,3 кв.м.
- Нежилое здание (ремонтная мастерская) 406,7 кв.м.
- Профилакторий на 25 а/машин 903 кв.м.
- Материальный склад 307,5 кв.м.
- Нежилое здание контрольно-пропускной пункт 102,7 кв.м.
- Нежилое здание котельная 4,8 кв.м.
- АЗС общей площадью 23,3 кв.м (в данном случае имеется ввиду площадь здания операторской).
- Гараж 857,7 кв.м.
- Арочное хранилище 351,3 кв.м

Вначале в соответствии с публичной кадастровой картой (<http://pkk5.rosreestr.ru>) выделим площадь участка, непосредственно занимаемую АЗС (со всеми резервуарами и топливо-раздаточными колонками):

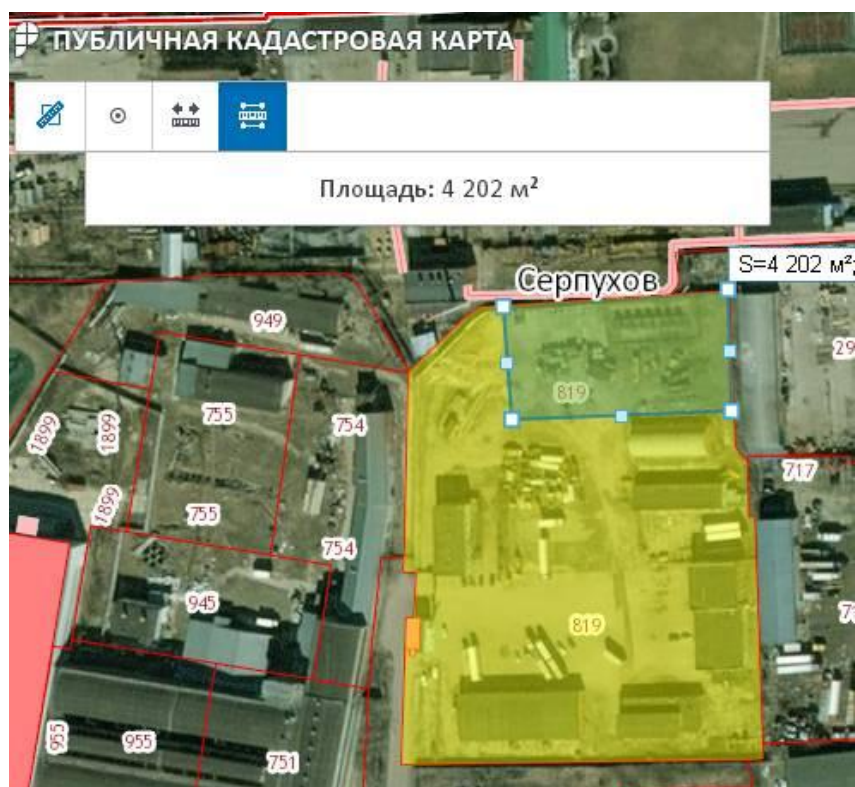


Рис. – площадь участка, фактически занимаемая АЗС

Также большую площадь на участке занимает незастроенная территория, используемая для стоянки автотранспортных средств:

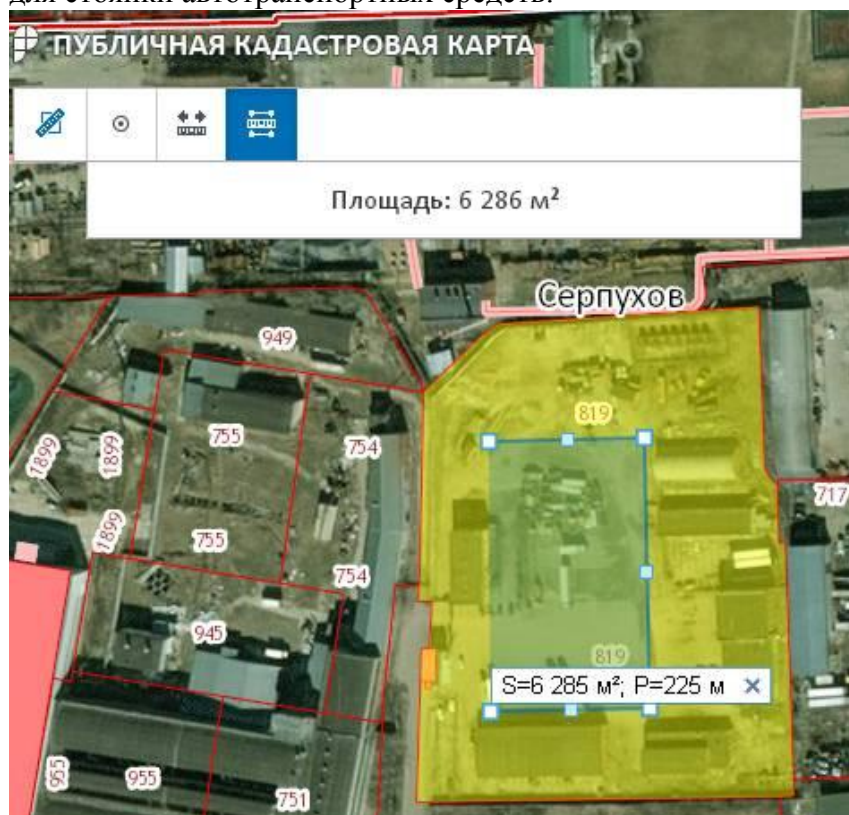


Рис. – площадь участка, фактически используемая под стоянку авто

Вычтем из общей площади участка площадь под АЗС и стоянкой автомобилей:  
 $= 25\,000 \text{ кв.м} - 4\,202 \text{ кв.м} - 6\,285 \text{ кв.м} = 14\,513 \text{ кв.м}$ .

Данная величина приходится на застроенную площадь под зданиями (рассчитанная величина является неточной, определена оценщиком самостоятельно исключительно для

проведения расчетов в рамках настоящего отчета. Оценщик допускает, что данная величина соответствует действительности).

Соотношение застроенной площади участка и общей площади зданий на участке:  
 $= 14\,513 / (835,3+406,7+903+307,5+102,7+4,8+23,3+857,7+351,3) = 3,83$ .

Исходя из полученного коэффициента, вычтем из стоимости по доходному подходу в отношении зданий стоимость земельной составляющей:

Таблица 58

**Расчет стоимости объектов в рамках доходного подхода без учета земельной составляющей**

Наименование объекта	Ремонтная мастерская	Профилакторий на 25 а/машин	Материальный склад	Гараж	Нежилое здание контрольно-пропускной пункт
Общая площадь здания, кв.м	406,7	903	307,5	857,7	102,7
Стоимость объекта по доходному подходу, руб.	4 031 985	8 952 249	3 048 523	7 326 611	1 420 368
Стоимость объекта по доходному подходу <b>без учета стоимости земельного участка</b> , руб.	4 031 985 руб. – (406,7 кв.м * 3,83 * 497 руб./кв.м) = 3 257 827 руб.	7 233 379	2 463 194	5 693 970	1 224 878

---

## ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

---

Затратный подход основан на расчете затрат на воссоздание оцениваемого объекта с учетом обесценивания, вызванного всеми выявленными видами износа. В основу затратного подхода положен принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение соответствующего по своему назначению, качеству и полезности аналогичных зданий и сооружений в приемлемый период времени.

Рассматриваемый подход обычно приводит к объективным результатам, при условии достаточно точной оценки затрат на строительство аналогичного объекта с последующим учетом износа.

Формула расчета стоимости объекта недвижимости затратным подходом:

$$C_z = C_{зам} + C_{земл} \quad (3)$$

где:

$C_z$  – стоимость объекта, полученная затратным подходом, руб.;

$C_{зам}$  – стоимость затрат на замещение объекта недвижимости;

$C_{земл}$  – стоимость земельного участка, руб.

Стоимость затрат на замещение определяется по формуле:

$$C_{зам} = C_{стр} - I_{сов} \quad (4)$$

$C_{стр}$  – стоимость строительства объекта (сумма<sup>11</sup> затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки), руб.;

$I_{сов}$  – совокупный износ объекта, руб.;

Существуют четыре метода расчета стоимости замещения:

1. Метод количественного анализа.
2. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).
3. Метод сравнительной единицы.
4. Индексный способ.

**Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются наличие проектной документации с указанием объемов строительных материалов, применяемых при возведении объектов недвижимости. Оценщик не имел возможности ознакомиться с проектной документацией объектов.

**Поэлементный способ расчета** представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают

---

<sup>11</sup> Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости, - СПбГТУ, СПб, 1997.

наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

**Индексный способ** заключается в определении стоимости замещения оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

**Метод сравнительной единицы** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект-аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий. Данный метод может быть реализован на основании ценовых баз:

- Сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС). Госстрой СССР. Л.: «Энергия», 1970г. (составлен в ценах 1969г.);

- Справочники «КО-ИНВЕСТ»:

С.А. Табакова, В.М. Дидковский, А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание шестое, переработанное – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2009г. (составлен в ценах на 2009г.);

С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011г. (составлен в уровне цен на 01.01.2011г.).

Метод сравнительной единицы характеризуется точностью, отвечающей поставленной перед Оценщиком задаче и используется в настоящей работе для проведения расчетов для здания котельной.

В отношении комплекса АЗС (здание и сооружения) метод сравнительной единицы неприменим – аналоги отсутствуют как в сборниках УПВС и Справочниках оценщика «Производственные здания», «Складские здания» издательства КО-Инвест, так и в других сборниках укрупненных единичных расценок в связи с нетиповым характером объекта, который возводилсяхозспособом для собственных нужд предприятия.

Для расчета стоимости строительства метод количественного анализа – привлеченный специалист составил смету в ценах 1 квартала 2017г. с учетом индивидуальных особенностей объекта и его состава.

### **Определение стоимости строительства котельной площадью 4,8 кв.м.**

Стоимость строительства объекта рассчитывается с помощью сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС), в которых она исчислена с учетом стоимости всех общестроительных работ, а также внутренних санитарно-технических и электротехнических устройств с учетом накладных расходов и плановых накоплений, исходя из дат возведения зданий.

Стоимость строительства объектов недвижимости определяется по формуле:

$$C_{стр} = C_{1м}^3 / C_{1м}^2 V_i(S, L) \times K_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7, \quad (3)$$

где:

$C_{стр}$  – стоимость строительства объекта недвижимости, руб.;

$C_{1M}^3 / C_{1M}^2$  – стоимость  $1m^3$  или  $1m^2$  объекта-аналога в ценах 1969г., руб.;

$V_i (S,L)$  – объем (площадь, протяженность) оцениваемого объекта,  $m^3$ ;

$K_0$  – коэффициент, учитывающий различия объекта-аналога от оцениваемого объекта. Рассчитывается согласно Разъяснениям по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС.-М.: Республиканское управление технической инвентаризации, 1995г.

$K_1$  – коэффициент перехода цен с 1969 г. в цены 1984г. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983г.;

$K_2$  – территориальный коэффициент для Московской области. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983г.;

$K_3$  – коэффициент перехода цен с 1984 на 1991г. Письмо Госстроя СССР № 14-Д от 06.09.1990г.;

$K_4$  – территориальный коэффициент для Московской области. Письмо Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990г.;

$K_5$  – коэффициент перехода цен с 1991г. на дату оценки. Для перехода цен на СМР<sup>12</sup> с 1991г. было использовано Приложение к письму Минрегиона России от 20 января 2010г. №1289-СК/08 и Приложение 1 к письму Минстроя РФ от 20.03.2017 г. № 8802-ХМ/09.

В Письме Минрегиона РФ 1289-СК/08 от 20.01.2010г. в последний раз был указан индекс изменения сметной стоимости на СМР с 1991г. на 1 кв. 2010г. для Московской области (75,74 без НДС). После – приложение к письмам Минрегиона развития РФ было видоизменено. Приведем его к дате оценки с помощью соотношения индексов СМР к ФЕР-2001 на 1 кв. 2010г. (6,65) и СМР к ФЕР-2001 на 2 кв. 2017г. (7,07) для котельных:

$$75,74 * 7,07 / 6,65 = 80,52;$$

<sup>12</sup> СМР – строительно-монтажные работы.

## Справочники и нормативы / Недвижимость / Индексы

[Оставить комментарий](#) | [Читать комментарии](#)

Приложение  
к письму Минрегиона России  
от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08

### Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на I квартал 2010 года

[Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на II квартал 2010 года по этой ссылке](#)[Рекомендации по определению индексов СМР на II квартал 2010 года](#)

NN	Наименование региона	Индекс на СМР к 1991 г. (без НДС)	Индекс на СМР к ТЕР-2001 (без НДС)	В том числе			Индекс на СМР к ФЕР-2001 (без НДС)	В том числе		
				Материалы	Оплата труда	Эксп. маш. и мех.		Материалы	Оплата труда	Эксп. маш. и мех.
<b>I</b>	<b>Центральный федеральный округ:</b>									
1	Белгородская область	56,41	5,36	4,72	8,09	4,17	5,09	4,42	7,58	4,91
2	Брянская область	59,22	6,36	5,27	11,50	5,05	5,31	4,56	8,35	4,30
3	Владимирская область	68,24	5,89	4,63	10,58	5,25	5,88	4,60	10,58	5,70
4	Воронежская область	59,84	6,78	5,94	9,77	6,01	5,85	4,97	9,15	5,64
5	Ивановская область	62,92	6,02	4,97	11,17	4,43	5,75	4,95	8,99	4,68
6	Калужская область	67,12	6,26	5,23	10,52	5,14	6,04	5,10	9,87	4,95
7	Костромская область	55,95	5,50	4,17	11,31	4,56	5,42	4,25	9,90	4,59
8	Курская область	57,71	5,25	4,27	9,16	4,10	4,89	3,94	8,42	4,72
9	Липецкая область	60,36	6,34	4,76	15,02	4,73	5,42	4,39	9,44	4,45
10	Московская область	75,74	6,63	4,75	13,57	6,01	6,65	4,76	13,59	6,08

Приложение 1  
к письму Министра РФ  
от 09.06.2017 г. № 20618-ЕС/09

#### ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ВИДАМ СТРОИТЕЛЬСТВА, ОПРЕДЕЛЯЕМЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЧНЫХ РАСЦЕНОК НА II квартал 2017 ГОДА [без НДС]

Индексы СМР для округов:  
[Центральный федеральный округ](#)  
[Северо-Западный федеральный округ](#)  
[Южный федеральный округ](#)  
[Северо-Кавказский федеральный округ](#)  
[Приволжский федеральный округ](#)  
[Уральский федеральный округ](#)  
[Сибирский федеральный округ](#)  
[Дальневосточный федеральный округ](#)

Об индексах сметной стоимости на II квартал 2017 года: Краевые, областные и республиканские индексы СМР

#### Центральный федеральный округ

(без НДС)

Объект строительства	Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства															
	Белгор-одкая обл. асть	Брян-ская обл. асть	Владим-ирская обл. асть	Иванов-ская обл. асть	Калуж-ская область	Костром-ская обл. асть	Кур-ская обл. асть	Липец-кая обл. асть	Москов-ская обл. асть	Орлов-ская обл. асть	Рязан-ская обл. асть	Смолен-ская обл. асть	Там-бов-ская обл. асть	Туль-ская обл. асть	Яросл-авская обл. асть	г. Москва
Копельные	6,05	6,37	6,40	6,36	6,30	6,16	6,39	5,94	7,07	6,59	6,53	5,99	6,28	6,39	6,30	6,62
	6,45	7,15	6,74	-	-	-	-	-	7,71	6,58	-	6,53	6,32	6,39	-	-



$K_6$  – коэффициент, учитывающий НДС.

$K_7$  – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (прибыль субъекта строительства, осуществляющего его финансирование). С учетом общей стагнации цен на рынке недвижимости и вспомогательного характера котельной инвестиции в строительство нового объекта не принесут инвестору сколько-нибудь значительной прибыли. Коэффициент принимается равным 1.

Далее в таблице представлена стоимость строительства оцениваемой недвижимости.

Таблица 59

#### Определение стоимости строительства

Наименование	Здание котельной
Литера	Г1
Год ввода в эксплуатацию	1995
Протяженность, м (L)	-
Общая площадь, кв.м (S)	4,8
Строительный объем, куб.м (V)	12
Номер сборника УПВС	2 бюдж отдел 6
Номер таблицы УПВС	286а
$C_{1м}^3$	32,6
$K_{0-1}$	0,99
$K_{0-2}$	1,06
$K_1$	1,17
$K_2$	1
$K_3$	1,56
$K_4$	1
К-т перехода цен с 1991г. на дату оценки Приложение 1 к письму Минстроя РФ от 20.03.2017 г. № 8802-ХМ/09 Приложение к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08	80,52
Итоговый единичный измеритель на дату оценки	5028
НДС	1,18
Прибыль застройщика	1
Стоимость строительства, руб.	<b>71 196</b>

Корректирующий коэффициент  $K_{0-1}$  был определен по удельным весам отсутствующих элементов зданий – отделочных работ. Для здания котельной удельные веса отсутствующих конструктивных элементов составляют: отделочные работы – 1%.

Корректирующий коэффициент  $K_{0-1}$  составляет 0,99.

Коэффициент  $K_{0-2}$  применялся по переходам групп капитальности для гражданских зданий (к которым относятся коммунальные и служебные строения). У аналога из сборника УПВС группа капитальности 3, у объекта оценки с ж/б перекрытиями – 2. Коэффициент перехода составляет 1,06:

Группа капитальности по сборнику	Поправочные коэффициенты				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	0,98	0,92	0,77	0,71
II	1,02	1,00	0,94	0,78	0,73
III	1,09	1,06	1,00	0,84	0,78
IV	1,30	1,27	1,19	1,00	0,93
V	1,40	1,37	1,29	1,10	1,00

Источник: «Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости», изд. 1995г. Республиканское управление технической инвентаризации, раздел «Капитальность зданий»

### **Определение стоимости строительства АЗС (здание и сооружения).**

Процесс определения стоимости объектов оценки состоит из следующих основных этапов:

- Определение стоимости строительства объектов, аналогичных объектам оценки, без учета накопленного износа;
- Определение прибыли предпринимателя;
- Расчет накопленного износа объектов оценки;
- Определение стоимости с учетом износа путем вычитания из стоимости строительства объектов накопленного износа.

Определение стоимости строительства без учета накопленного износа производится в следующей последовательности:

- Устройство надземной части объектов оценки: трубопроводов от резервуаров к ТРК;
- Устройство наземной части объектов: емкостей, фундаментов, возведение операторской с подсобными помещениями;
- Установка оборудования ТРК и сливных колодцев.

В рамках затратного подхода расчет производился методом количественного обследования - создания новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводятся расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и комплекса АЗС в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемых объектов. Метод количественного обследования дает наиболее точный результат.

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ с изменениями и дополнениями, допускает привлечение к участию в проведении оценки объектов оценки других специалистов (ст. 14). В ходе выполнения использовался объектный сметный расчет, локальные сметы, составленные специалистом по ценообразованию в строительстве Ереминой Анастасией Ивановной. Образовательные документы: диплом К №48231 регистрационный номер 1139 от 30 июня 2012 года, «Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Ульяновский государственный технический университет». Удостоверение о повышении квалификации по программе «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» 732400207380 от 03.07.2014г.

В соответствии с данными натурного осмотра, технической документации и справки, предоставленной Оценщику Заказчиком, составлена объектная смета на комплекс АЗС.

Смета приложена к настоящему Отчету. Результаты проведенной работы по составлению локальной сметы и результаты пересчета на дату оценки приведены далее в таблице.

**Таблица 60**

#### **Стоимость строительства объектов оценки (зданий, сооружений АЗС) в ценах на 1 квартал 2017г. с учетом НДС 18%**

Сметная стоимость на дату оценки (без НДС) с учетом резерва средств на непредвиденные работы и затраты, руб.	НДС 18%, руб.	Сметная стоимость на дату оценки с учетом НДС 18%, руб.
--	---------------	---

1 950 907,57	351 163,36	<b>2 302 070,93</b>
--------------	------------	---------------------

### **Определение стоимости оборудования**

Определение рыночной стоимости оборудования осуществляется в отдельном отчете, в задании на оценку движимое имущество отсутствует.

Таким образом, суммарная стоимость здания АЗС, ТРК, резервуаров, ограждения резервуаров и подземных топливопроводов составляет 2 302 070,93 руб без учета совокупного износа.

### **Износ**

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности, с точки зрения, потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценивании) под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему, и, тем более, будущему использованию.

Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывает влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта, выделяются следующие виды износа:

- физический;
- функциональный;
- внешний.

#### **Физический износ**

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-экономических качеств (прочности, устойчивости, надежности и пр.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ подавляющей части объектов оценки определялся методом разбивки. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам и складывается из расчета:

- устранимого физического износа (отложенного ремонта) короткоживущих элементов;
- неустраимого износа долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания). По этим элементам видимые признаки износа, как правило, не отражают реальной картины по потере несущей прочности. А вот существующие нормативные документы по срокам службы таких элементов основаны на многолетнем опыте эксплуатации этих элементов и основаны на требованиях по безопасной эксплуатации зданий.

Для расчета неустраимого физического износа долгоживущих элементов применялся метод срока жизни:

$$ФИ = \frac{T_{xp}}{T_{норм}}; \quad (4)$$

где  $\Phi И$  – величина неустраняемого физического износа долгоживущих элементов, %

$T_{хр}$  – хронологический возраст здания, лет

$T_{норм}$  – нормативный срок эксплуатации здания, лет (определялся согласно данным таблицы<sup>13</sup>):

**Таблица 61**

Шифр раздела, группы, позиции	Основные разделы и группы	Средние нормативные сроки службы, годы
1	ЗДАНИЯ	
100	Производственные здания	
10000	Здания каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, заполненным каменным материалом	100
10001	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные и деревянные	80

Оцениваемые здания по конструктивным характеристикам относятся к группе зданий – код 10001. Срок эксплуатации таких объектов, по данным таблицы представленной выше составляет 80 лет. Подставляя имеющиеся значения в формулу (4), получаем значение неустраняемого износа для здания котельной:

(2017 год -1995 год постройки = 22 года), таким образом,  $22 / 80 = 0,28$  или 28%.

Определение совокупного физического износа по устранимому и неустраняемому износу для долгоживущих элементов здания производится по формуле:

$1 - (1 - \Phi И_{неустр}) * (1 - \Phi И_{устр})$ , где

$\Phi И_{неустр}$  – значение неустраняемого физического износа

$\Phi И_{устр}$  – значение устранимого физического износа

Совокупный физический износ по данной формуле принимает значение:  $1 - (1 - 28%) * (1 - 30%) = 50%$  для здания котельной, что не соответствует визуальным признакам износа долгоживущих элементов. Поскольку признаки устранимого износа свидетельствуют о величине физического износа, не превышающей величину неустраняемого износа, значение совокупного физического износа для долгоживущих конструктивных элементов приравнено к величине неустраняемого износа – 28% для здания котельной.

При выполнении капитального ремонта по элементу его состояние доводится практически до состояния нового, т.е. автоматически убирается неустраняемый физический износ по данному элементу. Поэтому дополнительный расчет неустраняемого износа неизбежно приводит к частичному двойному учету, т.е. к завышению величины физического износа. Кроме того, короткоживущие элементы в течение экономической жизни объекта неоднократно заменяются. На основании вышеизложенного, учет неустраняемого износа во избежание двойного счета по короткоживущим элементам не производится.

Расчет устранимого физического износа для короткоживущих элементов принимается по данным натурного визуального осмотра в соответствии с описанием признаков состояния недвижимости (Ведомственные строительные нормы (ВСН) 53-86 (р). М, Госгражданстрой, 1990г.).

Расчет физического износа объекта оценки – здания котельной, проведенный методом разбивки:

<sup>13</sup> Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете, «СТАТИСТИКА», Москва, 1972г.

Таблица 62

## Физический износ здания, лит. Г1

Конструктивные элементы	Удельный вес отдельных конструктивных элементов (Pi), %	Удельный вес имеющихся конструктивных элементов	Скорректированный удельный вес конструктивных элементов	Устранимый износ элементов, %	Неустранимый износ элементов, %	Совокупный износ элементов (Фии), %	Средневзвешенный физический износ, Pi × Фии/100%, %
Фундамент	12	12	12,1%	30%	28%	28%	3,3%
Стены и перегородки	39	39	39,4%	30%	28%	28%	10,8%
Перекрытия	13	13	13,1%	30%	28%	28%	3,6%
Кровля	18	18	18,2%	40%	0%	40%	7,3%
Полы	12	12	12,1%	40%	0%	40%	4,8%
Проемы	3	3	3,0%	40%	0%	40%	1,2%
Отделочные работы	1	0					
Внутреннее электроосвещение	2	2	2,0%	40%	0%	40%	0,8%
Итого	100	99	1,00				31,8%≈32%

Физический износ объекта оценки – здания и сооружений АЗС определен методом срока жизни:

$$ФИ = \frac{T_{xp}}{T_{норм}}; \quad (4)$$

где ФИ – величина физического износа комплекса АЗС, %

T<sub>xp</sub> – хронологический возраст, лет

T<sub>норм</sub> – типичный срок физической жизни. По данным приложения 4 к «Методическим рекомендациям АРБ по оценке АЗС для целей залога»<sup>14</sup>, типичный срок физической жизни резервуарного парка АЗС, при нормальных условиях эксплуатации, составляет до 35-ти лет, прочих сооружений – 10 лет; срок эксплуатации здания АЗС – 80 лет (см. предыдущий расчет, Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете, «СТАТИСТИКА», Москва, 1972г.).

Тогда физический износ для комплекса АЗС, с учетом стоимостной доли каждого элемента в общей стоимости комплекса АЗС<sup>15</sup>, составляет:

Таблица 63

## Расчет стоимости замещения АЗС

Наименование	Значение
Стоимость замещения операторской (здания) по смете (прямые затраты)	1 043 255,59
Год постройки недвижимого имущества	1997 <sup>16</sup>
Эффективный возраст недвижимого имущества, лет.	2017-1997=20 лет
Типичный срок жизни недвижимого имущества, лет.	80
Износ недвижимости	20/80=25%
Стоимость замещения резервуаров в ценах 2001г по смете (прямые затраты)	516 404,84
Год ввода в эксплуатацию	1997
Эффективный возраст, лет.	20 лет
Типичный срок жизни резервуаров, лет.	35
Износ оборудования, %	20/35=57%

<sup>14</sup> [http://www.arb.ru/site/docs/other/Kom36\\_Rekom-2009-10-07.doc](http://www.arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2009-10-07.doc)

<sup>15</sup> См. разбивку в ценах 2001г в смете

<sup>16</sup> согласно данным кадастровой выписки

Стоимость прочих составляющих комплекса АЗС (трубопроводов, ограждения, освещения, монтажных работ), руб. по смете (прямые затраты)	1 950 907,57 <sup>17</sup> -1 043 255,59-516 404,84=391 247,14
Год ввода в эксплуатацию	1997
Эффективный возраст прочих составляющих, лет.	20 лет
Типичный срок жизни, лет.	10 лет
Износ оборудования, %	20/10 – более 100%. Однако, по данным визуального обследования, сооружения находятся в удовлетворительном состоянии, для удовлетворительного состояния износ не может превышать 60%
<b>Совокупный износ для комплекса АЗС, %</b>	<b>(25%*1043255,59+57%*516 404,84+60%*391247,14)/1 950 907,57 = 40,4%≈ 40%</b>

Значение износа для АЗС составляет 40%

### Функциональный износ

Наличие функционального износа обычно обуславливается объемно-планировочным или конструктивным решением оцениваемого объекта. Как правило, выявленный функциональный износ приводит к снижению стоимости объекта вследствие недостатков в эксплуатационных и функциональных качествах объекта недвижимости. Также недостатки могут быть устранимыми и неустраняемыми.

Функциональный устранимый износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- сверхулучшениями.

Добавление, модернизация или замена каких-либо элементов, за исключением отсутствующих конструктивных элементов, не требуется. Следовательно, функциональный износ объекта отсутствует.

### Внешний износ

Внешний износ вызывается уменьшением полезности объекта в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумевается экономическое месторасположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация и прочее.

Внешний износ объектов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов<sup>18</sup>.

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через поток дохода конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через внешний износ.

<sup>17</sup> Суммарная стоимость прямых затрат для комплекса АЗС

<sup>18</sup> Внешний (экономический) износ имущественных комплексов промышленных предприятия. Методы расчета. Карцев П.В.

Объекты оценки – относятся к местному рынку. Небольшая площадь и универсальный характер зданий позволяют организовать на базе существующей базы широкий спектр видов производственно-складской деятельности: деревообработку, открытый склад материалов, стоянку для транспорта и пр., при этом существующая застройка будет использоваться по прямому назначению без несения дополнительных затрат (кроме затрат на восстановление здания).

Внешний износ, по мнению оценщика, может быть рассчитан как соотношение уровня заработной платы в целом по области и по Серпуховскому району, так как «Справочниками оценщика недвижимости», т.2, 2016г, ред.Лейфер Л.А., стр.85-86, установлена зависимость стоимости недвижимости от уровня средней заработной платы для местных рынков.

В настоящем отчете внешний износ рассчитывается через соотношение средней заработной платы в Серпуховском районе и среднеотраслевой заработной платы по Московской области в целом.

Макроэкономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со среднестрановым показателем. Доходность по отраслям обычно хорошо коррелирует со средними заработными платами по этим отраслям, поэтому отраслевую составляющую также можно учесть через данный показатель.

$$I_{Вн.Макро \%} = 1 - \left( \frac{ЗП_{Регион}}{ЗП_{Страна}} \right) * \left( \frac{ЗП_{Отрасль}}{ЗП_{Страна}} \right)$$

где  $I_{Вн.Макро \%}$  макроэкономическая составляющая внешнего износа, %;  
 $ЗП_{Страна}$  средняя заработная плата по России, руб.;  
 $ЗП_{Регион}$  средняя заработная плата в регионе, руб.;  
 $ЗП_{Отрасль}$  средняя заработная плата в отрасли, руб.

В рамках исследования возможного использования объектов оценки оценщик установил, что они могут использоваться в широком круге отраслей. Поэтому составляющая  $ЗП_{Отрасль}/ЗП_{Страна}$  не учитывается при расчете. Составляющая  $ЗП_{Регион}/ЗП_{Страна}$  для местного рынка трансформируется в соотношение  $ЗП_{Регион}/ЗП_{Область}$ , поскольку уровень зарплат в целом по Московской области превышает среднероссийский уровень зарплат и для местных рынков важнее сопоставить локальные уровни доходов. Формула примет вид:

$$I_{вн} = 1 - \frac{ЗП_{регион}}{ЗП_{область}} \quad (5)$$

Данные для расчета опубликованы на сайте <http://msko.gks.ru/><sup>19</sup>:



**СРЕДНЕМЕСЯЧНАЯ НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА РАБОТНИКОВ  
ПО МУНИЦИПАЛЬНЫМ ОБРАЗОВАНИЯМ**  
по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства,  
средняя численность работников которых превышает 15 человек

рублей

	Сентябрь 2016 года	Август 2016 года	Темп роста в %	Январь- сентябрь 2016 года	Январь- сентябрь 2015 года	Темп роста в %
<b>ВСЕГО ПО ОБЛАСТИ</b>	<b>50792,0</b>	<b>47167,4</b>	<b>107,7</b>	<b>48483,4</b>	<b>44942,7</b>	<b>107,9</b>
<b>МУНИЦИПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ</b>						
Серпуховский	41961,2	38874,5	107,9	39797,0	39373,4	101,1

Тогда значение макроэкономического фактора внешнего износа составляет:

$$1 - (41961,2 / 50792,0) = 17\% \text{ округленно.}$$

Микроэкономическая составляющая внешнего износа при таком методе расчета должна учитывать меньшую отдачу от имущества на конкретном предприятии по сравнению со средней отдачей на предприятиях рассматриваемой отрасли в конкретном регионе. В качестве показателя можно взять фондоотдачу. Фондоотдача на оцениваемом предприятии (имущественном комплексе) сравнивается со средней по региону в соответствующей отрасли. Для этого можно использовать статистические сборники, публикуемые органами государственной статистики.

$$I_{\text{Микро}\%} = 1 - \left( \frac{f_{\text{Предприятие}}}{f_{\text{Средняя}}} \right) \quad (6)$$

где

$I_{\text{Микро}\%}$  - макроэкономическая составляющая внешнего износа, %

$f_{\text{Предприятие}}$  – фондоотдача на оцениваемом предприятии, руб.

$f_{\text{Средняя}}$  – средняя фондоотдача в регионе по соотв. отрасли, руб.

Имущество может использоваться в нескольких отраслях местной промышленности.

Значение внешнего износа принимается на уровне макроэкономической составляющей – 17%.

**Совокупный износ** объекта определяется по формуле:

$$I_{\text{сов}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функ}}) \times (1 - I_{\text{внеш}}), \quad (7)$$

где:

$I_{\text{физ}}$  – физический износ оцениваемого объекта, %

$I_{\text{функ}}$  – функциональный износ, %.

$I_{\text{внешн}}$  – износ внешнего воздействия, %.

Таблица 64

**Расчет стоимости замещения с учетом совокупного износа**

Наименование	Стоимость строительства, руб.	Совокупный износ, %	Стоимость замещения с учетом износа, руб.
--------------	----------------------------------	---------------------	--

Здание котельной	71 196	$1-(1-32\%)*(1-0%)*(1-17\%)=44\%$	39 870
Комплекс АЗС	2 302 070,93	$1-(1-40%)*(1-0%)*(1-17\%)=50\%$	1 151 036

Согласно формуле (1) стоимость объекта недвижимости включает стоимость здания, полученную затратным подходом, и стоимость земельного участка. В рамках настоящего отчета земельный участок под зданием является самостоятельным объектом оценки – его стоимость не включается в стоимость зданий и сооружений, полученную затратным подходом.

**ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И  
ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО  
РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ**

Рыночная стоимость оцениваемых объектов определена затратным, доходным и сравнительным подходами. В случае наличия результатов оценки, полученного только затратным подходом, результату затратного подхода присваивается вес – 1,0 (основание: «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования», п.24в ФСО-7); в случае наличия результатов оценки, полученного только сравнительным подходом, результату сравнительного подхода присваивается вес – 1,0 (основание: «при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода» (п.13 ФСО-10)). В случае применения к оценке объекта оценки нескольких подходов (сравнительного и доходного), оценщик присваивает каждому из подходов равные весовые коэффициенты – 0,5, поскольку результаты расчетов сопоставимы, объем исходной информации, использованной в рамках каждого подхода, является достаточным для формирования обоснованного вывода о результате стоимости. В отношении здания КПП, являющегося вспомогательным, результаты доходного подхода ниже результатов затратного на 39%. Оценщик считает целесообразным отказаться от использования в согласовании результатов доходного подхода для здания КПП, поскольку анализ рынка свидетельствует о том, что результаты доходного подхода для здания КПП лежат ниже нижней границы рыночного диапазона цен для административно-вспомогательных объектов.

Результаты оценки стоимости объектов оценки, представлены в таблице ниже:

**Таблица 65**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Инвентарный номер	Результат оценки, рассчитанный затратным подходом	Результат оценки, рассчитанный сравнительным подходом	Результат оценки, рассчитанный доходным подходом	вес, присвоенный затратному подходу	вес, присвоенный сравнительному подходу	вес, присвоенный доходному подходу	рыночная стоимость, руб.
1.	Административный корпус, назначение: нежилое, площадь 835,3 кв.м., количество этажей: 2	11000001	не применялся	9 536 620	не применялся	0	1	0	9 536 620
2.	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 406,7 кв.м., количество этажей: 1	11000006	не применялся	3 304 031	3 257 827	0	0,5	0,5	3 280 929
3.	Профилакторий на 25 а/машин, назначение: нежилое, площадь 903 кв.м., количество этажей:1	11000010	не применялся	7 335 972	7 233 379	0	0,5	0,5	7 284 676
4.	Материальный склад, назначение: нежилое, площадь 307,5 кв.м., количество этажей:1	11000002	не применялся	2 357 910	2 463 194	0	0,5	0,5	2 410 552
5.	Нежилое здание контрольно-пропускной пункт, назначение:	11000007	не применялся	1 698 042	1 224 878	0	1,0	0	1 698 042

	нежилое, площадь 102,7 кв.м., количество этажей: 2								
6.	Нежилое здание котельная, назначение: нежилое, площадь 4,8 кв.м., количество этажей: 1	11000009	39 870	не применялся	не применялся	1	0	0	39 870
7.	АЗС, назначение: нежилое, площадь 23,3 кв.м., количество этажей:1	11000011	1 151 036	не применялся	не применялся	1	0	0	1 151 036
8.	Гараж, назначение: нежилое, площадь 857,7 кв.м., количество этажей:1	11000005	не применялся	5 664 251	5 693 970	0	0,5	0,5	5 679 111
9.	Арочное хранилище, назначение: нежилое, площадь 351,3 кв.м., количество этажей:1	11000008	не применялся	4 003 064	не применялся	0	1	0	4 003 064
10.	Земельный участок площадью 25000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под производственную базу, вид права на земельный участок – аренда на 49 лет	отсутствует	не применялся	12 425 000	не применялся	0	1	0	12 425 000

Рыночная стоимость административного корпуса, назначение: нежилое, площадь 835,3 кв.м., количество этажей: 2, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе, кадастровый номер: 50:32:0000000:10250, по состоянию на дату оценки составляет:

**9 536 620 (Девять миллионов пятьсот тридцать шесть тысяч шестьсот двадцать) рублей**

Рыночная стоимость нежилого здания, назначение: нежилое, площадь 406,7 кв.м., количество этажей: 1, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе, кадастровый номер: 50:32:0000000:8832, по состоянию на дату оценки составляет:

**3 280 929 (Три миллиона двести восемьдесят тысяч девятьсот двадцать девять) рублей**

Рыночная стоимость профилактория на 25 а/машин, назначение: нежилое, площадь 903 кв.м., количество этажей:1, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе, кадастровый номер: 50:32:0040229:2034, по состоянию на дату оценки составляет:

**7 284 676 (Семь миллионов двести восемьдесят четыре тысячи шестьсот семьдесят шесть) рублей**

Рыночная стоимость материального склада, назначение: нежилое, площадь 307,5 кв.м., количество этажей:1, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе, кадастровый номер: 50:32:0000000:7822, по состоянию на дату оценки составляет:

**2 410 552 (Два миллиона четыреста десять тысяч пятьсот пятьдесят два) рубля**

Рыночная стоимость нежилого здания контрольно-пропускного пункта, назначение: нежилое, площадь 102,7 кв.м., количество этажей: 2, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, ш.Борисовское, кадастровый номер: 50:32:0040229:3130, по состоянию на дату оценки составляет:

**1 698 042 (Один миллион шестьсот девяносто восемь тысяч сорок два) рубля**

Рыночная стоимость нежилого здания котельной, назначение: нежилое, площадь 4,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, ш.Борисовское, кадастровый номер: 50:32:0040229:3129, по состоянию на дату оценки составляет:

**39 870 (Тридцать девять тысяч восемьсот семьдесят) рублей**

Рыночная стоимость АЗС, назначение: нежилое, площадь 23,3 кв.м., количество этажей:1, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе, кадастровый номер: 50:32:0000000:7772, по состоянию на дату оценки составляет:

**1 151 036 (Один миллион сто пятьдесят одна тысяча тридцать шесть) рублей**

Рыночная стоимость гаража, назначение: нежилое, площадь 857,7 кв.м., количество этажей:1, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе, кадастровый номер: 50:32:0000000:8688, по состоянию на дату оценки составляет:

**5 679 111 (Пять миллионов шестьсот семьдесят девять тысяч сто одиннадцать) рублей**

Рыночная стоимость арочного хранилища, назначение: нежилое, площадь 351,3 кв.м., количество этажей:1, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе, кадастровый номер: 50:32:0000000:6924, по состоянию на дату оценки составляет:

**4 003 064 (Четыре миллиона три тысячи шестьдесят четыре) рубля**

Рыночная стоимость права пользования и владения (аренды на 49 лет) на земельный участок площадью 25000 кв.м., категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования: под производственную базу, расположенный по адресу: Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе, кадастровый номер: 50:32:0040229:819, на дату оценки составляет:

**12 425 000 (Двенадцать миллионов четыреста двадцать пять тысяч) рублей**

Итого, суммарно:

**47 508 900 (Сорок семь миллионов пятьсот восемь тысяч девятьсот) рублей.**

Оценщик I категории \_\_\_\_\_ Е.М. Юнусова

Генеральный директор  
ООО «Инфо-Центр «Аудит» \_\_\_\_\_ Е.М. Юнусова

---

## НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ И ЛИТЕРАТУРА

---

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.
3. Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»
4. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:
  - «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1), утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 года №297;
  - «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 года №298;
  - «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 года №299;
  - Федеральный стандарт оценки, утвержденный 25.09.2014г. Минэкономразвития России приказом №611, ФСО №7 «Оценка недвижимости».
1. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р), утверждены приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446.
2. Общая теория статистики: методические указания и задачи. Под ред. Салина В.Н., проф., Поповой А.А., доц.- М.: Финансовая академия при правительстве Российской Федерации, 1996.
3. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС.- М.: Республиканское управление технической инвентаризации, 1995г.
4. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
5. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997.

---

ПРИЛОЖЕНИЯ. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И  
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ  
ПРАВООУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ,  
А ТАК ЖЕ ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ,  
ЗАКЛЮЧЕНИЙ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ И ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ ПО  
ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ (ПРИ ИХ НАЛИЧИИ)

---





**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ВЫПИСКА  
из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков**

« 19 июля 20 10

Настоящая выписка дана по заявлению \_\_\_\_\_

**Степанова Алексея Михайловича**

(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

Саморегулируемая организация \_\_\_\_\_

**Общероссийская общественная организация**

**«Российское общество оценщиков»**

(полное наименование организации, юридический адрес)

**г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1**

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков

« 09 » июля 20 07г. за № 0003

Руководитель (заместитель руководителя)  
Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии

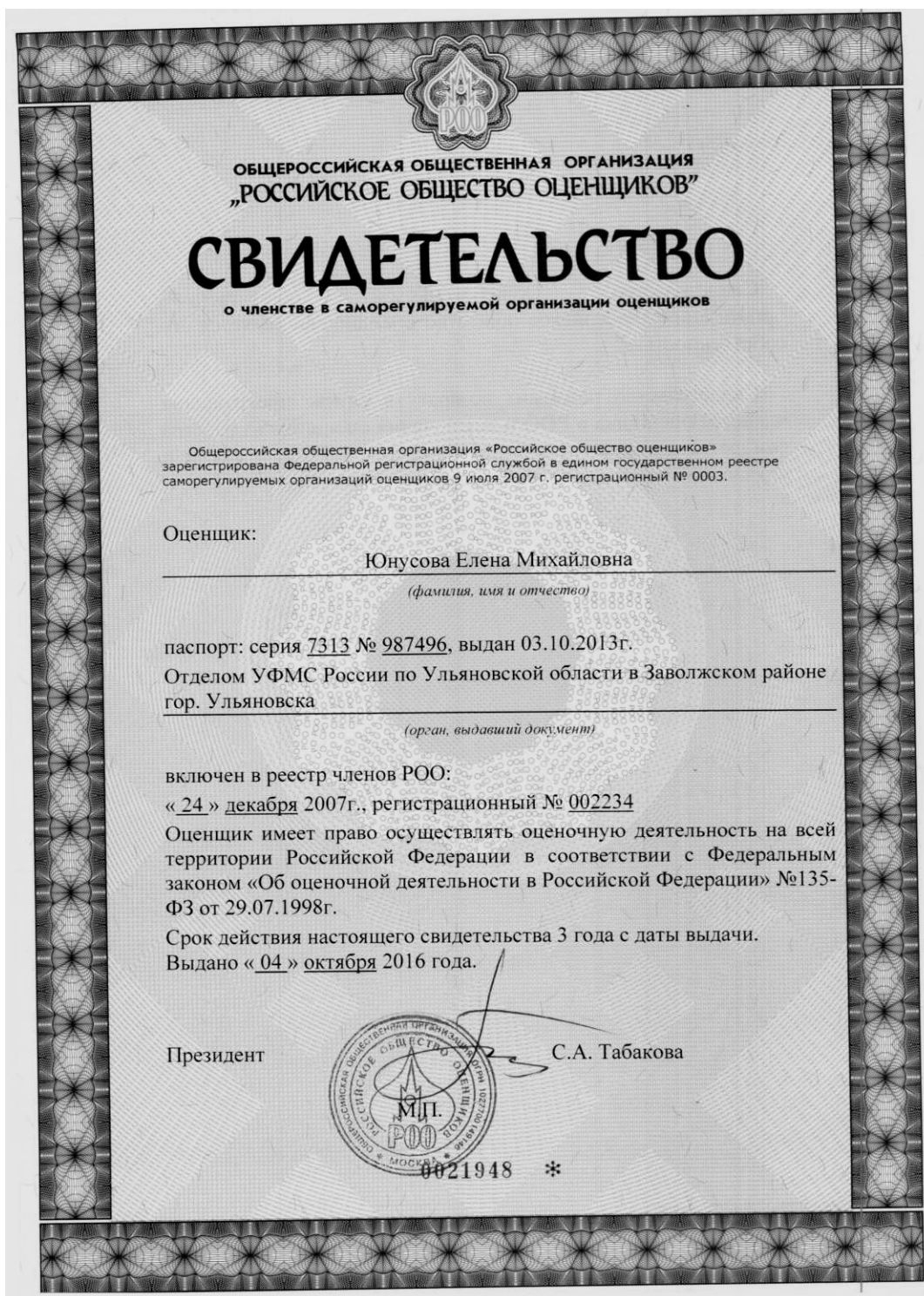
**Г.Ю. Елизарова**

(подпись, фамилия)



**19 июля 2010 г.**

(дата)





**АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»**

Юридический адрес: Республика Татарстан, г.Казань, ул.Чуйкова, д.2 б  
 Почтовый адрес : Филиал АО «НАСКО» в г. Ульяновск, 432071, г. Ульяновск, пер. Молочный, дом 12 а. тел. 8(8422)67-97-67 Р/с 40701810869000060622 Отделение 8588 Сбербанк России г. Ульяновск К/с 30101810000000000602, БИК 047308602; ИНН/КПП 1657023630/732502001

**ПОЛИС  
 СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ  
 №0603 083778 Серия ПООЦ от «28» марта 2017г.**

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и Юнусова Елена Михайловна (далее -Страхователь) в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" заключили договор страхования.

1.Страхователь : **Юнусова Елена Михайловна**

Адрес регистрации: Ульяновская область, г. Ульяновск, пос. Ленинский, ул. 1-я кварталная, д.1

Паспорт: паспорт 7313 № 987496 выдан Отделом УФМС России по Ульяновской области в Заволжском районе г. Ульяновска, 03.10.2013г

2. Страховой риск: вред имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате оценочной деятельности Страхователя.

3. Потребители услуг Оценщика:

Настоящий договор страхования считается заключенным в пользу заказчика, заключившего договор на проведение оценки объекта оценки и/или третьих лиц (Выгодоприобретателей).

4. Страховая сумма (лимит возмещения): **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб.** в т.ч. по одному страховому случаю: **не установлено**

5.Франшиза **не установлена**

6. Страховая премия к уплате: **9 000,00 (Девять тысяч ) руб.**

Порядок уплаты: - **безналичным перечислением.**

- одновременно **9 000,00 (Девять тысяч ) руб.**

Первый (единовременный) взнос уплачен "**28**" **марта 2017** г. в размере:

**9 000,00 (Девять тысяч ) руб.**

Второй взнос уплатить не позднее "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_г. в размере:

\_\_\_\_\_ руб.

7. Срок действия договора с "**29**" марта 2017 г. по "**28**" марта 2018 г.

8. Иные условия и оговорки:

9. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

10. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "**24**" марта 2017 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь: \_\_\_\_\_

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.

Страховщик: \_\_\_\_\_





**АО «НАЦИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ ТАТАРСТАН»**

Юридический адрес: Республика Татарстан, г.Казань, ул.Чуйкова, д.2 б

Почтовый адрес : Филиал АО «НАСКО» в г. Ульяновск, 432071,г. Ульяновск, пер. Молочный,дом 12 а. тел. 8(8422)67-97-67 Р/с 40701810869000060622 Отделение 8588 Сбербанк России г. УльяновскК/с 3010181000000000602, БИК 047308602; ИНН/КПП 1657023630/732502001

**ПОЛИС  
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ  
№0603 084068 Серия ПООЦ от «17» апреля 2017г.**

АО «Национальная страховая компания ТАТАРСТАН» (далее - Страховщик) и Юнусова Елена Михайловна (далее -Страхователь) в соответствии с "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" заключили договор страхования.

1.Страхователь : **Общество с ограниченной ответственностью «Инфо-Центр «Аудит».**

Адрес регистрации: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул.12 Сентября, д.99

2. Страховой риск: вред имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате оценочной деятельности Страхователя.

3. Потребители услуг Оценщика:

Настоящий договор страхования считается заключенным в пользу заказчика, заключившего договор на проведение оценки объекта оценки и/или третьих лиц (Выгодоприобретателей).

4. Страховая сумма (лимит возмещения): **100 000 000,00 (Сто миллионов) руб.**

в т.ч. по одному страховому случаю: **не установлено**

5.Франшиза **не установлена**

6. Страховая премия к уплате: **25 000,00 (Двадцать пять тысяч ) руб.**

Порядок уплаты: - **безналичным перечислением в 2 платежа :**

Первый взнос уплачивается до 17.04.2017 г. в размере:

**12 500,00 (Двенадцать тысяч пятьсот ) руб.**

Второй взнос уплатить не позднее 30.04.2017г. в размере:

**12 500,00 (Двенадцать тысяч пятьсот ) руб.**

7. Срок действия договора с "17" апреля 2017 г. по "16" апреля 2018 г.

8. Договор может быть изменен и прекращен в соответствии с условиями, изложенными в Правилах страхования.

9. Заявление о страховании профессиональной ответственности оценщиков от "14" апреля 2017 г. и Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков являются неотъемлемыми частями настоящего договора страхования.

Страхователь:

С правилами страхования ознакомлен и согласен. Правила страхования получил.



Страховщик:





МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

*25.12.03* № *689*

г. Москва

**Об утверждении новой редакции Устава  
государственного унитарного предприятия Московской области по  
строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог  
«Серпуховский Автодор»  
(ГУП МО «Серпуховский Автодор»)**

В соответствии со ст. 113 Гражданского кодекса и Федеральным законом «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» от 14.11.2002 № 161-ФЗ, руководствуясь Положением о Министерстве имущественных отношений Московской области, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 18.08.2000 № 78/21:

1. Утвердить новую редакцию Устава государственного унитарного предприятия Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог «Серпуховский Автодор», находящегося по адресу: 142207, Московская область, Серпуховский район, Бутурлинский сельский округ, Борисовское шоссе.

2. Закрепить за ГУП МО «Серпуховский Автодор» на праве хозяйственного ведения государственное имущество, находящееся в собственности Московской области, согласно приложению.

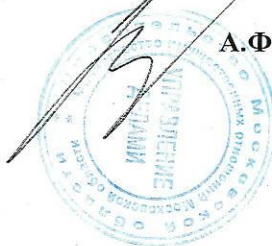
3. Руководителю ГУП МО «Серпуховский Автодор» (Журавлеву А.Ю.) в установленном порядке:

- представить в Минмособлимушество документы, необходимые для внесения изменений в реестр собственности Московской области;
- обеспечить государственную регистрацию права хозяйственного ведения и права собственности Московской области (по доверенности) на объекты недвижимости, указанные в приложении к настоящему распоряжению;
- осуществить необходимые юридические и иные действия по регистрации новой редакции Устава предприятия и в 7 дневный срок после регистрации представить один экземпляр в Министерство имущественных отношений Московской области.

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя министра В.С. Крестиничева.

Министр

*А.Ф. Бодунков*



004185 \*



Приложение к распоряжению  
Минмособлимуущества  
от 25.12.2003 № 684



## ПЕРЕЧЕНЬ

государственного имущества Московской области,  
закрепленного за ГУП МО "Серпуховский Автодор" на праве хозяйственного ведения

№ п/п	Наименование имущества	Инвентарный номер	Балансовая стоимость на 01.09.2003г.	
			Первоначально тыс.руб.	Остаточная тыс.руб.
<b>Недвижимое имущество</b>				
1	Административное здание (контора управления)	001/ни	894,6	594,1
2	Площадка для складирования ДСМ	002/ни	52,5	13,1
3	Автозаправочная станция	003/ни	89,7	39,6
4	Гараж	001/ни	64,5	58,5
5	Хозблок	005/ни	8,3	6,7
6	Ангар (арочное сооружени)	006/ни	97,0	80,4
7	Вагон-бытовка	007/ни	75,2	
8	Вагон-общежитие	008/ни	22,7	4,7
9	Хозблок	009/ни	14,3	7,2
10	Ремонтная мастерская	0010/ни	384,0	155,6
11	Гараж	0011/ни	594,3	244,6
12	Гараж в ДРП	0012/ни	165,1	16,6
13	Контора в ДРП	0013/ни	156,6	16,2
14	Материальный склад	0014/ни	223,0	59
	<b>Итого:</b>		<b>2841,8</b>	<b>1286,3</b>
15	<b>Движимое имущество</b>		12243,4	6347,2
	Прочие		17174,2	8301,5
	<b>Итого:</b>		<b>29417,6</b>	<b>1468,7</b>
	<b>Всего:</b>		<b>32259,4</b>	<b>15935</b>

Начальник ГУП "Серпуховский Автодор"

Главный бухгалтер



*Handwritten signature of A.Yu. Zhuravlev*  
*Handwritten signature of G.A. Burgat*

А.Ю.Журавлев

Г.А.Бургат

case 5842542-2



## МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

143407, Московская область  
г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 1

тел.: 8 (498) 602-15-55, факс: 8 (498) 602-15-56  
E-mail: mio@mosreg.ru

20 ОКТ 2015

№ 13 ВХ-21632

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Информация из реестра имущества,  
находящегося в собственности  
Московской области

Конкурсному управляющему  
ГУП МО «Серпуховский Автодор»

С.А. Кулешову

Уважаемый Сергей Анатольевич!

Рассмотрев Ваш запрос от 13.10.2015 № 13ВХ-71790, Министерство имущественных отношений Московской области направляет выписку из реестра имущества, находящегося в собственности Московской области, по объектам недвижимости, закрепленным на праве хозяйственного ведения за ГУП МО «Серпуховский автодор», согласно приложению и сообщает.

Объекты Вагон-общежитие и Вагон-бытовка (Борисовское шоссе) исключены из реестра в 2008 году по причине списания с бухгалтерского баланса предприятия.

Кроме того, изменились наименования объектов: Котельная, Профилакторий на 25 а/машин, Административный корпус, Контрольно-пропускной пункт, Дом дорожного мастера, Гараж ранее носили наименования: Хозблок, Гараж, Административное здание, Хозблок, Контора в ДРП, Гараж в ДРП соответственно.

Приложение: на 1л. в 1экз.

Начальник Управления оформления  
прав и реестра собственности

В.Ю. Бирюков

Балатова В.М.  
8 (498) 6021542

298221 \*



**Выписка из реестра имущества,  
находящегося в собственности Московской области,  
по состоянию на 16.10.2015**

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Место нахождения	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь объекта, кв.м/ протяженность, м
1	Административный корпус	Московская область, Серпуховский р-н, Борисовское шоссе		835,3000 /
2	Арочное хранилище	Московская область, Серпуховский р-н, Борисовское шоссе		351,3000 /
3	Гараж	Московская область, Серпуховский р-н, Борисовское шоссе		857,7000 /
4	Здание АЗС	Московская область, Серпуховский р-н, Борисовское шоссе		23,3000 /
5	Контрольно-пропускной пункт	Московская область, Серпуховский р-н, Борисовское шоссе		105,8000 /
6	Котельная	Московская область, Серпуховский р-н, Борисовское шоссе		4,8068 /
7	Материальный склад	Московская область, Серпуховский р-н, Борисовское шоссе		307,5000 /
8	Площадка для складирования ДСМ (пескобаза)	Московская область, Серпуховский р-н, Борисовское шоссе		11592,0000 /
9	Профилакторий на 25 а/машин	Московская область, Серпуховский р-н, Борисовское шоссе		903,0000 /
10	Ремонтная мастерская	Московская область, Серпуховский р-н, Борисовское шоссе		406,7000 /
11	Гараж	Московская область, Серпуховский р-н, с.Липицы		206,2300 /
12	Дом дорожного мастера	Московская область, Серпуховский р-н, с.Липицы		95,8000 /

Указанные 12 (двенадцать) объектов значатся в реестре имущества, находящегося в собственности Московской области, как объекты недвижимости, закрепленные на праве хозяйственного ведения за Государственным унитарным предприятием Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "Серпуховский Автодор" (реестровый номер 01310002).

Начальник Управления оформления прав и реестра собственности Министерства имущественных отношений Московской области



В.Ю. Бирюков

**Выписка из реестра имущества,  
находящегося в собственности Московской области,  
по состоянию на 14.09.2015**

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Место нахождения	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь объекта, кв.м/ протяженность, м
1	Контрольно-пропускной пункт	Московская область, Серпуховский р-н, Борисовское шоссе		105,8000 /

Указанный 1 (один) объект значится в реестре имущества, находящегося в собственности Московской области, как объект недвижимости, закрепленный на праве хозяйственного ведения за Государственным унитарным предприятием Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "Серпуховский Автодор" (реестровый номер 01310002).

Начальник Управления оформления прав и реестра собственности Министерства имущественных отношений Московской области



В.Ю. Бирюков

**Выписка из реестра имущества,  
находящегося в собственности Московской области,  
по состоянию на 14.09.2015**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта недвижимости</b>	<b>Место нахождения</b>	<b>Кадастровый (условный) номер</b>	<b>Общая площадь объекта, кв.м/ протяженность, м</b>
1	Профилакторий на 25 а/машин	Московская область, Серпуховский р-н, Борисовское шоссе		903,0000 /

Указанный 1 (один) объект значится в реестре имущества, находящегося в собственности Московской области, как объект недвижимости, закрепленный на праве хозяйственного ведения за Государственным унитарным предприятием Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "Серпуховский Автодор" (реестровый номер 01310002).

Начальник Управления оформления прав и реестра собственности Министерства имущественных отношений Московской области



В.Ю. Бирюков

**Выписка из реестра имущества,  
находящегося в собственности Московской области,  
по состоянию на 14.09.2015**

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Место нахождения	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь объекта, кв.м/ протяженность, м
1	Материальный склад	Московская область, Серпуховский р-н, Борисовское шоссе		307,5000 /

Указанный 1 (один) объект значится в реестре имущества, находящегося в собственности Московской области, как объект недвижимости, закрепленный на праве хозяйственного ведения за Государственным унитарным предприятием Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "Серпуховский Автодор" (реестровый номер 01310002).

Начальник Управления оформления прав и реестра собственности Министерства имущественных отношений Московской области



В.Ю. Бирюков



**Выписка из реестра имущества,  
находящегося в собственности Московской области,  
по состоянию на 14.09.2015**

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Место нахождения	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь объекта, кв.м/ протяженность, м
1	Гараж	Московская область, Серпуховский р-н, Борисовское шоссе		857,7000 /

Указанный 1 (один) объект значится в реестре имущества, находящегося в собственности Московской области, как объект недвижимости, закрепленный на праве хозяйственного ведения за Государственным унитарным предприятием Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "Серпуховский Автодор" (реестровый номер 01310002).

Начальник Управления оформления прав и реестра собственности Министерства имущественных отношений Московской области



В.Ю. Бирюков

**Выписка из реестра имущества,  
находящегося в собственности Московской области,  
по состоянию на 14.09.2015**

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Место нахождения	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь объекта, кв.м/ протяженность, м
1	Ремонтная мастерская	Московская область, Серпуховский р-н, Борисовское шоссе		406,7000 /

Указанный 1 (один) объект значится в реестре имущества, находящегося в собственности Московской области, как объект недвижимости, закрепленный на праве хозяйственного ведения за Государственным унитарным предприятием Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "Серпуховский Автодор" (реестровый номер 01310002).

Начальник Управления оформления прав и реестра собственности Министерства имущественных отношений Московской области



В.Ю. Бирюков



**Выписка из реестра имущества,  
находящегося в собственности Московской области,  
по состоянию на 14.09.2015**

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Место нахождения	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь объекта, кв.м/ протяженность, м
1	Арочное хранилище	Московская область, Серпуховский р-н, Борисовское шоссе		351,3000 /

Указанный 1 (один) объект значится в реестре имущества, находящегося в собственности Московской области, как объект недвижимости, закрепленный на праве хозяйственного ведения за Государственным унитарным предприятием Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "Серпуховский Автодор" (реестровый номер 01310002).

Начальник Управления оформления прав и  
реестра собственности Министерства  
имущественных отношений Московской области



В.Ю. Бирюков

**Выписка из реестра имущества,  
находящегося в собственности Московской области,  
по состоянию на 14.09.2015**

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Место нахождения	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь объекта, кв.м/ протяженность, м
1	Здание АЗС	Московская область, Серпуховский р-н, Борисовское шоссе		23,3000 /

Указанный 1 (один) объект значится в реестре имущества, находящегося в собственности Московской области, как объект недвижимости, закрепленный на праве хозяйственного ведения за Государственным унитарным предприятием Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "Серпуховский Автодор" (реестровый номер 01310002).

Начальник Управления оформления прав и реестра собственности Министерства имущественных отношений Московской области



В.Ю. Бирюков

ч.п. - 5646332-1

**Выписка из реестра имущества,  
находящегося в собственности Московской области,  
по состоянию на 14.09.2015**

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Место нахождения	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь объекта, кв.м/ протяженность, м
1	Административный корпус	Московская область, Серпуховский р-н, Борисовское шоссе		835,3000 /

Указанный 1 (один) объект значится в реестре имущества, находящегося в собственности Московской области, как объект недвижимости, закрепленный на праве хозяйственного ведения за Государственным унитарным предприятием Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "Серпуховский Автодор" (реестровый номер 01310002).

Начальник Управления оформления прав и реестра собственности Министерства имущественных отношений Московской области



В.Ю. Бирюков

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ  
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 30.12.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:32:0040229:3130
	Объект недвижимости:	Нежилое здание контрольно пропускной пункт, назначение: нежилое, площадь 102, 7 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, р-н Серпуховский, пп Борисовское
	Состав объекта недвижимости:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР", ИНН: 5077001207, ОГРН: 1025007774802
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Хозяйственное ведение, № 50-50/032-50/032/005/2016-8560/1 от 30.12.2016
4.	Документы-основания:	4.1. Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 25.12.2003 №689
5.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР"

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Данилова Т. М.

(фамилия, инициалы)





**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ  
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 08.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:32:0040229:2034
Объект недвижимости:	Профилакторий на 25 а/машин, назначение: нежилое, площадь 903 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР", ИНН: 5077001207, ОГРН: 1025007774802
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Хозяйственное ведение, № 50-50/032-50/032/001/2016-6083/1 от 08.09.2016
4. Документы-основания:	4.1. Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 25.12.2003 №689
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР"

Государственный регистратор



(подпись, М.П.)

Данилова Т. М.  
(фамилия, инициалы)

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ  
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 15.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:32:0000000:7822
Объект недвижимости:	Материальный склад, назначение: нежилое, площадь 307, 5 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР", ИНН: 5077001207, ОГРН: 1025007774802
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Хозяйственное ведение, № 50-50/032-50/032/001/2016-6081/1 от 08.09.2016
4. Документы-основания:	4.1. Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 25.12.2003 №689
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР"

Государственный регистратор

Данилова Т. М.  
(фамилия, инициалы)





**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации права)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Раздел 1  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости


В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Задание</b>		
Лист № _____	Роздела _____	Всего листов раздела : _____
17.01.2017		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:32:0000000:5688	
Номер кадастрового квартала:	50:32:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	280:081-6857	
Адрес:	Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе	
Площадь, м²:	857,7	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Гараж	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1979	
Год завершения строительства:	1979	
Кадастровая стоимость, руб.:	4477013,88	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:32:0000000:20504	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "ранее учтенные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР"	
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>	(полное наименование должности)	Давилова Т. М.
	(подпись)	(подпись, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

Раздел 2

<b>Здание</b>		(выбрана недвижимость)	
Лист № <u>17.01.2017</u>	Раздела <u>17.01.2017</u>	Всего листов раздела: <u>17</u>	Всего листов выписки: <u>17</u>
Кадастровый номер: <u>50:32:0000000:8688</u>			
1. Правообладатель (правообладатели):	Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР", ИНН: 5077001207, ОГРН: 102500774802		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Хозяйственное ведение, № 50-50/032-50/032/005/2016-6839/1 от 24.10.2016		
3. Документы-основания:	3.1. Распоряжение Министерства имущества отношений Московской области от 25.12.2003 №689		
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		
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>		(подпись, наименование должности)	
		Данилова Т. М.	
		(подпись, фамилия)	



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ  
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 21.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:32:0000000:8832	
Объект недвижимости:	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 406, 7 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР", ИНН: 5077001207, ОГРН: 1025007774802
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Хозяйственное ведение, № 50-50/032-50/032/005/2016-7347/1 от 21.11.2016
4. Документы-основания:	4.1.	Распоряжение от 25.12.2003 №689, выдавший орган: Министерство имущественных отношений Московской области
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР"

Государственный регистратор



Данилова Т. М.  
(фамилия, инициалы)



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ  
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 08.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) объекта:	номер	50:32:0000000:6924
Объект недвижимости:	Арочное хранилище, назначение: нежилое, площадь 351, 3 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе	
Состав недвижимости:	объекта	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР", ИНН: 5077001207, ОГРН: 1025007774802
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Хозяйственное ведение, № 50-50/032-50/032/001/2016-6079/1 от 08.09.2016
4. Документы-основания:	4.1.	Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 25.12.2003 №689
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР"

Государственный регистратор



Данилова Т. М.  
(фамилия, инициалы)

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ  
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 08.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:32:0000000:7772
Объект недвижимости:	АЗС, назначение: нежилое, площадь 23, 3 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР", ИНН: 5077001207, ОГРН: 1025007774802
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Хозяйственное ведение, № 50-50/032-50/032/001/2016-6080/1 от 08.09.2016
4. Документы-основания:	4.1. Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 25.12.2003 №689
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР"

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Данилова Т. М.  
(фамилия, инициалы)

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ  
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 12.12.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:32:0000000:10250
Объект недвижимости:	Административный корпус, назначение: нежилое, площадь 835, 3 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР", ИНН: 5077001207, ОГРН: 1025007774802
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Хозяйственное ведение, № 50-50/032-50/032/001/2016-5550/1 от 17.08.2016
4. Документы-основания:	4.1. Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 25.12.2003 №689
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР"

Государственный регистратор

Данилова Т. М.

(фамилия, инициалы)





**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ  
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 30.12.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:32:0040229:3129	
Объект недвижимости:	Нежилое здание котельная, назначение: нежилое, площадь 4, 8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, р-н Серпуховский, ш Борисовское	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР", ИНН: 5077001207, ОГРН: 1025007774802	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Хозяйственное ведение, № 50-50/032-50/032/005/2016-8562/1 от 30.12.2016	
4. Документы-основания:	4.1. Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 25.12.2003 №689	
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР"

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Данилова Т. М.

(фамилия, инициалы)



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 28.05.2015

№ 50/022/002/2015-7801

На основании запроса от 22.05.2015 г., поступившего на рассмотрение 22.05.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:		50:32:0040229:819
наименование объекта:		Земельный участок
назначение объекта:		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, под производственную базу
площадь объекта:		25 000 кв. м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:		Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):		2.1. Московская область
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		3.1. Собственность, № 50-50-99/026/2009-393 от 26.04.2010
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Аренда
дата государственной регистрации:		25.01.2012
номер государственной регистрации:		50-50-99/135/2011-031
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 25.01.2012 на 49 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Государственное унитарное предприятие "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР", ИНН: 5077001207
основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка, находящегося в собственности Московской области от 26.10.2011 №31014-Z
5. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6. Правопритязания:		отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

Выписка выдана: Борисов Андрей Михайлович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подпись, М.П.)

Плаксина Н. Ю.

(фамилия, инициалы)



*Акт ШМО*

**ДОГОВОР**  
**аренды земельного участка,**  
**находящегося в собственности Московской области**

№ *31014* – Z

Московская область, г. Красногорск

*«26» октября* 2011 г.

Министерство имущественных отношений Московской области, ИНН 7725131814, запись о котором внесена Инспекцией МНС России по г. Реутов Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц 25.12.2002 за основным государственным регистрационным номером 1025005245055 (свидетельство серия 50 № 000606155), в дальнейшем именуемое «Арендодатель», в лице первого заместителя министра имущественных отношений Правительства Московской области Шестак Ирины Степановны, действующей на основании Положения о Министерстве имущественных отношений Московской области, утвержденного постановлением Правительства Московской области от 29.10.2007 № 842/27, приказа Министерства имущественных отношений Московской области от 15.04.2011 № 15 «О праве подписи»,

Государственное унитарное предприятие Московской области (далее – ГУП МО) «Серпуховский Автодор», ИНН 5077001207, запись о котором внесена Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России № 6 по Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц 20.06.2007 за основным государственным регистрационным номером 1025007774802 (свидетельство серия 50 № 010114419), в дальнейшем именуемое «Арендатор», в лице Директора филиала ГУП МО «Серпуховский автодор» Щипцова Андрея Борисовича, действующего на основании устава,

в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», на основании распоряжения Министерства имущественных отношений Московской области от 24.10.2011 № 2007 «О переоформлении Государственному унитарному предприятию Московской области «Серпуховский автодор» права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, расположенным в Серпуховском муниципальном районе», на право аренды» заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – Участок), находящийся в собственности Московской области, общей площадью 25000 кв. м с кадастровым номером 50:32:0040229:819, категория земель «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», вид разрешенного использования «под производственную базу», местоположение: Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе в границах, указанных в кадастровом паспорте, прилагаемом к настоящему Договору (приложение № 1) и являющемся его неотъемлемой частью.

1.2. Право собственности Московской области на земельный участок, указанный в п. 1.1 настоящего Договора, зарегистрировано 26.04.2010 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50 – 50 – 99/026/2009 – 393).

## 2.Срок аренды

2.1. Срок аренды Участка устанавливается на 49 лет с даты государственной регистрации настоящего Договора.

2.2. Участок считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору с даты государственной регистрации настоящего Договора, без оформления акта приема – передачи.

2.3. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок на дату заключения настоящего Договора установлен в Приложении № 2 (Расчет арендной платы), которое является неотъемлемой частью Договора.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

3.2. Арендная плата за Участок вносится ежеквартально безналичным платежом на следующий бюджетный счет: р/с 40101810600000010102 Отделение №1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705, БИК 044583001.

Получатель: Управление федерального казначейства по Московской области (Министерство имущественных отношений Московской области), ИНН 7725131814, КПП 504101001, КБК 01111105022020000120, ОКАТО 46251807000.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором в полном объеме ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала включительно, если иное не установлено законодательством.

3.4. Арендная плата начисляется с даты государственной регистрации настоящего Договора.

В случае государственной регистрации Договора после срока, установленного пунктом 3.3 настоящего Договора, арендная плата за текущий квартал вносится до 15 числа последнего месяца следующего квартала.

3.5. Арендная плата определяется в размере двух процентов кадастровой стоимости Участка.

В случае внесения изменений в законодательство Российской Федерации и/или Московской области в части изменения порядка исчисления арендной платы, а также изменения кадастровой стоимости земельного участка, арендная плата изменяется и подлежит обязательной уплате без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий договор.

В случае перевода Участка из одной категории в другую и/или изменения вида разрешенного использования Участка размер арендной платы считается измененным со дня принятия соответствующего распорядительного акта.

Исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании письменного уведомления, направленного Арендодателем по адресу Арендатора, указанному в Договоре.



#### 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению, при невнесении арендной платы два раза подряд (более чем за 6 месяцев), либо внесении ее не в полном объеме на протяжении указанного периода.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов, указанных в п. 3.2 настоящего Договора, для перечисления арендной платы.

4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.4.3. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором, в течение 7 (семи) календарных дней со дня принятия банком платежного поручения направлять Арендодателю документ, подтверждающий оплату. Обязательство по уплате арендной платы считается исполненным с даты поступления денежных средств на счета получателя по реквизитам, указанным арендодателем.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю доступ на Участок по его требованию для целей контроля выполнения Арендатором условий Договора.

4.4.5. После подписания Договора (изменений и дополнений к нему) направить его (их) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4.6. В течение 7 (семи) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора (изменений и дополнений к нему) направить Арендодателю один экземпляр.

4.4.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном освобождении.

4.4.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.9. Своевременно письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов, а также о смене руководителя предприятия.

4.4.10. В случае направления Арендодателем Арендатору письменного предупреждения (претензии) в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы, Арендатор обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих

дней со дня получения такого предупреждения.

4.4.11. В случаях перевода Участка из одной категории в другую и/или изменения вида разрешенного использования Участка, изменения иных характеристик Участка Арендатор обязан предоставить соответствующий распорядительный акт в течении 10 (десяти) дней со дня его принятия, в течении 90 (девяноста) дней осуществить действия по внесению изменений в сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости и в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить Арендодателю кадастровый паспорт Участка с соответствующими изменениями и соответствующую выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.5. Арендатор и Арендодатель имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

## **5. Ответственность Сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором, законодательством Российской Федерации и Московской области.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,05 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.3. Ответственность Сторон за нарушения условий настоящего Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

## **6. Изменение, расторжение и прекращение Договора**

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, установленных настоящим Договором.

6.3. В случае приватизации имущественного комплекса унитарного предприятия в соответствии с законодательством о приватизации Договор считается расторгнутым Сторонами с момента государственной регистрации перехода права собственности на Участок.

6.4. При прекращении (расторжении) настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

## **7. Рассмотрение и урегулирование споров**

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **8. Прочие условия Договора**

8.1. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.2. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную



5

регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### 9. Приложения

Приложение № 1. Кадастровый паспорт Участка.  
 Приложение № 2. Расчет арендной платы.  
 Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

### 10. Реквизиты Сторон

#### Арендодатель

**Юридический адрес:**  
 143969, Московская область, г. Реутов,  
 Юбилейный пр-т, д. 54

**Почтовый адрес:**  
 143407, Московская область,  
 г. Красногорск – 7, бульвар Строителей,  
 д. 1

**Банковские реквизиты:**  
 ИНН 7725131814, КПП 504101001  
 Министерство финансов Московской  
 области, л/с 02482000010 в УФК по  
 Московской области (Министерство  
 имущественных отношений Московской  
 области, л/с 03482000760 в Управлении  
 областного казначейства Министерства  
 финансов Московской области),  
 т/с 40201810000000000104,  
 БИК 044583001, Отделение 1 Московского  
 ГТУ Банка России, г. Москва, ОКАТО  
 46223501000

Первый заместитель министра  
 имущественных отношений Правительства  
 Московской области



И.С. Шестак

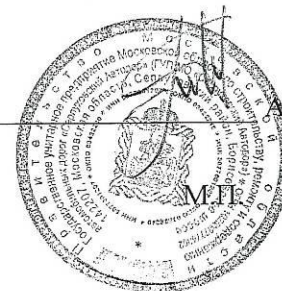
#### Арендатор

**Юридический адрес:**  
 142207, Московская область,  
 Серпуховский район, Борисовское  
 шоссе

**Почтовый адрес:**  
 142207, Московская область,  
 Серпуховский район, Борисовское  
 шоссе

**Банковские реквизиты:**  
 р/с 40602810563180000001,  
 Московский региональный филиал  
 ОАО «Россельхозбанк»  
 к/с 30101810900000000108,  
 БИК 044599108

Директор  
 ГУП МО «Серпуховский автодор»

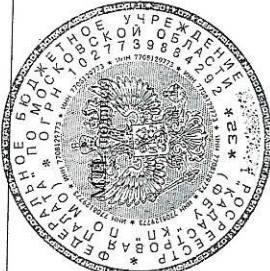


А.Б. Щипцов

В.1

Федеральное бюджетное учреждение "Кadaстровая палата" по Московской области, Серпуховский отдел  
 (наименование органа кадастрового учета)  
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 02.11.2011 № МО-11/ЗВ/1-638256

1	Кадастровый номер	50:32:0040229:819	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2		
4	Общие сведения							
5	Предельные номера: _____							
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.07.1992							
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Серпуховский, Борисовское шоссе							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование: Под производственную базу							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: _____							
11	Площадь: 25000 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 2927500	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 117.10	14	Система координат: МСК-50, зона 2	
Сведения о правах:								
15	Праваобладатель	Вид права		Особые отметки				
	Московская область	Собственность		Документ				
16	Особые отметки: Кадастровый номер 50:32:0040229:819 равнозначен кадастровому номеру 50:32:004 02 29:0819.							
17	_____							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1		Номера образованных участков: _____			
			18.2		Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____			
			18.3		Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____			



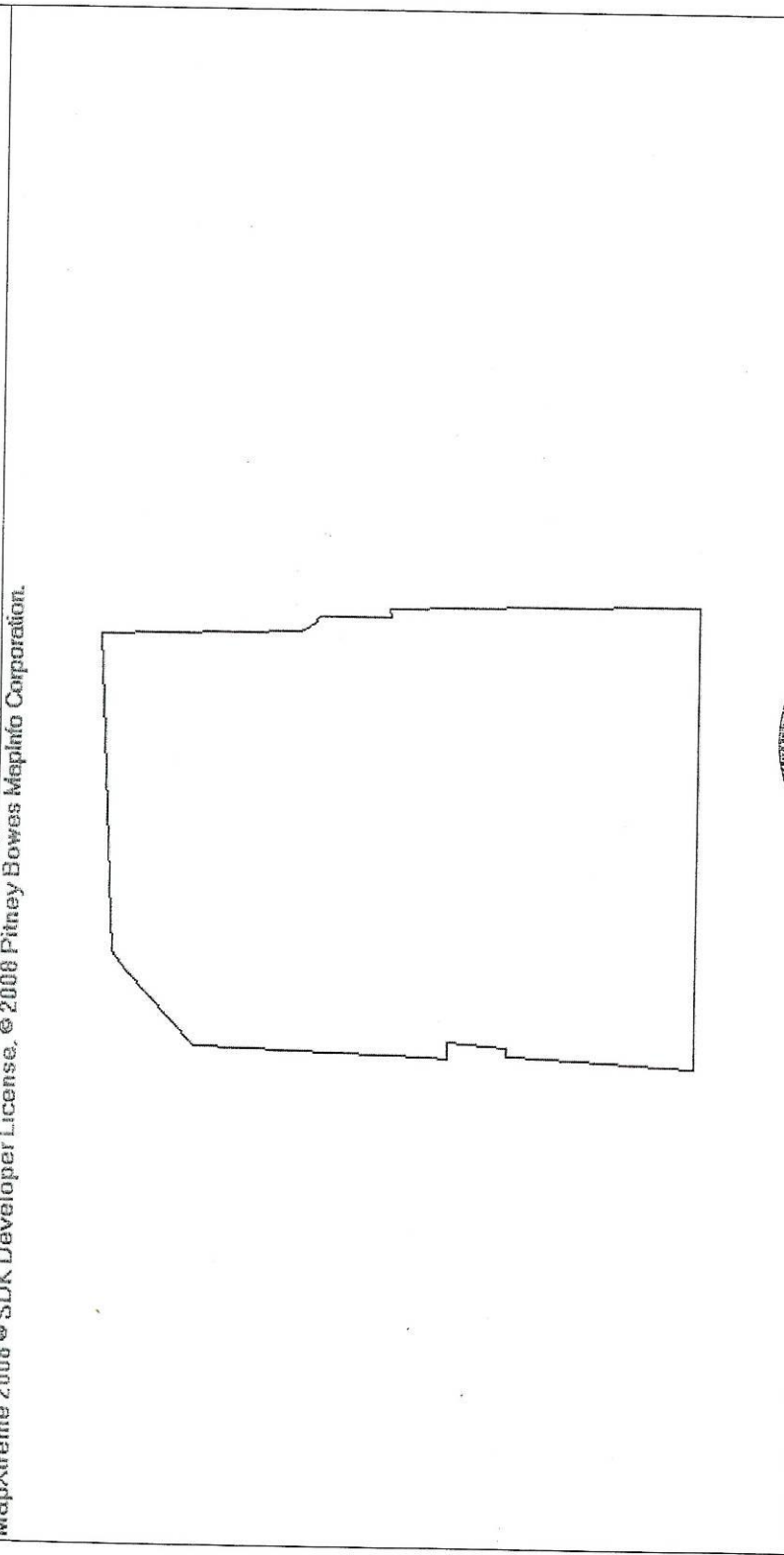
Начальник отдела  
 (наименование должности)

*(Handwritten signature)*

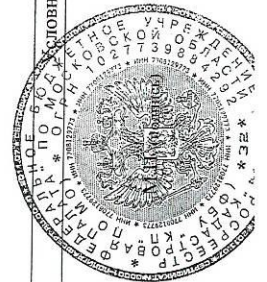
А.Н. Фельдшеров  
 (инициалы, фамилия)

В.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 02.11.2011 № МО-11/3В/1-638256

1	Кадастровый номер 50:32:0040229:819 План (чертеж, схема) земельного участка MapXtreme 2008 © SDK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation.	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
					
5	Масштаб 1:2000				

Условные знаки: —



Начальник отдела  
 (наименование должности)

*(Handwritten signature)*

А.Н. Фельдшеров  
 (инициалы, фамилия)



**РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

В соответствии с пп. 2.1 п. 1 ст. 14 Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96 – ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» при переоформлении юридическим лицом права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право аренды земельного участка арендная плата определяется в размере двух процентов кадастровой стоимости земельного участка.

Кадастровая стоимость Участка согласно прилагаемому к настоящему Договору кадастровому паспорту составляет 2927500 руб.

**Расчет арендной платы на 2011 год**

$$A_n = 0,02 \times 2927500 = 58\,550 \text{ руб.}$$

Размер арендной платы в 2011 году составляет 58 550 (пятьдесят восемь тысяч пятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек.

Размер ежеквартальной арендной платы 14637 (четырнадцать тысяч шестьсот тридцать семь) рублей 50 копеек.

Арендная плата за Земельный участок вносится ежеквартально безналичным платежом на следующий бюджетный счет: р/с 40101810600000010102 Отделение №1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705, БИК 044583001.

Получатель: Управление федерального казначейства по Московской области (Министерство имущественных отношений Московской области), ИНН 7725131814, КПП 504101001, КБК 01111105022020000120, ОКАТО 46251807000.

**Арендодатель:**

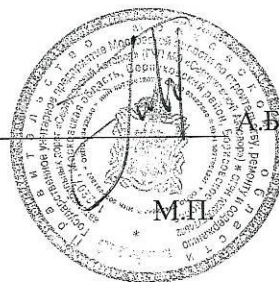
Первый заместитель министра  
имущественных отношений  
Правительства Московской области



С. Шестак

**Арендатор:**

Директор  
ГУП МО «Серпуховский автодор»



А.Б. Щипцов

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
 № 50  
 Произведена государственная регистрация  
**договора аренды**  
 Дата регистрации **25 ЯНВ 2012**  
 Номер регистрации **135/2011-031**  
 Регистратор **Бурмистров С.В.**

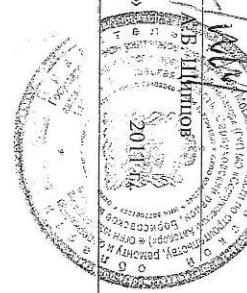


Прошито, пронумеровано на **9 (девяти)** листах и скреплено печатями

Первый заместитель Генерального директора  
 имущественных отношений Московской области  
 «  
 »

«  
 »

Директор  
 ГУП МО «Серпуховский автодор»  
**В. Цинцов**  
 2011 г.







<b>ФГИС ЕГРН</b>	
<small>(полное наименование органа регистрации прав)</small>	
Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости <b>Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости</b>	
На основании запроса от 04.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 04.05.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
<b>Здание</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела <b>1</b>
Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
04.05.2017 № 99/2017/16511181	
Кадастровый номер:	<b>50:32:0000000:10250</b>
Номер кадастрового квартала:	50:32:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 280:081-6857
Адрес:	Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе
Площадь, м²:	835.3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Административный корпус
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	9059229.44
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:32:0000000:16928
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кулешов Сергей Анатольевич
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
	М.П.
	<small>(инициалы, фамилия)</small>

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

Здание				
<small>(один объект недвижимости)</small>				
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
04.05.2017 № 99/2017/16511181				
Кадастровый номер:		50:32:0000000:10250		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР", ИНН: 5077001207		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Хозяйственное ведение, № 50-50/032-50/032/001/2016-5550/1 от 17.08.2016		
3. Документы-основания:	3.1.	Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 25.12.2003 №689		
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		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>		<small>(инициалы, фамилия)</small>
		М.П.		

10:52:00000000:10250

шт.

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РФ

КОПИЯ  
ВЕРНА

Примечан

МУП СЕРПУХОВСКОГО РАЙОНА

БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ание

Административной корпус  
(назначение нежилого строения)

айон

Серпуховский

Город (пос.)

Борисовское шоссе

Улица (пер.)

квартал №

инвентарный №

6857

Составлен по состоянию на 12.11.1997 г.

Составлен по состоянию на « » : г

Составлен по состоянию на « » 19 г

Форма технического паспорта  
утверждена приказом по МЖКХ РСФСР  
от 20 декабря № 56

Заказ 116 Тираж 1000

IV. Общие сведения

Имя Администрация Высшей школы  
 Назначение по изданию  
 Количество мест (мощность)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, полуподвалов и пристроек).

Сумма = 433,8 м<sup>2</sup>

Объем = 1106,2

№	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м <sup>2</sup> ),	Высота (м)	Объем (м <sup>3</sup> )
1	2	3	4	5	6
А	Основное стр.	$13,88 \times 3,93 + 23,98 \times 12,80$	361,5	4,24	2617
А	Портик	$13,88 \times 3,93 + 23,98 \times 12,80$	361,5	2,65	958
В	Веранда	$4,65 \times 2,72$	12,6	3,50	49
	вход в портик	$4,66 \times 2,03 + 1,25 \times 0,23$	9,6		
		Сумма =	383,4		

Заказ 117 Тираж 1000



Литера **А** Основное строение Год постройки **1974** Число этажей **2**  
 Группа капитальности **1** Вид внутренней отделки **штукатурка**

№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таб. лице	Поправки к удельному весу в процентах	Удельн. вес конструктивных элементов поправки	Износ в %	Прог. износа к исторично (гр. 7хгр. 8)	100	Текущий износ	Нд	Те
1	Фундаменты	стены ленточные	хорошее	3	-	-	-	-	-	-	Фу	10
2	а) Стены и их наружная отделка б) Перегородки	сэндвичной керам.	хорошее	23	1	23	10	2,3	-	-	а)	а
		керамическая	хорошее	-	-	-	-	-	-	-	б)	б
3	Перекрытия	чердачное	хорошее	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		междуэтажное	хорошее	15	1	15	10	1,5	-	-	3	Перекрытия
		надподвальное	хорошее	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Крыша	рубероид, шифер	хорошее	8	1	8	0	-	-	4	Кр	
5	Полы	асфальт, линолеум, цементно-песчаный по бет. стяжке	хорошее	9	7	9	10	0,9	-	-	5	По
6	Проемы	сконные	хорошее	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		дверные	хорошее	12	1	12	20	2,4	-	-	6	Проемы
7	внутренняя отделка	штукатурка, окраска, обои, ламинат, полки - побелка	хорошее	6	1	6	10	0,6	-	-	7	вну отд
8	Санитарно-электротехнические устройства	отопление										
		водопровод										
		канализация										
		электроосвещ.										
		радио										
		телефон										
		ванны										
		вентиляция										
горячее водоснабжение												
лифты												
9	Прочие работы	отделка бетонных ступеней	хорошее	2	1	2	10	0,2	-	-		

Итого: 100 | x | 97 | x | 12 | x | 1

Процент износа, приведенный к 100 по формуле  $\frac{12 \times 100}{97} = 12\%$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определено износа

10	2	3	4	Вид внутренней отделки					Текущие изменения	
				5	6	7	8	9	10	11
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таб. лиц	Поправки к удельному ве. су в процентах	Удельн. вес констр. элемент- та по поправк.	Износ в %	Прон. износа к строению (гр. 7хгр. 8)	Износ в %		
Фундаменты	ж/б балки	хорошее	3	1	3	10	0,3			
а) Стены и их наружная отделка	ж/б балки	-								
б) Перегородки	картонные, ж/б балки	-	23	1	23	10	2,3			
Перекрывтия чердачное										
междуэтажное	ж/бетонные									
надподвальное	песч. и гравит.	-	15	1	15	10	1,5			
Крыша			8	-	-	-	-			
Полы	бетонные по битумному основанию	хв. бетон	9	1	9	20	1,8			
Прочие оконные										
дверные	дерево, пластик	хорошее	12	1	12	25	2,4			
внутренняя отделка	штукатурка		6	1	6	20	1,2			
отопление										
водопровод	ж/б									
канализация	ж/б									
электроосвещ										
радио			22	-5,7	16,3	20	3,3			
телефон	ж/б									
ванны										
вентиляция										
горячее водоснабжение										
лифты										
Прочие работы			2	-	-	-	-			
Итого:			100	x	84	x	13			
Процент износа, приведенный к 100 по формуле			%		% износа (гр. 9) X 100 / удельный вес (гр. 7)		=	13 X 100 / 84		



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Текущие изменения элементов	Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками
10	Дамелты	Веранда								
	Стены и перегородки	Литера А			Литера			Литера		
	Крытия	Литера Б								
	Лестничные площадки	Литера В								
	Двери	Литера Г								
	Окна	Литера Д								
	Детальные работы	Литера Е								
	Электроснабжение	Литера Ж								
	Прочие работы	Литера З								
	Итого	100%	100	X		100	X		100	X

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Крытия									
Лестничные площадки									
Двери									
Окна									
Детальные работы									
Электроснабжение									
Прочие работы									
Итого		100	X		100	X		100	X

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его частей	№ сбор. учета	№ таблица	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости (коэфф. ц.) на								Стоимость измерения с поправк.	Количество (объем) м <sup>3</sup> / площадь м <sup>2</sup>	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
				удельный вес	грунт	камень	таля	климат. район	материал	материал	материал					
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Домов. с.р.	18	366	253													
Поряд	18	368	253										2614		12	
Веранда	28												958		15	
													49		10	
Базисная стоимость																

5

XII, Ограждения и сооружения (замощения) на частке

Удельный вес по таблице

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			Площадь, м <sup>2</sup>	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость намерения по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость (руб.)	№ пазоса	Деятельная стоимость (руб.)
		длина (м)	ширина (м)	высота (м)									

XIV. Общая стоимость (в руб.)

X  
В ценах  
какого  
года  
  
Поправки

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано- вительн.	действи- тельная	восстано- вительн.	действи- тельная	восстано- вительн.	действи- тельная	восстано- вительн.	действи- тельная

*Бюджетная стоимость*  
*сегодня*

25. 11 1994 г.  
26. 11 1994 г.  
« » 19 г.

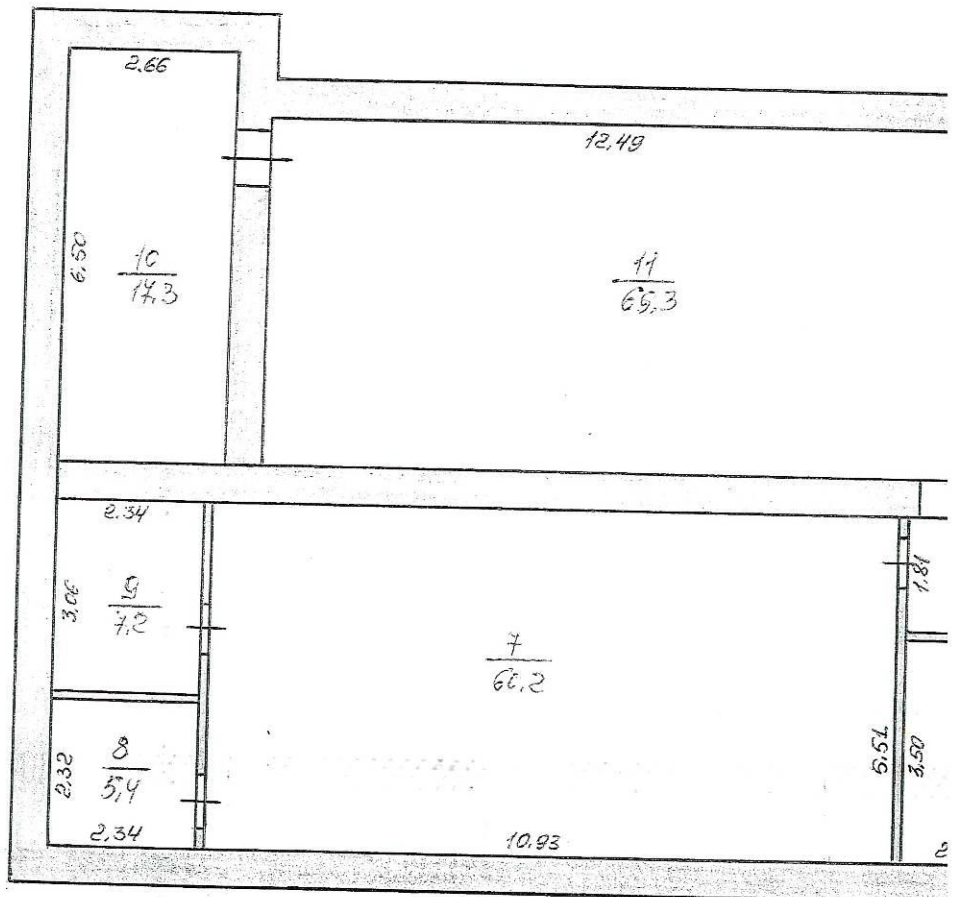
Исполнил *Авди*  
Проверил *Мис*  
Начальник бюро

XV.

Работа выполнена	« » 19 г.	« » 19 г.	« » 19 г.
Исполнил			
Проверил			
Начальник			



**ПОЭТАЖНЫЙ**  
**СТРОЕНИЯ ЛИТ. \_\_\_\_\_**  
 находящегося в Серпуховском  
 гор., (пос., дер.,) по ул. \_\_\_\_\_  
 принадлежащего \_\_\_\_\_

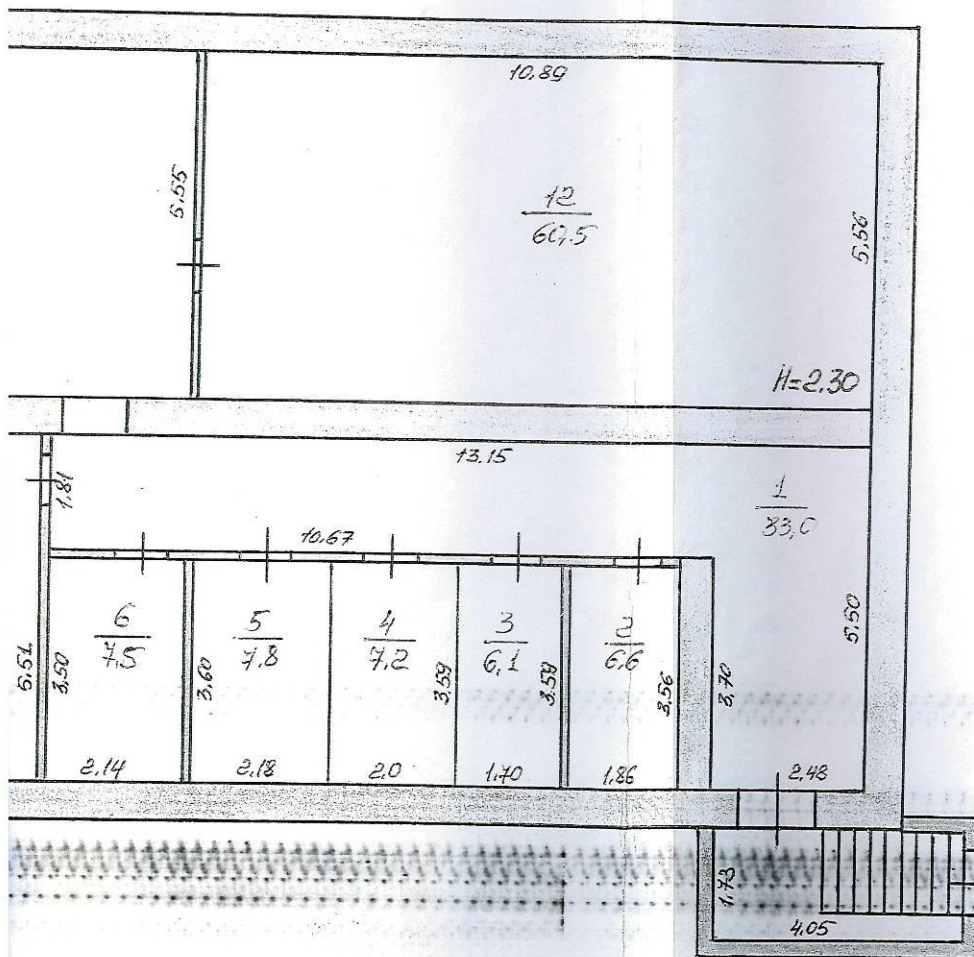


**ПЛАН**

Т. А

вском р-не, Борисовское шоссе  
 д. № Административный корпус

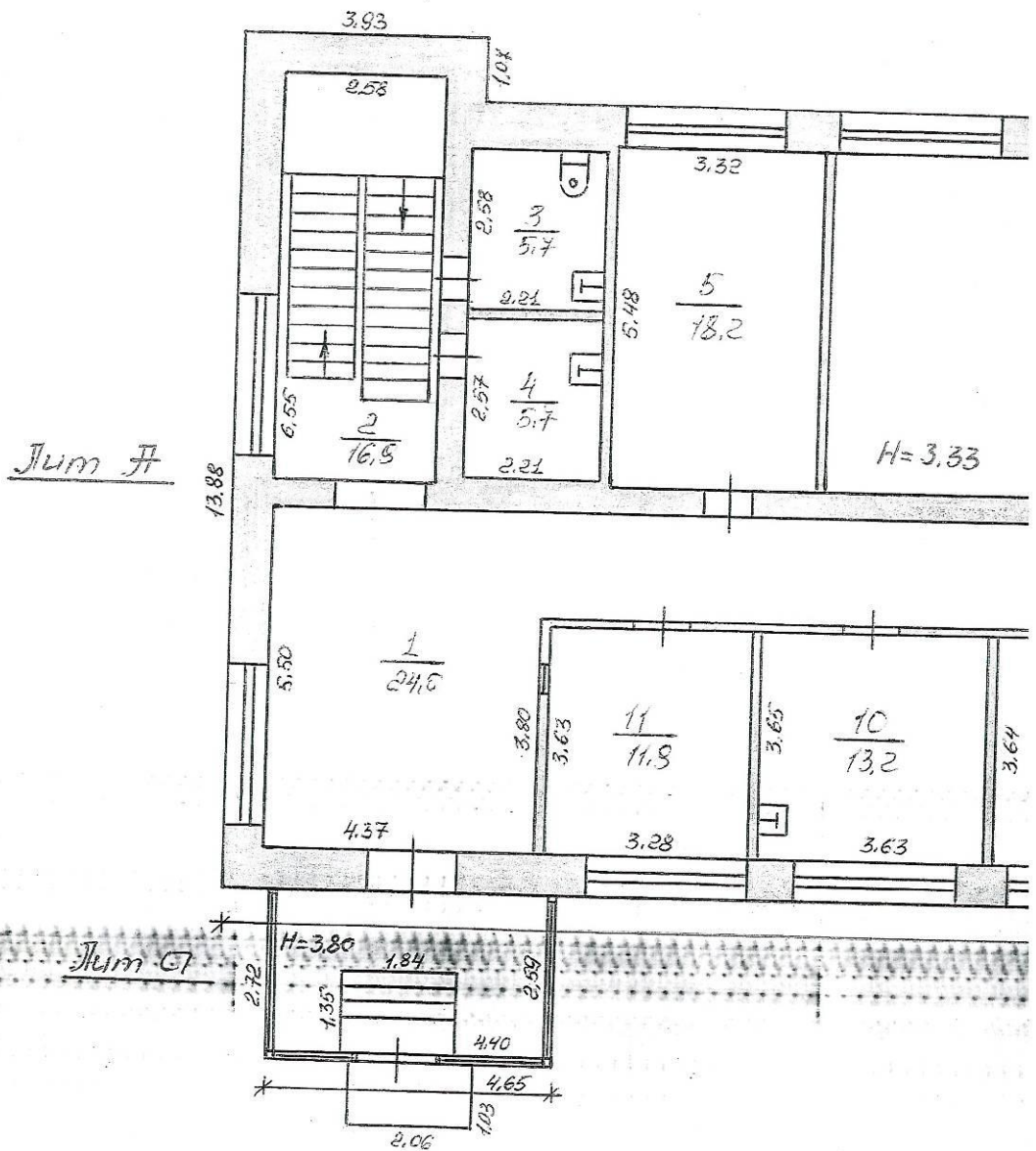
Подвал



**РАБОТА**  
 выполнена МУП Серпуховского р-на  
 бюро технической инвентаризации  
 - 24 - " " 1998 г.  
 Техник Сидоров

**МАСШТАБ 1:100**

**ПОСТА  
СТРОЕНИЯ**  
находящегося в Се-  
гор., (пос., дер.), по  
принадлежащего —





**ПЛАН**

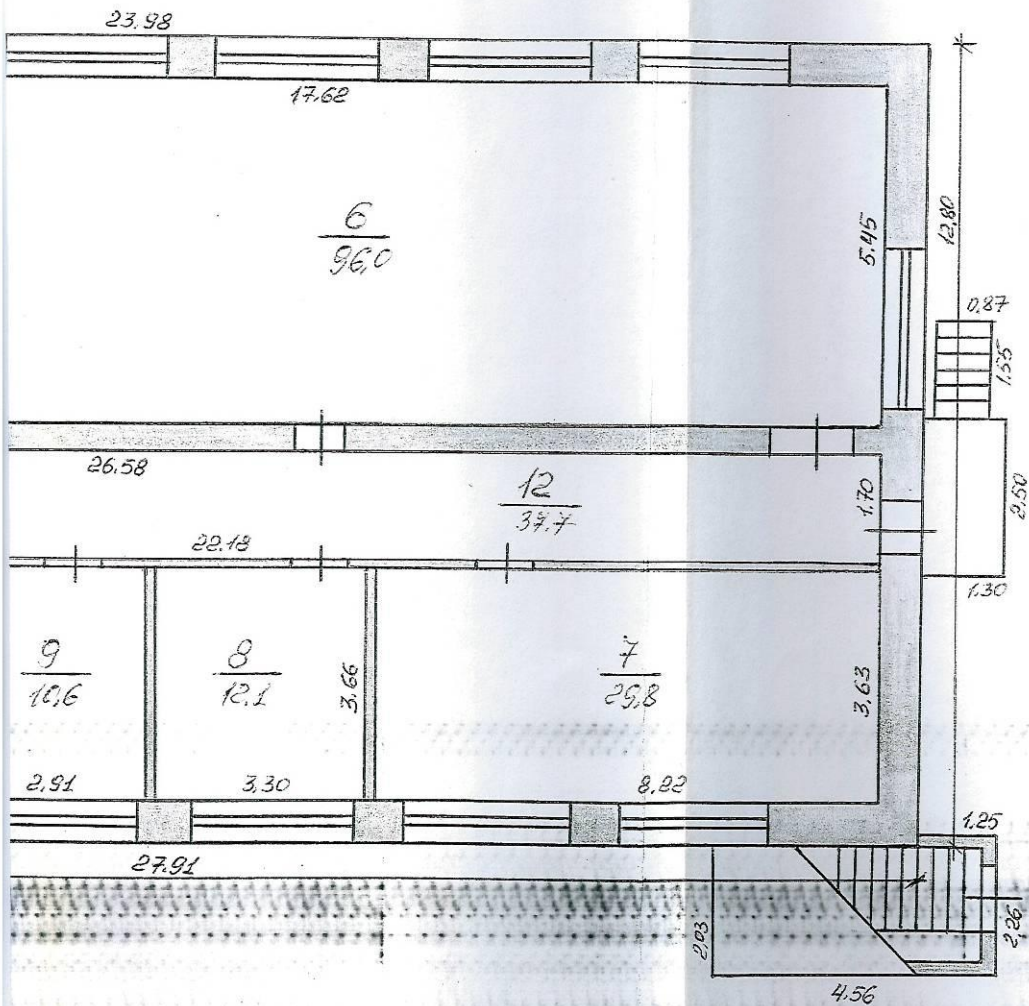
ИТ. А

уковском р-не, *Борисовской шоссе*

л. \_\_\_\_\_ д. № *Административной корпус*

1 этаж

8



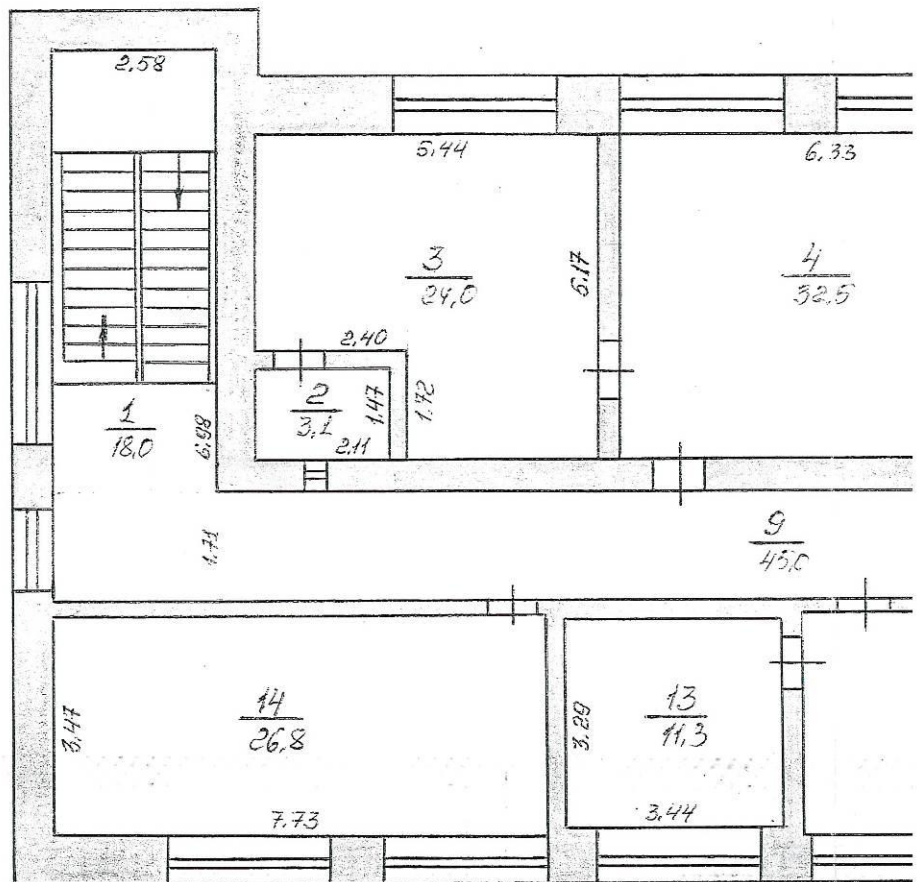
РАБОТА  
 выполнена МУП Серпуховского р-на  
 "Бюро технической инвентаризации"  
 - 24 - 11 150 Л.с.  
 Техник *Зеленый*

**МАСШТАБ 1:100**

4

ПОЭТАЖНЫЙ  
 СТРОЕНИЯ ЛИТ. \_\_\_\_\_  
 находящегося в Серпуховском р  
 гор., (пос., дер.,) по ул. \_\_\_\_\_  
 принадлежащего \_\_\_\_\_

Лит А



9

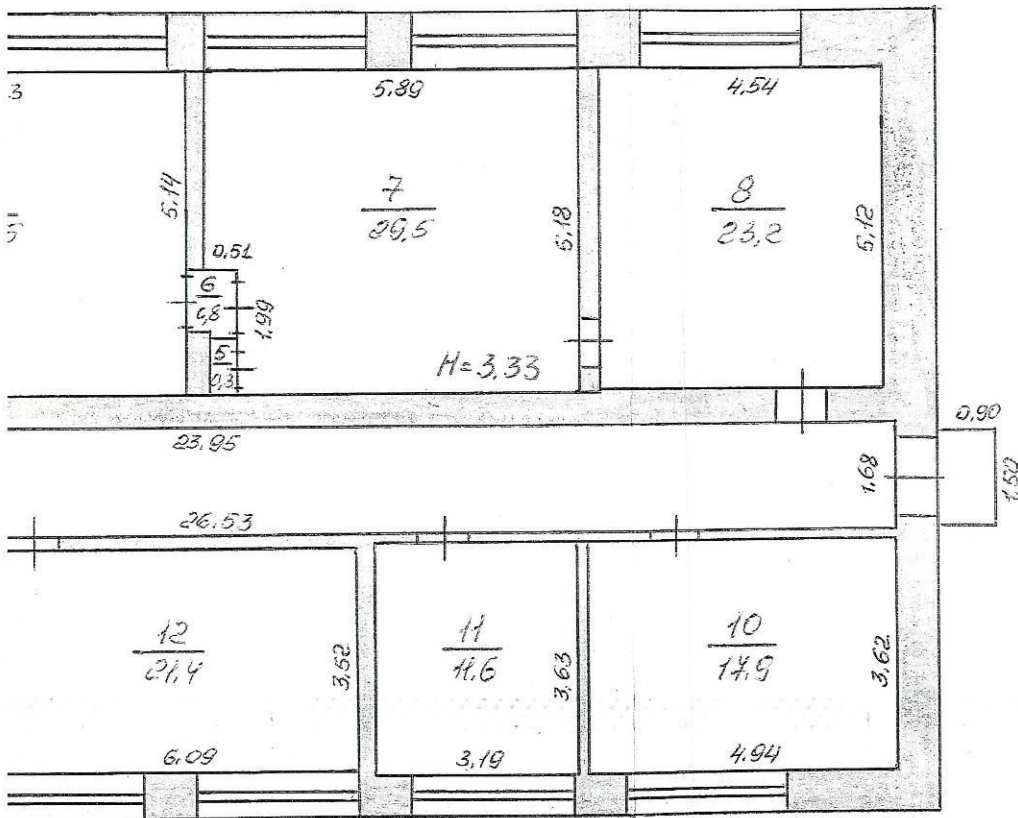
**ПЛАН**

#

ком р-не, Борисовское шоссе.

д. № Административный корпус

2 ЭТАЖ



РАБОТА  
 выполнена МУП Серпуховского р-на  
 Бюро технической инвентаризации  
 "24" "11" 1997 г.  
 Техник Хорова

**МАСШТАБ 1:100**



# ЭКСПЛИКА

К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО В ГОРОДЕ ПОСЕЛКЕ)

*Борисовское ш.*

Дата записи и литеры по плану	Этажи (наименование первого и кончая мезонинном)	№ помещения (квартиры, торгового, складского и т. п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т. п.	Назначение частей помещения; жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему			
						жилые		торговые	
						основная	вспомогательная (подсоб.)	основная	вспомогательная
<i>Порван</i>			1	<i>коридор</i>	$13,15 \times 1,81 + 3,40 \times 2,48$				
			2	<i>переобидая</i>	$3,56 \times 1,86$				
			3	<i>переобидая</i>	$3,58 \times 1,70$				
			4	<i>переобидая</i>	$3,58 \times 2,0$				
			5	<i>переобидая</i>	$3,60 \times 2,18$				
			6	<i>переобидая</i>	$3,50 \times 2,14$				
			7	<i>столовая</i>	$10,83 \times 5,51$				
				<i>шагерекая</i>					
			8	<i>переобидая</i>	$2,34 \times 2,32$				
			9	<i>переобидая</i>	$2,34 \times 3,06$				
			10	<i>кitchenная</i>	$6,50 \times 2,66$				
			11	<i>переобидая</i>	$12,48 \times 5,55$				
		12	<i>столовая</i>	$10,88 \times 5,56$					
			<i>шагерекая</i>						
<i>Литер 1</i>			1	<i>лесей</i>	$4,34 \times 5,50$				
			2	<i>свет. криво</i>	$6,55 \times 2,58$				
			3	<i>санузел</i>	$2,58 \times 2,21$				
			4	<i>санузел</i>	$2,57 \times 2,21$				
			5	<i>архив</i>	$5,48 \times 3,32$				
			6	<i>грасс. уголок</i>	$14,62 \times 5,45$				
			7	<i>кабинет Тб.</i>	$8,22 \times 3,63$				
			8	<i>кабинет м. шехойича</i>	$3,30 \times 3,66$				
			9	<i>оф. кабинет</i>	$2,81 \times 3,64$				
			10	<i>кабинет</i>	$3,63 \times 3,65$				
			11	<i>офис кабинет</i>	$3,28 \times 3,63$				
			12	<i>коридор</i>	$22,18 \times 1,40$				

10

Приложение № 1 На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения.

# КАЦИЯ

шоссе по улице

*Авгар*

(ПЕРЕУЛКУ) №

ИНВ. №

6857

ренному обмену в квадратных метрах, в том числе предназначенная для помещения

ые	предприятия обществ, питания		складские		<i>Средств. Сервис</i>		Итого по квартире, этажу, строению	Высота помещения по внутреннему обмену
	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
						33,0	✓	2,30
						6,6	✓	~
						6,1	✓	~
						7,2	✓	~
						7,8	✓	~
						7,5	✓	~
						60,2		~
						5,4		~
						7,2		~
						17,3		~
						69,3		~
						69,5		~
	<i>Итого по первому</i>					288,1		288,1
						24,0	✓	H=3,33
						16,9	✓	
						5,7	✓	
						5,7	✓	
						18,2	✓	
						96,0	✓	
						29,8	✓	
						12,1		
						19,6		
						13,2		
						11,9		
						37,7		
	<i>Итого по 1 этажу</i>					178,6		281,8

9



Дата записи и литеры по плану	Этажи (начиная с первого и поочередная по этажному плану)	№ помещения (квартиры, торгового, складского и т. п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня коридор и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру		
						жилые		торгов.
						основная	вспомогательная (подсоб.)	основная
	2		1	спальня, комната	$6,88 \times 2,58$			
			2	ванная	$1,44 \times 2,11$			
			3	каб. зав. уч. зап.	$5,44 \times 5,17 - 2,40 \times 1,72$			
			4	прихожая	$6,33 \times 5,14$			
			5	ванная	$0,42 \times 0,72$			
			6	туалет	$0,82 \times 0,96 + 0,10 \times 0,42$			
			7	каб. зав. - ка	$5,88 \times 5,18 - 0,51 \times 1,99$			
			8	каб. зав. - ка	$4,54 \times 5,12$			
			9	коридор	$26,53 \times \frac{1,71+1,68}{2}$			
			10	прихожая	$4,94 \times 3,62$			
			11	кабинет, приемная	$3,63 \times 3,19$			
			12	бухгалтерия	$6,08 \times 3,52$			
			13	бухгалтерия	$3,44 \times 3,28$			
			14	ППО	$4,73 \times 3,44$			

ИСПОЛНИТЕЛЬ *Жуков*

нему обмену в квадратных метрах, в том числе предназначенная для помещения

№	предприятия обществ, питания		складские		<i>Средств</i> <i>корпус</i>		Итого по квартире, этажу, строению	Высот по помещению по внутреннему обмену
	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
					18,0			3,3
					3,1			
					24,0			
					32,5			
					0,3			
					0,8			
					29,5			
					23,2			
					45,0			
					17,9			
					11,6			
					21,4			
					11,3			
					26,8			
			<i>Итого по этаж.</i>		201,3	64,1		265,4
			<i>Всего:</i>		349,9	455,4		835,3

БРИГАДИР:

*[Handwritten signature]*

Заказ 33 Тираж 1000

ПРОШТО, ПРОНУМЕРОВАНО  
И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ  
*девятъ* ЛИСТОВ  
И. П. *Маша* Подпись

**КОПИЯ  
ВЕРНА**



**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Росреестра" по Московской области**  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	1	Всего листов:	3
"11" сентября 2015 г. № МО-15/ЗВ-1804188			
Кадастровый номер:	50:32:0000000:8688		
Номер кадастрового квартала:	50:32:0000000		
Предыдущие номера:	280:081-6857		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	29.07.2012		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе		
2	Основная характеристика:	площадь	857.7	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Гараж		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1, а также подземных 0		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1979		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3521038.62		
9	Система координат:	МСК-50, зона 2		
10	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
13	Особые отметки:	—		
Дополнительные сведения:				
14	14.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	14.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
	14.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—	
15	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

Заместитель начальника Люберецкий филиал		И. Б. Хохлачёва
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

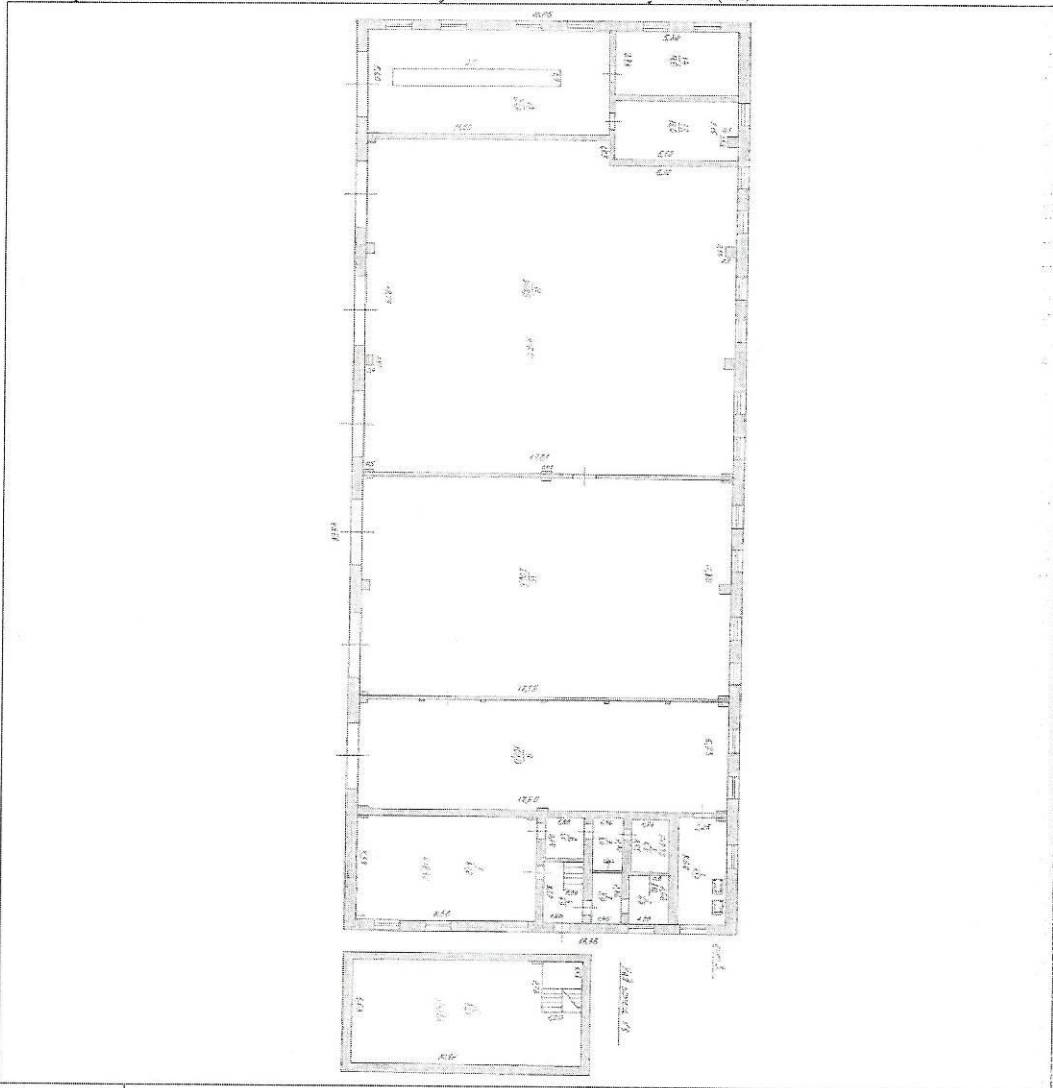


## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Лист №	2	Всего листов:	3
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
"11" сентября 2015 г. № МО-15/ЗВ-1804188			
Кадастровый номер:	50:32:0000000:8688		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Заместитель начальника Люберского территориального отдела государственной кадастровой палаты Московской области	<i>И. Б. Хохлачёва</i>	И. Б. Хохлачёва
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)





## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	3	Всего листов:	3
"11" сентября 2015 г. № МО-15/ЗВ-1804188			
Кадастровый номер:		50:32:0000000:8688	
Перечень помещений, расположенных в здании, сооружении:			
№ п/п	Кадастровый номер	Номер этажа (этажей)	Площадь, м <sup>2</sup>
1	50:32:0000000:20504	—	857.7
Заместитель начальника Люберецкого филиала государственного учреждения «Историко-культурный музей-заповедник «Орехово-Архангельское» по Московской области			И. Б. Хохлачёва
(полное наименование должности)		(подпись)	(инициалы, фамилия)



10, 32 : 0000000 : 8688

85

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РФ

КОПИЯ  
ВЕРНА

ысота  
щени  
нутрен  
и обме  
ру

5

МУП СЕРПУХОВСКОГО РАЙОНА

БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Гараж  
(назначение нежилого строения)

Район Серпуховский

Город (пос.) \_\_\_\_\_

Улица (пр.) Бартоломеевское шоссе

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 6857

по состоянию на 13 ноября 1997 г.

по состоянию на « » г.

по состоянию на « » 19 г.

Форма технического паспорта  
утверждена приказом по МЖКХ РСФСР  
от 20 декабря № 56

Заказ 116 Тираж 1000







0519 табл.

Литера **3** VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа  
 Год постройки **1979** Число этажей **1**  
 Группа капитальности **1** Вид внутренней отделки **просто**

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Вид внутренней отделки				
				Удельный вес по таб. № 5	Поправки к удельному весу в процентах (гр. 6)	Удельный вес констр. элементов с поправк.	Износ в % (гр. 8)	Прог. износа к концу срока (гр. 7хгр. 8)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	<i>Фундаментные блоки (ФБС)</i>	<i>хорошо</i>	8	1	8	30	2,4
2	а) Стены и их наружная отделка б) Перегородки	<i>Кирпичные по расцветке</i> <i>Кирпичные</i>	<i>глубокие трещины</i>	17	1	17	30	5,1
3	Перекрытия чердачное междуэтажное надподвальное	<i>железобетонные фермы</i>	<i>хорошо</i>	29	1	29	30	5,8
4	Крыша	<i>Совместная рубероид, гидрои</i>	<i>хорошо</i>	7	1	7	10	0,7
5	Полы	<i>Цементные по асфальту облицовка</i>	<i>удовлетворит</i>	12	1	12	25	3,0
6	Проемы оконные дверные	<i>2-е этажи в блоке</i> <i>простые;</i> <i>бортики металлические</i>	<i>расшатаны</i> <i>хорошо</i>	7	1	7	35	2,5
7	внутренняя отделка	<i>стены окраска тушью</i> <i>50% окраска, 50% неокрашено</i> <i>пот. неокраш</i>	<i>слабы;</i> <i>сразу</i>	3	1	3	35	1,1
8	Санитарно-технические устройства отопление водопровод канализация электроосвещ. радио телефон ванны вентиляция горячее водоснабжение лифты		<i>хорошо</i>	16	12	16	20	3,2
9	Прочие работы	<i>Смотровая яма</i>	<i>хорошо</i>	1	1	1	20	0,2
Итого:				100	X	100	X	24
Процент износа, присвоенный к 100 по формуле				$\% \text{ износа} = \frac{\text{гр. 9} \times 100}{\text{гр. 7}} = \frac{24 \times 100}{100} = 24\%$				



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Литера		Удельный вес по таблице		Литера	
		Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками	Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками	Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками		
Итого		100	X			100	X		

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Литера		Удельный вес по таблице		Литера	
		Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками	Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками	Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками		
Итого		100	X			100	X		

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

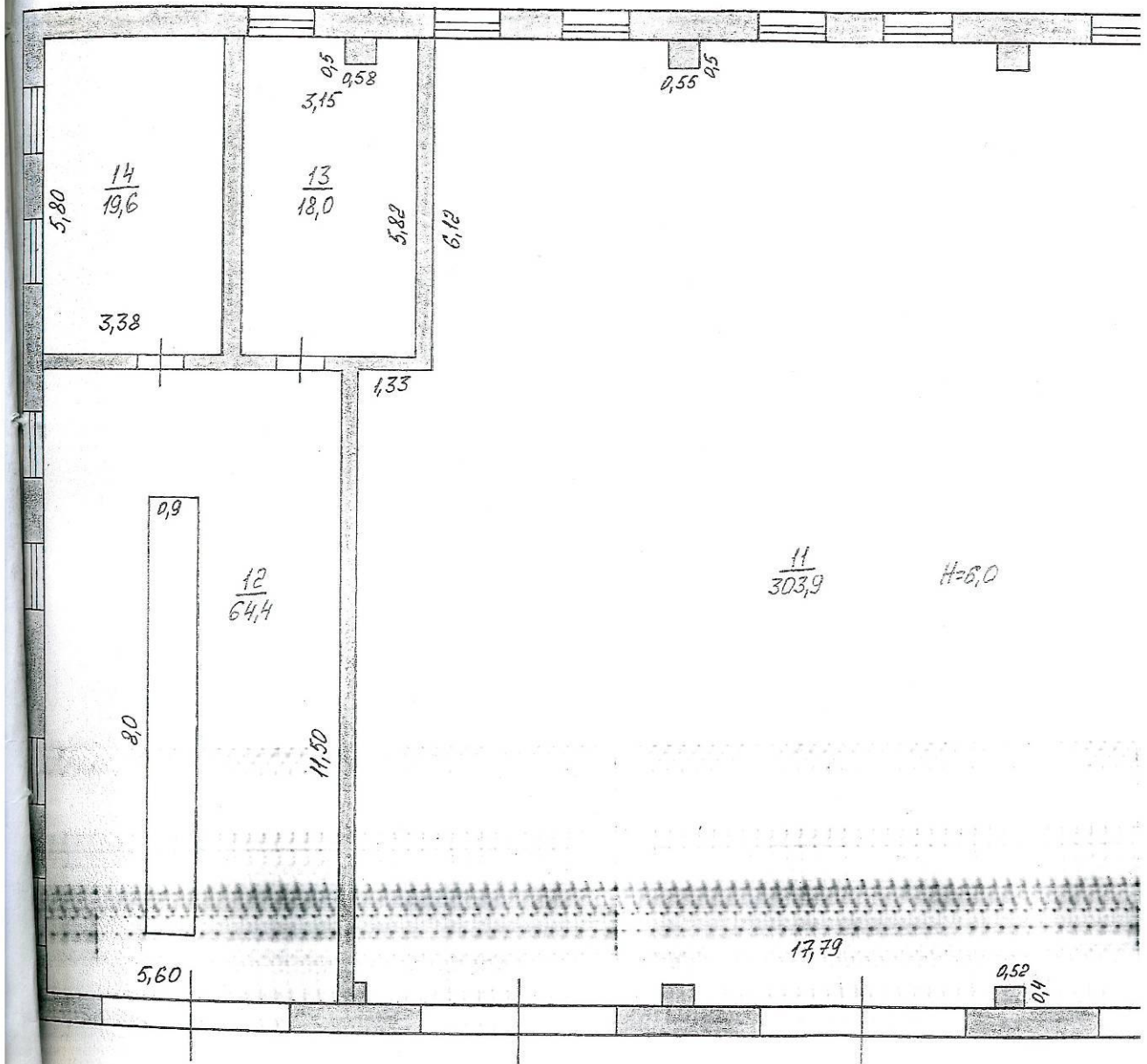
Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Поправки к стоимости (коэфф. ц.) на										Стоимость измерения с поправк.	Количество (объем) м3 (площадь м2)	Восстано-вительная стоимость в рублях	% износа	Действи-тельная стоимость в рублях
			удель-ный вес	группу	кап-талы,	кв.мат.	район										
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Действие строение	19	66	13,7	1,0									5572		24		
<i>Балансовая стоимость</i>																	

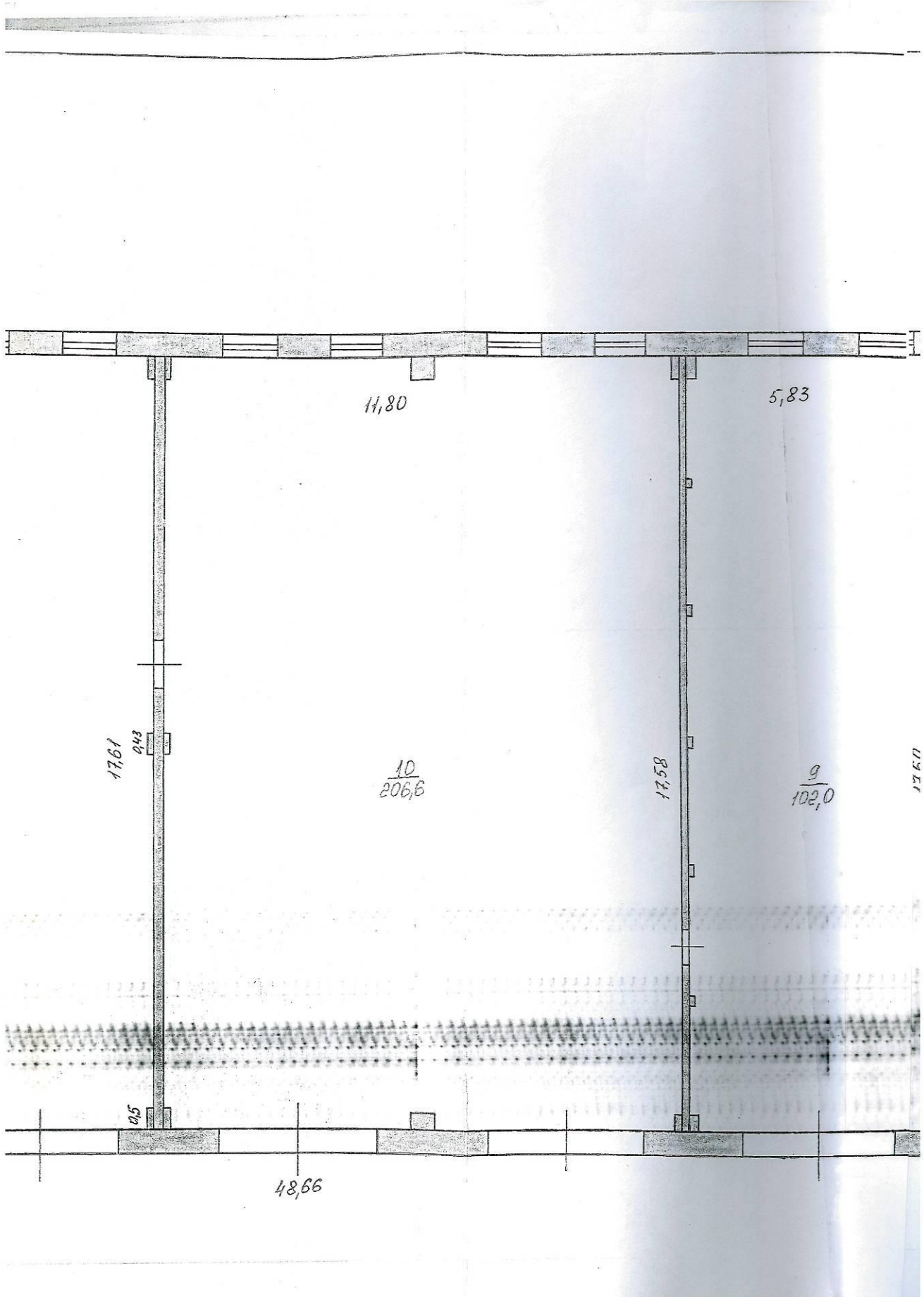


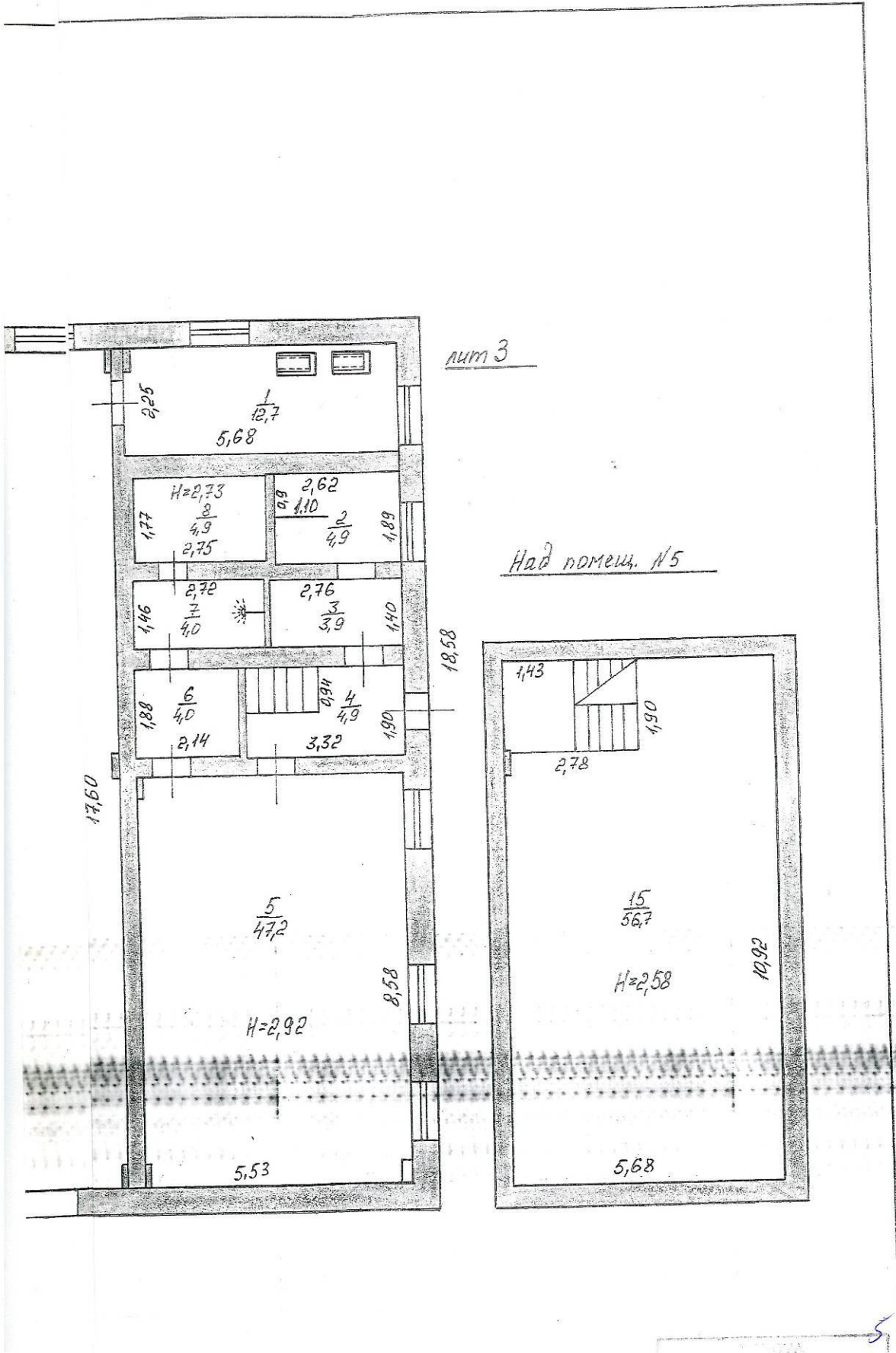


ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН  
СТРОЕНИЯ ЛЕТ. 3

находящегося в Стругицком р-не,  
гор. (пос., дер.) по ул. Борисовское шоссе №  
Гаражи









# ЭКСПЛИК

К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО В ГОРОДЕ (ПОСЕЛКЕ) Сергучевской р/о

Дата записи и литеры по плану	Этажи (начиная с первого и кончая мезонином)	№ помещения (квартиры, торгового, складского и т. п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т. п.	Назначение частей помещения; жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру			
						жилые		торговые	
						основная	вспомогательная (подсоб.)	основная	вспомогательная
3 24.11.97	1	1	1	Котельная	$5,68 \times 2,25 - 0,5 \times 0,14$				
			2	Сан. узел	$2,62 \times 1,89 - 1,10 \times 0,05$				
			3	— " —	$2,76 \times 1,40$				
			4	Коридор	$3,32 \times 1,90 - 1,52 \times 0,94$				
			5	Комната отдыха	$2,58 \times 5,53 - 0,52 \times 0,22 - 0,13 \times 0,47 + 0,44$				
			6	Раздевалка	$2,14 \times 1,82$				
			7	Душевая	$2,72 \times 1,46$				
			8	Парилка	$2,75 \times 1,77$				
			9	Барачный блок	$17,60 \times 5,83 - 5 \times (0,25 \times 0,13) - 2(0,3 \times 0,13) - 0,5 \times 0,25 - 0,25 \times 0,4 - 0,53 \times 0,13$				
			10	— " —	$17,58 \times 11,80 - 0,52 \times (0,22 + 0,13) - 0,52 \times 0,13 - 0,55 \times 0,5 - 0,54 \times 0,4 - 0,21 \times 0,38 - 0,53 \times 0,12$				
			11	— " —	$17,61 \times 17,79 - 6,12 \times 1,33 - 0,5 \times (0,55 + 0,55) - 0,13 \times (0,51 + 0,43) - 0,4 \times (0,52 + 0,54 + 0,22) - 0,5 \times 0,13$				
			12	— " —	$11,50 \times 5,60$				
			13	Слесарка	$5,82 \times 3,15 - 0,52 \times 0,5$				
			14	Аккумуляторная	$5,80 \times 3,38$				
			15	Раздевалка	$10,92 \times 5,62 - 2,78 \times 1,90 - 0,49 \times 0,13$				

91

Приложение № 1 На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения.

# КАЦИЯ

г. Ижевск по улице *Борисовская*

(ПЕРЕУЛКУ) № *Гараж* инв. № *6857*

к нему обм е ру в квадратных метрах, в том числе предназначенная для помещения

этаж	предприятия обществ, питания		складские		<i>Гараж</i>		Итого по квартире, этажу, строению	Высота помещения по внутреннему обм е ру
	основ-ная	вспомо-гатель-ная	основ-ная	вспомо-гатель-ная	основ-ная	вспомо-гатель-ная		
					127			60
					4,9			
					3,9			
					4,9			
				472				
					4,0			
					4,0			
					4,9			
				102,0				
				206,0				
				303,9				
				64,4				
				18,0				
				19,6				
				56,7				
			<i>Итого</i>	810,4	39,3		857,7	

6

ПРОШИТО, ПРОНУМЕРОВАНО  
И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ  
КОПИЯ *Александр* ЛИСТОВ  
ВЕРНА *Меня* Подпись



300/2014 - 4556

КП.1

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)
---

"19" сентября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1495780	
Кадастровый номер:	50:32:0000000:8832
Номер кадастрового квартала:	50:32:0000000
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе		
2	Основная характеристика:	площадь	406.7	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	0	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1979		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	1669588.91		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	280:081-6857, Ж		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

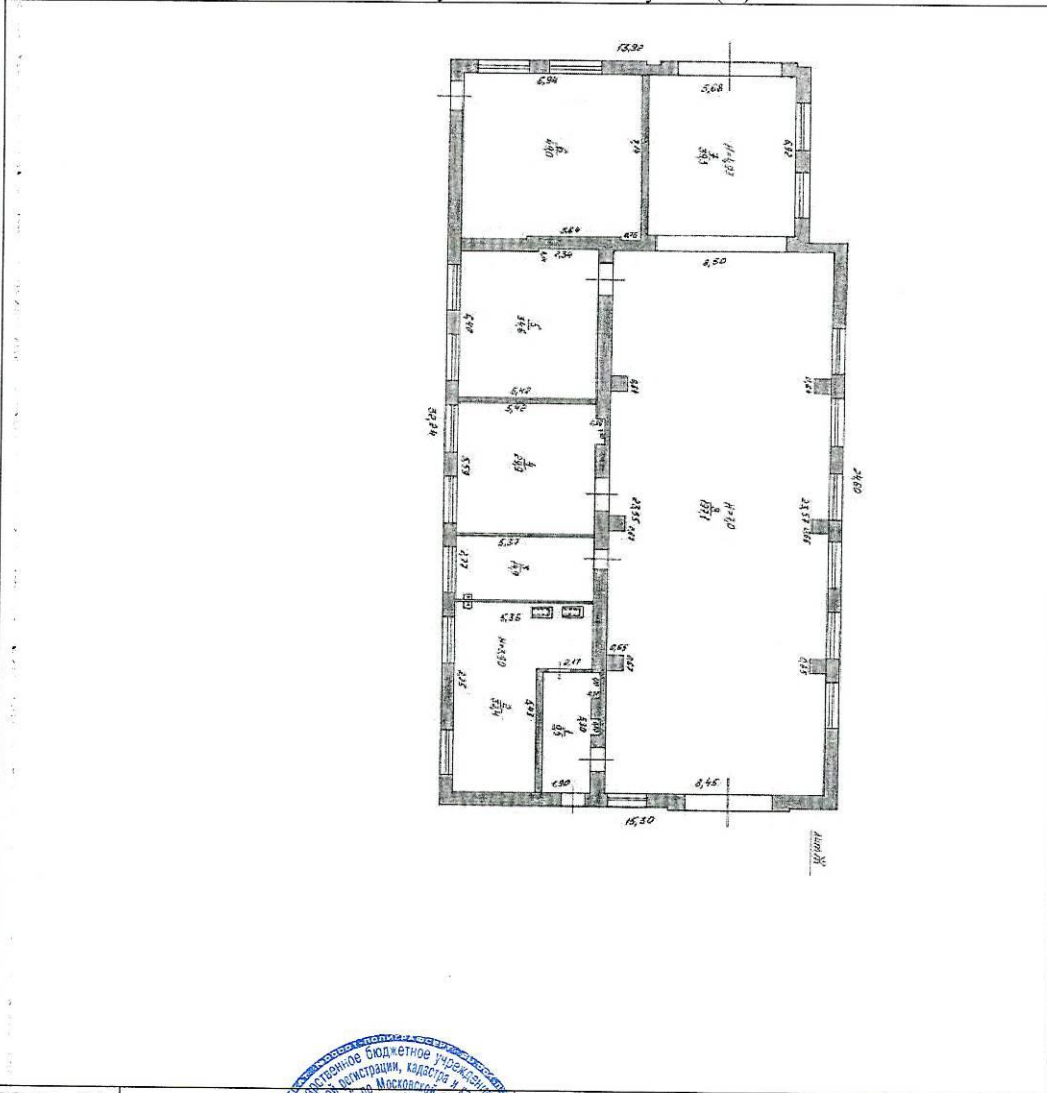
Начальник Серпуховского отдела (полное наименование должности)		Е. А. Любченко (инициалы, фамилия)
---	---	---------------------------------------



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"19" сентября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1495780			
Кадастровый номер:	50:32:0000000:8832		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

		Е. А. Любченко (инициалы, фамилия)
Начальник Серпуховского отдела (полное наименование должности)	(подпись)	

И.П.



10:34:0000000:8832

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РФ



43

МУП СЕРПУХОВСКОГО РАЙОНА  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Ремонтная мастерская  
(назначение нежилого строения)

Район Серпуховский

Город (пос.) \_\_\_\_\_

Улица (пер.) Батюшевское шоссе

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 6857

составлен по состоянию на 12 ноября 1997 г.

составлен по состоянию на « > » '0 г.

составлен по состоянию на « > » '19 г.

Форма технического паспорта  
утверждена приказом по МЖКХ РСФСР  
от 20 декабря № 56

Заказ 116 Тираж 1000

1

I, Регистрация права собственности

(Реестровый № )

Фонд

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие права собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись свидетеля

II. Экспликация земельного участка — кв. м

Площадь участка		Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	свободная	прочая	
	483				

III. Благоустройство здания — кв. м

Беспровод	Канализация	Отопление			Центральное горячее водоснабжение	Ванны с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными котлами	нейтрализационное	жидким газом	Газоснабж.		Лифты ш	
		от ТЭЦ (квартальной)	от собственной	от АГВ							печи			пассажирские
406,7	406,7	406,7			406,7						406,7			



44

IV. Общие сведения

Назначение Ремонтная мастерская

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, полуподвалов и пристроек) **Скв=483 м<sup>2</sup>**

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м <sup>2</sup> ),	Высота (м)	Объем (м <sup>3</sup> )
1	2	3	4	5	6
ИС	Основное	$24,60 \times 9,47 + 4,67 \times 0,14$	+ 233,67	7,15	1670,7
	пристройка	$13,92 \times 7,64 - 0,14 \times (0,54 + 0,52) +$	106,8	5,08	539
		$24,60 \times 5,83$	143,4	4,05	581
			483,2		2790

Заказ 117 Тиреж 1000

2

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера *ИС*  
Группа капитальности *I*

Год постройки *1979*

Число этажей *1*

Вид внутренней отделки *Прост.*

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный	Поправки к	Удельный	Износ в %	Прон. износа	Технич. износ
				вес по таб. лице	удельному весу в процентах	вес констр. элемента с поправк.	в %	к исторично (гр. 7) Xгр. 8) / 100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	<i>Фундаментные блоки (ФБС)</i>	<i>Простойка</i>	12	1	12	30	3,6	
2	а) Стены и их наружная отделка б) Перегородки	<i>Кирпичные под расшивку</i> <i>Кирпичные</i>	<i>Выкрашив. мест, выветривание швов</i>	30	1	30	30	9,0	
3	Перекрытия чердачное междуэтажное надподвальное	<i>железобетонные панели, и фермы</i>	<i>хорошее</i>	16	1	16	20	3,2	
4	Крыша	<i>Совмещенная рубероид, гидроиз.</i>	<i>хорошее</i>	7	1	7	20	1,4	
5	Полы	<i>Цементный по бетонному основанию</i>	<i>трещины, выкрашив.</i>	9	1	9	30	2,7	
6	Проемы оконные дверные	<i>2<sup>ые</sup> глухие в блоке</i> <i>Простые</i> <i>Короба металлические</i>	<i>блоки расшатаны</i> <i>Перекос</i>	8	1	8	35	2,8	
7	внутренняя отделка	<i>стены оштукатурены 50% окраска, 50% побелено под побелку</i>	<i>трещины отставание грязи</i>	3	1	3	40	1,2	
8	Санитарно-электротехнические устройства	отопление водопровод канализация электроосвещ. радио телефон ванны вентиляция горячее водоснабжение лифты	<i>удовлетворительное</i>	13		13	30	3,9	
9	Прочие работы	<i>Имеется</i>	<i>удовлетвор.</i>	2	1	2	40	0,8	
Итого:				100	X	100	X	29	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\% \text{ износа} = \frac{\text{гр. 9} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)} \times 100} = 29\%$



76

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице	
		Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Полы									
Проемы									
Сделочные работы									
Электроосвещение									
Другие работы									
Итого		100	X		0	X		100	X

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице	
		Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Полы									
Проемы									
Сделочные работы									
Электроосвещение									
Другие работы									
Итого		100	X		0	X		100	X

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Поправки к стоимости (коэфф. ц.) на										Стоимость измерения с поправк.	Количество (объем) м <sup>3</sup> площадь м <sup>2</sup>	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			удельный вес	другие капит. табл.	климат. район	9	10	11	12	13							
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Основное строение	18	12	133	10									2790		29		
					Билансовая стоимость												

3



XII, Ограждения и сооружения (замощения) на частке

78

77

к строению (гр. 7, Хгр. 8) 100

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, м <sup>2</sup>	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость (руб)	№ износа	Действительная стоимость (руб)
		длина (м)	ширина, высота (м)									

XIV. Общая стоимость (в руб.)

Ценах этого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительн.	действительная	восстановительн.	действительная	восстановительн.	действительная	восстановительн.	действительная
			Балажесовая стоимость					
			вместе со штрафом от					

ноября

1997 г.

И

19 99 г.

Исполнил

*Подпись*

Проверил

*Подпись*

19 г.

Начальник бюро

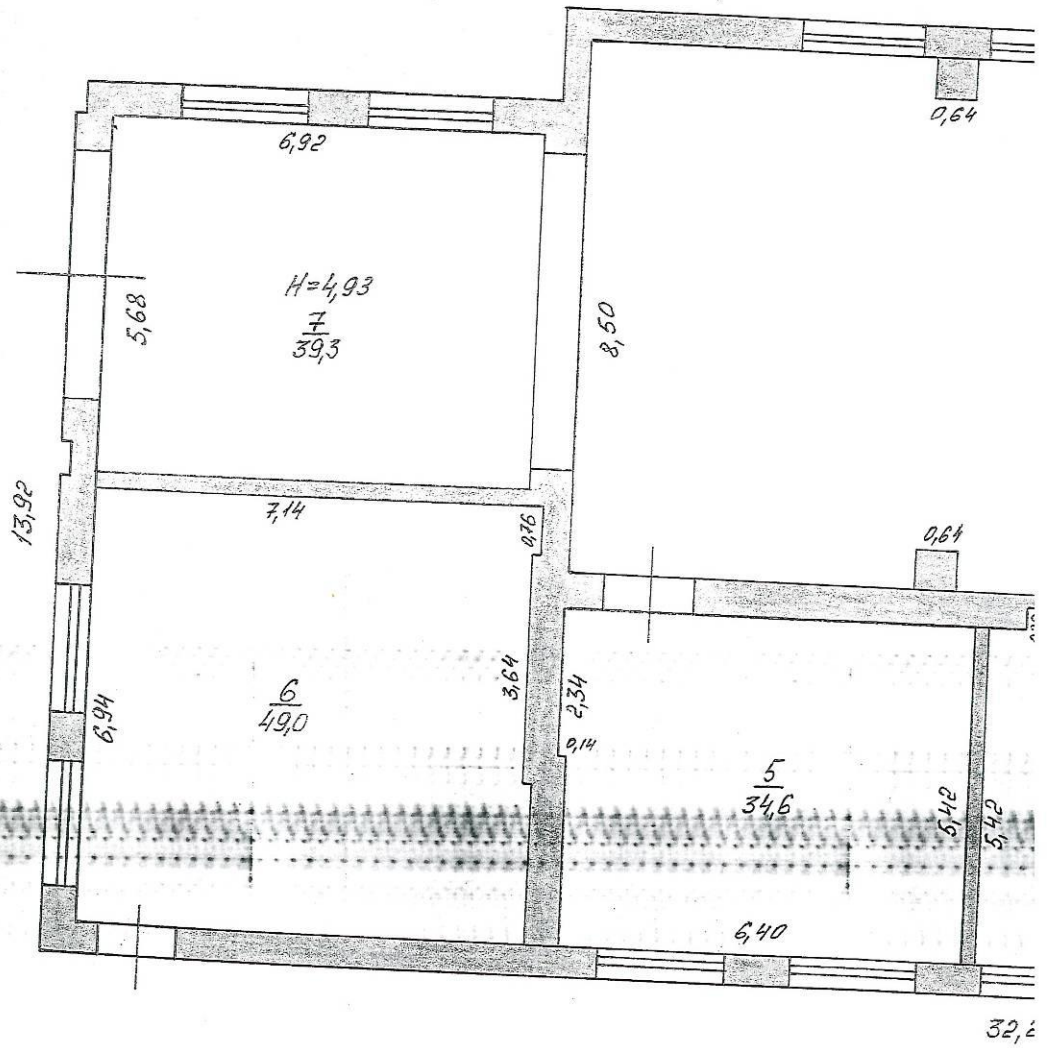
XV.

Дата выполнена	« » 19 г.	« » 19 г.	« » 19 г.

9

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН  
СТРОЕНИЯ ЛУТ. Ж

находится в Серпуховском р-не,  
г. Серпухов (пер. д. лер.) по ул. Борисовское шоссе, №  
Ремонтная мастерская



Удельный вес по таблице  
100  
Удельный вес по таблице  
100  
Удельный вес по таблице  
100





# ЭКСПЛИКАЦИЯ

ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО В ГОРОДЕ ПОСЕЛКЕ) Серпуховский район 1

Этажи (начиная с первого и кончая мезонином)	№ помещения (квартиры, торгового, складского и т. п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т. п.	Назначение частей помещения; жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру				
					жилые		торговые		пре-общест-ная
					основ-ная	вспомо-гатель-ная (подсоб.)	основ-ная	вспомо-гатель-ная	
1	1	1	Коридор	$5,30 \times 1,90 + 1,10 \times 0,31 + 0,70 \times 0,31$					
		2	Котельная	$8,25 \times 5,36 - 5,43 \times 2,17$					
		3	Кабинет механика	$5,37 \times 2,77$					
		4	Токарный уч-к	$5,59 \times 5,42 + 1,10 \times 0,38$					
		5	Сварочный уч-к	$6,40 \times 5,42 + 2,34 \times 0,14$					
		6	Кузнечный уч-к	$7,14 \times 6,94 - 3,64 \times 0,15$					
		7	Гаражный бокс	$6,92 \times 5,68$					
		8	Ремонтная мастерская	$8,50 + 8,45 \times 2,55 + 2,55$					
				$- 0,65 \times (0,65 + 0,65 + 0,64 + 0,64 + 0,67 + 0,67)$					



79

Приложение № 1 На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения.

# ЛИКАЦИЯ

*Чий район* по улице *Березовое шоссе* (ПЕРЕУЛКУ) № *Ремонтная мастерская* инв. № *6857*

по внутреннему обмену в квадратных метрах, в том числе предназначенная для помещения

торговые		предприятия обществ, питания		складские		Ремонтная мастерская				Итого по квартире, этажу, строению	Высота помещения по внутреннему обмену
ная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
							9,5				3,90
							32,4				- и -
							14,9				- и -
							29,9				- и -
							34,6				- и -
							49,0				4,93
							39,3				4,93
							197,1				7,0
						<i>Итого</i>	<i>364,8</i>	<i>41,9</i>		<i>406,7</i>	



КОПИЯ  
ВЕРНА

ПРОШИТО, ПРОНУМЕРОВАНО  
И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ  
*шесть* ЛИСТОВ  
МП *МММ* Подпись

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Росреестра" по Московской области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	1	Всего листов:	3

"11" сентября 2015 г. № МО-15/ЗВ-1805313	
Кадастровый номер:	50:32:0040229:2034
Номер кадастрового квартала:	50:32:0040229
Предыдущие номера:	280:081-6857
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	29.07.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе		
2	Основная характеристика:	площадь	903.0	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Профилакторий на 25 а/машин		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1, а также подземных 0		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1997		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3707004.63		
9	Система координат:	МСК-50, зона 2		
10	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
13	Особые отметки:	—		
	Дополнительные сведения:			
14	14.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	14.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
	14.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —		
15	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

Заместитель начальника Люберецкого отдела государственного кадастрового учета, регистрации недвижимости по Московской области	<i>И. Б. Хохлачёва</i>	И. Б. Хохлачёва
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



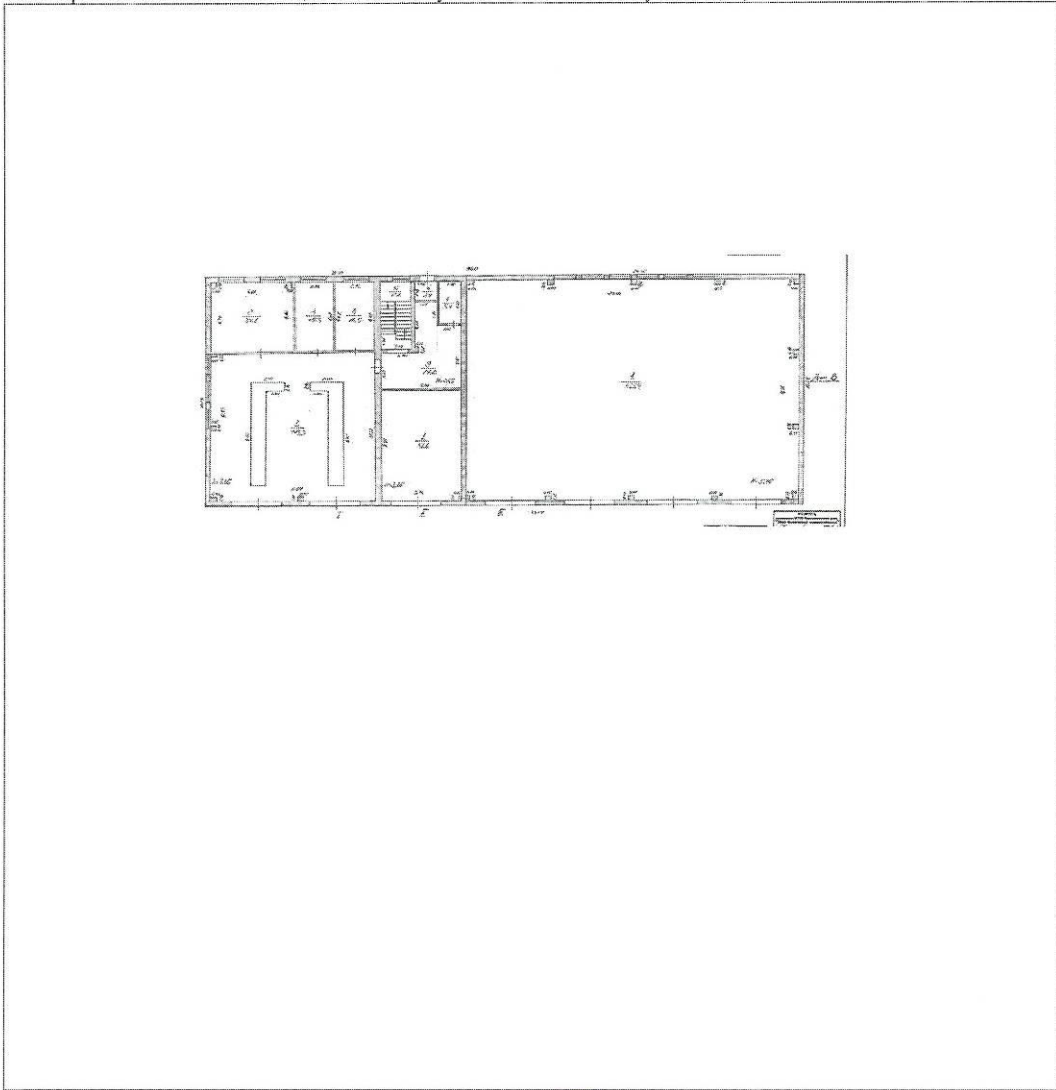
**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**  
о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства

Лист №	2	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)
---

"11" сентября 2015 г. № МО-15/ЗВ-1805313
Кадастровый номер: 50:32:0040229:2034

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:	
------------	--

Заместитель начальника Люберецкого отдела (полное наименование должности)		И. Б. Хохлачёва (инициалы, фамилия)
--	--	--

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	3	Всего листов:	3
"11" сентября 2015 г. № МО-15/ЗВ-1805313			
Кадастровый номер:		50:32:0040229:2034	
Перечень помещений, расположенных в здании, сооружении:			
№ п/п	Кадастровый номер	Номер этажа (этажей)	Площадь, м <sup>2</sup>
1	50:32:0040229:2431	—	422.0
2	50:32:0040229:2432	Этаж № 01	51.6
3	50:32:0040229:2433	Этаж № 01	429.4
Заместитель начальника Люберецкого филиала		<i>И. Б. Хохлачёва</i>	И. Б. Хохлачёва
(полное наименование должности)		(подпись)	(инициалы, фамилия)



2017/04-1553

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

"19" сентября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1495730	
Кадастровый номер:	50:32:0040229:2034
Номер кадастрового квартала:	50:32:0040229
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе		
2	Основная характеристика:	площадь	903.0	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	0	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Из прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1997		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	3707004.63		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	280:081-6857, В		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Серпуховского отдела		Е. А. Любченко
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



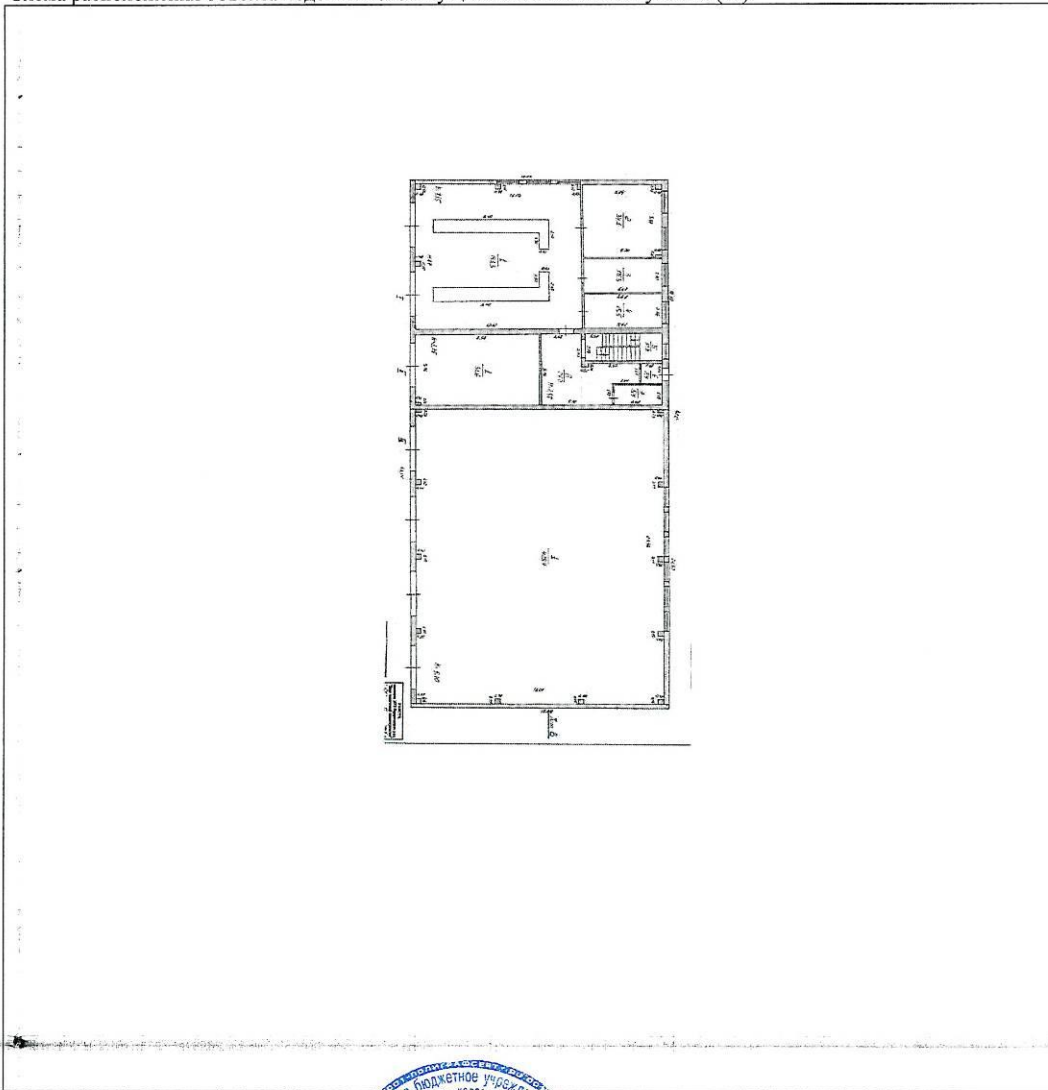


КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	3
"19" сентября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1495730			
Кадастровый номер:		50:32:0040229:2034	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Начальник Серпуховского филиала (полное наименование должности)	 (подпись)	Е. А. Любченко (инициалы, фамилия)
--	--	---------------------------------------



КП.2

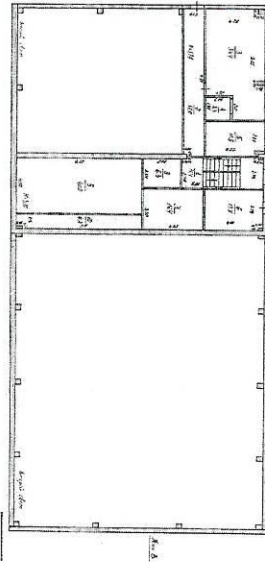
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

<b>Здания</b> (вид объекта недвижимого имущества)	
--	--

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"19" сентября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1495730
Кадастровый номер: 50:32:0040229:2034

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Начальник Серпуховского отдела (полное наименование должности)		Е. А. Любченко (инициалы, фамилия)
---	---	---------------------------------------



50.92.0040219.2034

19

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РФ

КОПИЯ  
ВЕРНА

Высота  
ещенин  
знутрен  
у обмен  
ру

3,33

МУП СЕРПУХОВСКОГО РАЙОНА

БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Промышленная ул 25 а/оффис  
(назначение нежилого строения)

Район Серпуховский

Город (пос.) Берисовское шоссе

Улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 6857

составлен по состоянию на 13 11 1989 г.

составлен по состоянию на « » « » г.

составлен по состоянию на « » « » г.

Форма технического паспорта  
утверждена приказом по МЖКХ РСФСР  
от 20 декабря № 56

Заказ 116 Тираж 1000





VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа  
 Литера *В* *Среднее стр.* Год постройки *1977* Число этажей *2*  
 Группа капитальности Вид внутренней отделки *к/б, с/м, о, д*

№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таб. № 1	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов по таб. № 1	Износ в %	Проц. износа к строению (гр. 7хгр. 8) / 100	Текущий износ элементов	№ п-п
1	Фундаменты	<i>бетонные блоки</i>	<i>хорошее</i>				0			1
2	а) Стены и их наружная отделка	<i>кирпичные, ж/б панели</i>	<i>—</i>				0			2
	б) Перегородки	<i>кирпичные</i>	<i>—</i>							
3	Перекрытия	чердачное	<i>ж/б плиты перекрытия по ж/б балкам</i>							3
		междуэтажное	<i>ж/б плиты перекрытия</i>				0			
		надподвальное								
4	Крыша	<i>Крыша - рубероид, шумоиз.</i>	<i>—</i>				0			4
5	Полы	<i>цементные по бетонному основанию</i>	<i>—</i>				0			5
6	оконные	<i>деревянные, ж/б, док.</i>	<i>—</i>				0			6
	дверные	<i>деревянные, ж/б, док.</i>	<i>—</i>				0			
7	внутренняя отделка	<i>штукатурка, обои, краска</i>	<i>—</i>				0			7
8	Санитарно-электротехнические устройства	отопление								8
		водопровод								
		канализация								
		электроосвещение								
		радио								
		телефон								
		ванны						0		
		вентиляция								
горячее водоснабжение										
лифты										
9	Прочие работы	<i>бетонные работы</i>	<i>—</i>				0			9

Итого: 100 X X X  
 Процент износа, приведенный к 100 по формуле  $\frac{\% \text{ износа (гр. 9) \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 0\%$



22

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправками		Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправками	
1	Фундаменты										
2	Стены и перегородки										
3	Полы										
4	Крыша										
5	Дверные проемы										
6	Отделочные работы										
7	Электроосвещение										
8	Прочие работы										
9	Итого		100	X				100	X		

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправками		Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправками	
1	Фундаменты										
2	Стены и перегородки										
3	Полы										
4	Крыша										
5	Дверные проемы										
6	Отделочные работы										
7	Электроосвещение										
8	Прочие работы										
9	Итого		100	X				100	X		

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

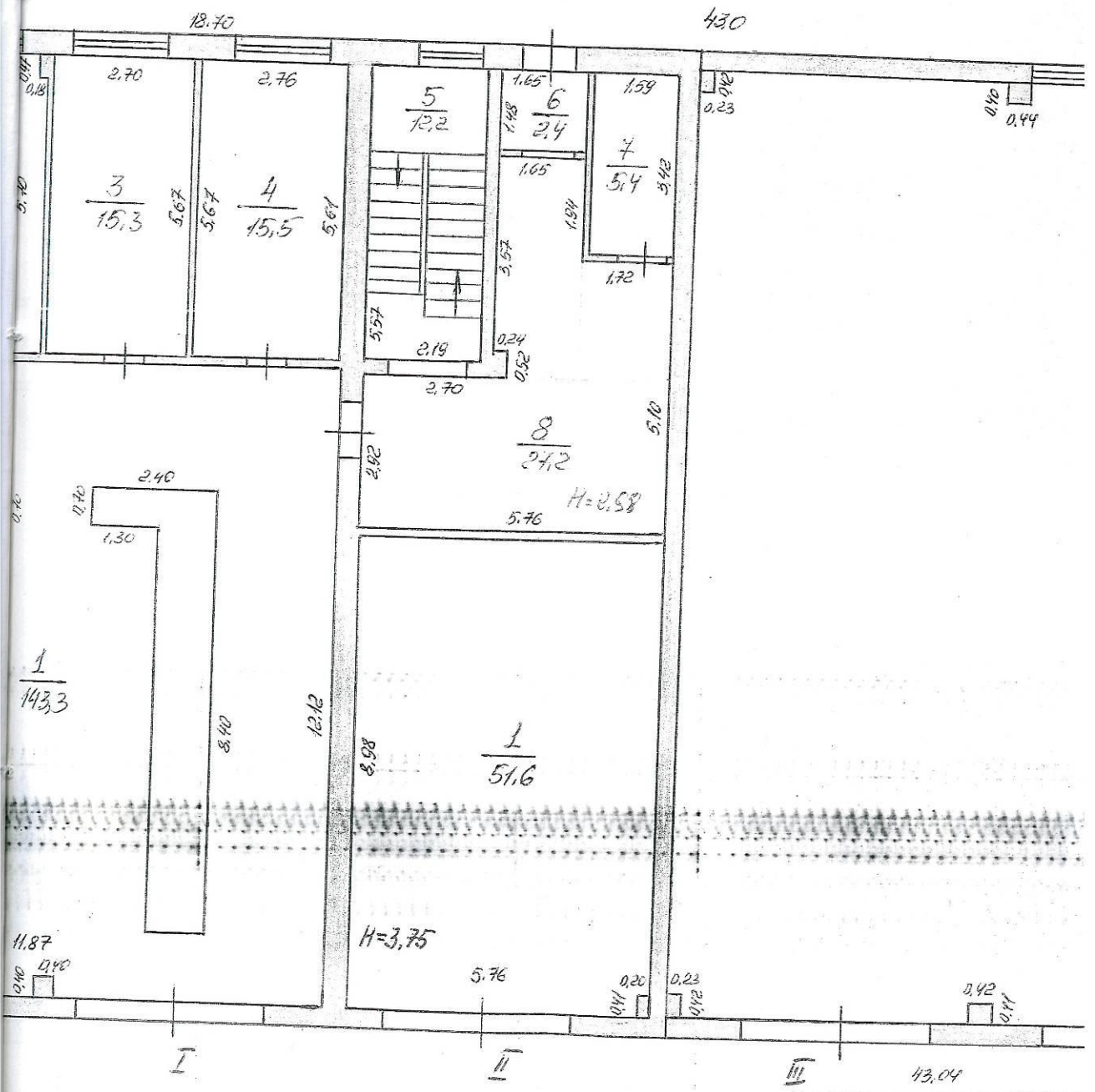
Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сформ. здания	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости (коэффи. ц.) на								Стоимость измерения с поправк.	Количество (объем, м3 площадь, м2)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
					удельный вес группы капитальных работ	климат. район											
B	Особняк с/п												5216		0		





**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН  
СТРОЕНИЯ ЛИТ. В**

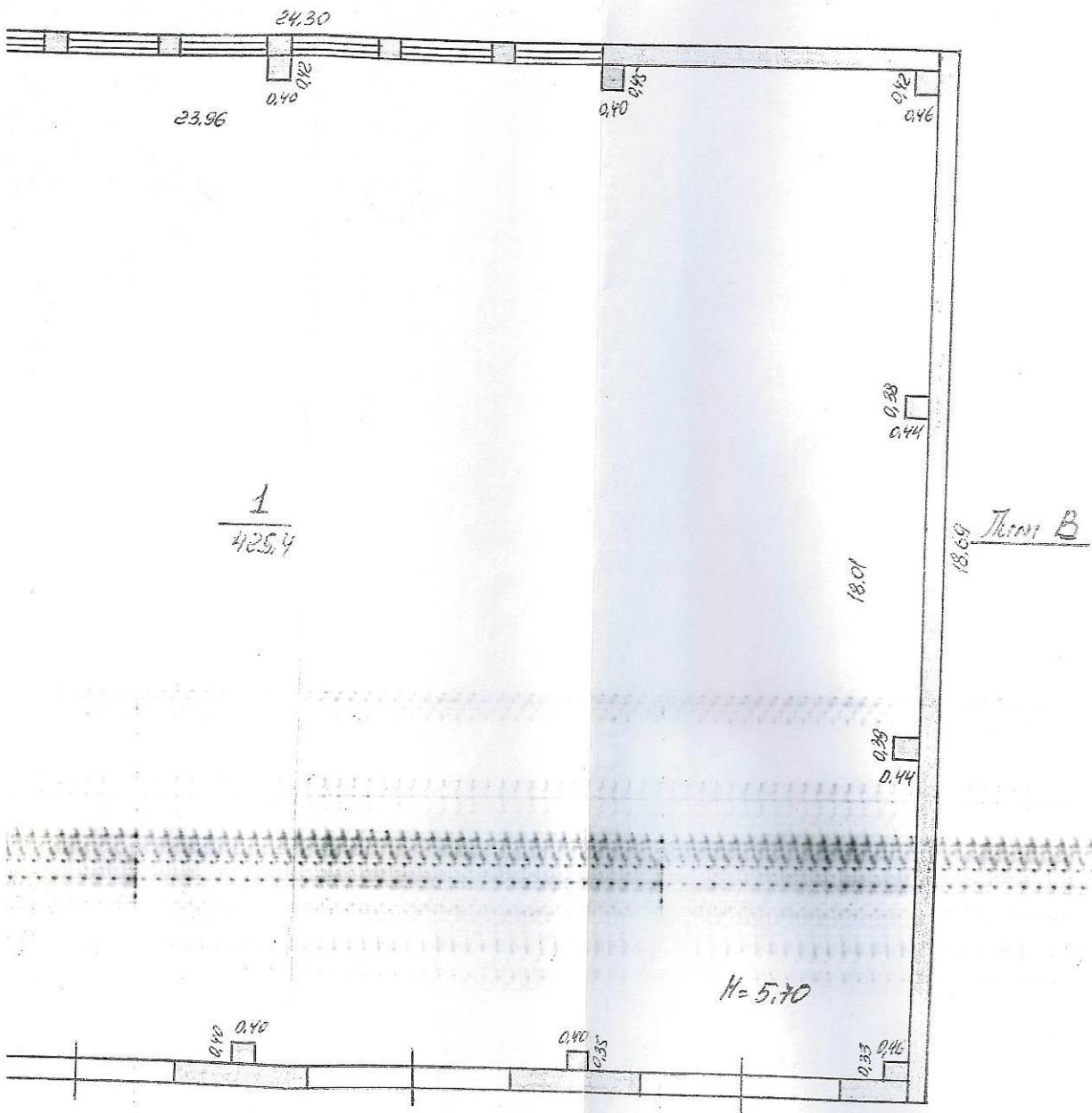
находящегося в Серпуховском р-не, 50/1  
гор. (пос., дер.) по ул. \_\_\_\_\_ д.  
принадлежащего \_\_\_\_\_



25

шестеное шоссе  
№ Проектная № 25

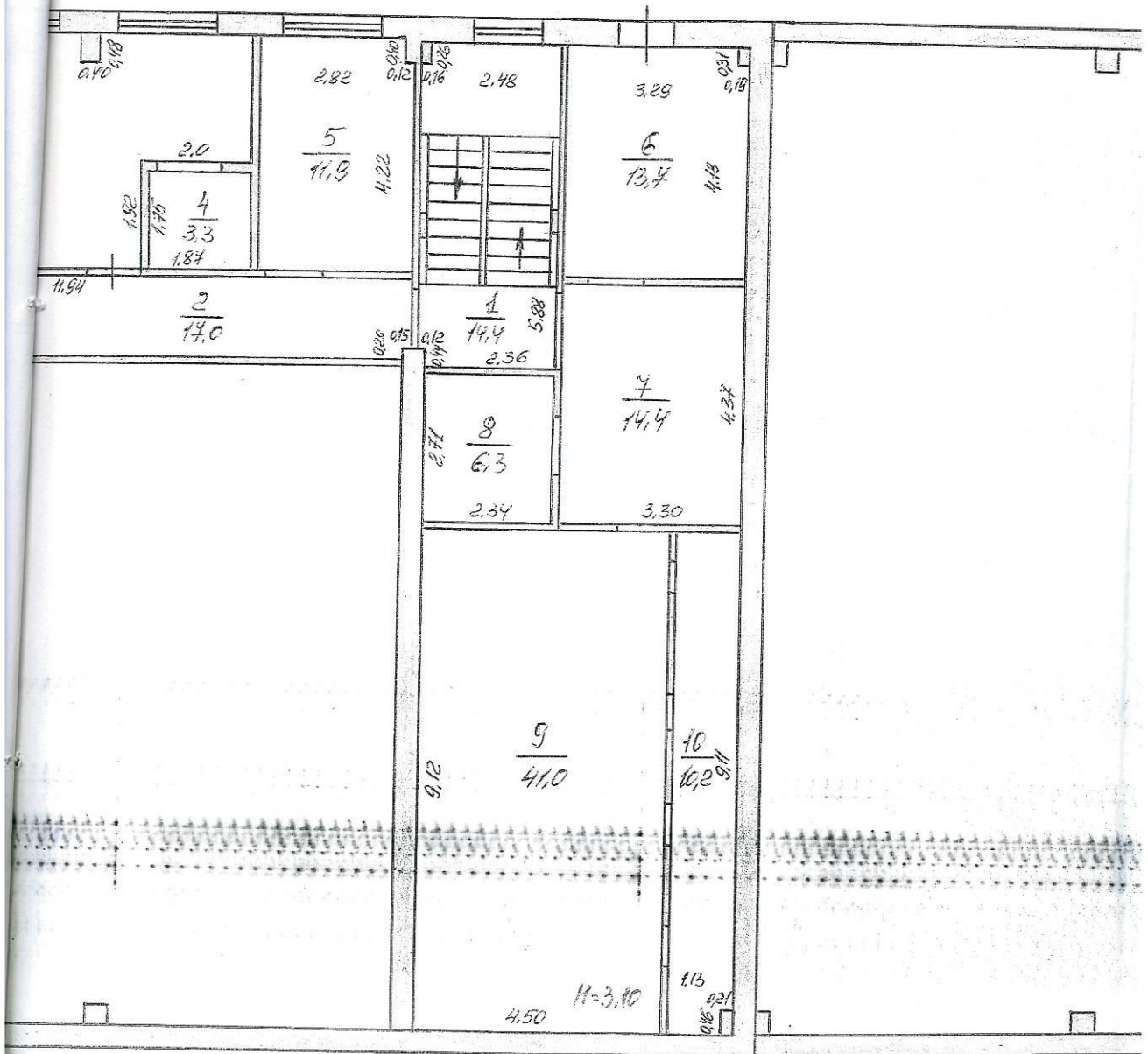
1 этаж



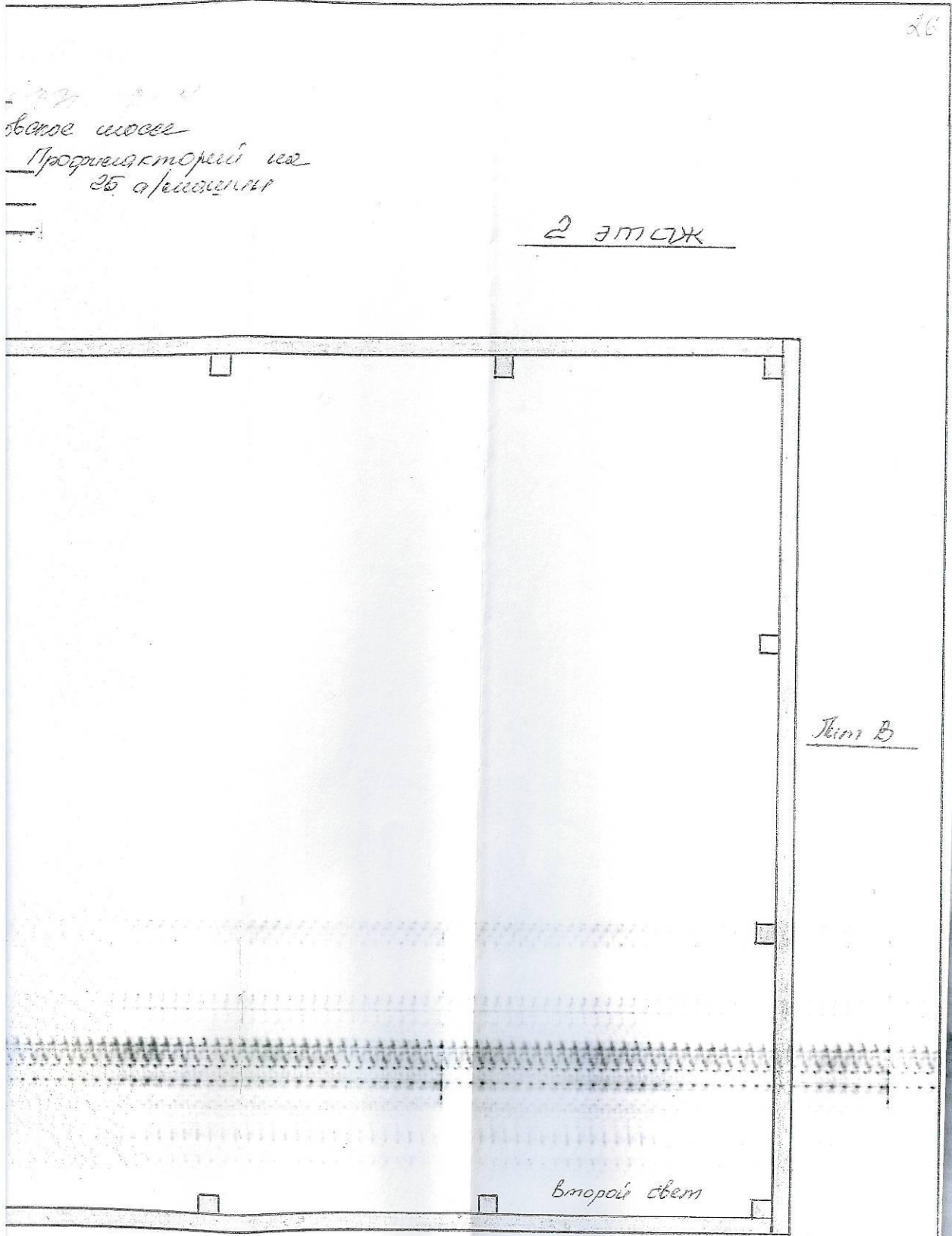
РАБОТА  
выполнена МУП Серпуховского р-на

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН  
СТРОЕНИЯ ЛИТ. В**

находящегося в Серпуховском р-не, 50,  
гор., (пос., дер.) по ул. \_\_\_\_\_,  
принадлежащего \_\_\_\_\_







МАСШТАБ 1:100

РАБОТА  
 ВЫПОЛНЕНА МУП Серпуховского р-на  
 БУРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНЖЕНЕРНОЙ  
 - 24 - 11 1997 г.  
 Точка Девина

# ЭКСПЛИ

К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО В ГОРОДЕ ПОСЕЛКЕ) Берисавское

Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с первого и кончая мезонином)	№ помещения (квартиры, торгового, складского в т. п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т. п.	Назначение частей помещения; жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутр			
						жилые		торгов	
						основная	вспомогательная (подсоб.)	основная	вспомог.
1	1	1	1	угловая	$41,84 \times \frac{18,03 + 12,12}{2}$				
				техобслуживающая					
				ванная					
				2	вентриационный	$\frac{5,74 + 5,76}{2} \times 5,57$			
				3	угловая				
				3	электро-веш.	$5,67 \times 2,70$			
				4	угловая				
				4	вентриационный	$5,61 \times 2,76$			
1	1	1	1	журналистская					
				5	светильник	$5,57 \times 2,19$			
				6	тамбур	$1,48 \times 1,65$			
				7	комбинированная	$1,55 \times 3,42$			
				8	коридор	$2,92 \times 5,76 + 1,65 \times 4,09 - 0,52 \times 0,24 + 1,72 \times 2,18$			
2	1	1	1	бюро	$8,98 \times 5,76 - 0,41 \times 0,20$				
				ресепшн					
				веш. трасп.					
3	1	1	1	теплица	$431,52$				
				отделочная	$23,96 \times 18,02 - 0,22 \times 0,42 \times 2$				
				а/деловая	$-0,40 \times 0,44 - 0,40 \times 0,42 - 0,40 \times 0,45$				
					$-0,42 \times 0,46 - 0,38 \times 0,44$				
					$-0,38 \times 0,44 - 0,38 \times 0,44$				
					$-0,44 \times 0,33 - 0,40 \times 0,35 - 0,40 \times 0,40 - 0,42 \times 0,41 - 0,23 \times 0,12$				



Приложение № 1 На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения,

КАДАСТРОВАЯ

кадастр. № 0800000000 по улице Августовская (ПЕРЕУЛКУ) № 15 ИНВ. № 08007

для помещения

высоте	предприятия обществ. питания		складские		Продовольственные на 25 помещений		Итого по квартире, этажу, строению	Высота помещения по внутреннему обмеру
	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
								7,15
					143,3			
					34,1			2,58
					15,3			—
					15,5			—
						12,2		—
						24		—
						54		—
						27,2		—
					208,2	47,2		255,4
					51,6			
								3,45
					51,6			51,6
					429,4			
					429,4			429,4
					689,2	47,2		736,4

Дата записи и литеры по плану	Этажи (начиная с первого и конечная мезонинном)	№ помещения (квартиры, торгового, складского и т. п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня коридор и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутренне			
						жилые		торговые	
						основная	вспомогательная (подсоб.)	основная	вспомогательная
Лит. В	2	1	1	ванная комната	$2,48 \times 5,88 - 0,12 \times 0,44 -$				
				касетка	$- 0,16 \times 0,26 - 0,13 \times 0,40 \times 2$				
			2	коридор	$11,84 \times 1,73 - 0,15 \times 0,20$				
			3	раздевальня	$3,01 \times 4,28 - 1,92 \times 2,0 -$				
					$- 0,42 \times 0,33 - 0,48 \times 0,40$				
			4	санузел	$1,75 \times 1,84$				
			5	кабинет	$2,82 \times 4,22 - 0,40 \times 0,12$				
			6	бухгалтерия	$3,29 \times 4,18 - 0,31 \times 0,15$				
			7	коридор	$4,34 \times 3,30$				
			8	душевая	$2,71 \times 2,34$				
			9	кладовая	$5,12 \times 4,50$				
			10	ванная комната	$3,11 \times 1,73 - 0,21 \times 0,46$				

ИСПОЛНИТЕЛЬ *Хасиф*



у обм е ру в квадратных метрах, в том числе предназначенная для помещения

*Продолжить к № 25 апреля 11*

предприятия обществ, питания		складские								Итого по квартире, этажу, строению	Высот. помещен. по внутр. нему обм е ру
основ-ная	вспомо-гатель-ная	основ-ная	вспомо-гатель-ная	основ-ная	вспомо-гатель-ная	основ-ная	вспомо-гатель-ная	основ-ная	вспомо-гатель-ная		
					14,4						3,84
					14,0						-
					38,9						-
					3,3						-
				11,9							-
					13,7						-
					18,4						-
					6,3						-
					41,0						3,10
					10,2						-
				<i>Итого по II этажу:</i>	11,8					166,6	
				<i>Всего:</i>	701,1					903,0	

БРИГАДИР; *[Signature]*

Заказ 33 Тираж 1000

ПРОШИТО, ПРОЧУМБЕ  
И СКРЕПЛЕНО ПЕЧА  
*сммв* ЛИСТОВ  
*Ммм* Подпись

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

"19" сентября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1495776	
Кадастровый номер:	50:32:0000000:7822
Номер кадастрового квартала:	50:32:0000000
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе		
2	Основная характеристика:	площадь	307.5	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	0	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Крупнопанельные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1975		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	1262352.08		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	280:081-6857, Б		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Серпуховского отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	Е. А. Любченко (инициалы, фамилия)
---	--	---------------------------------------



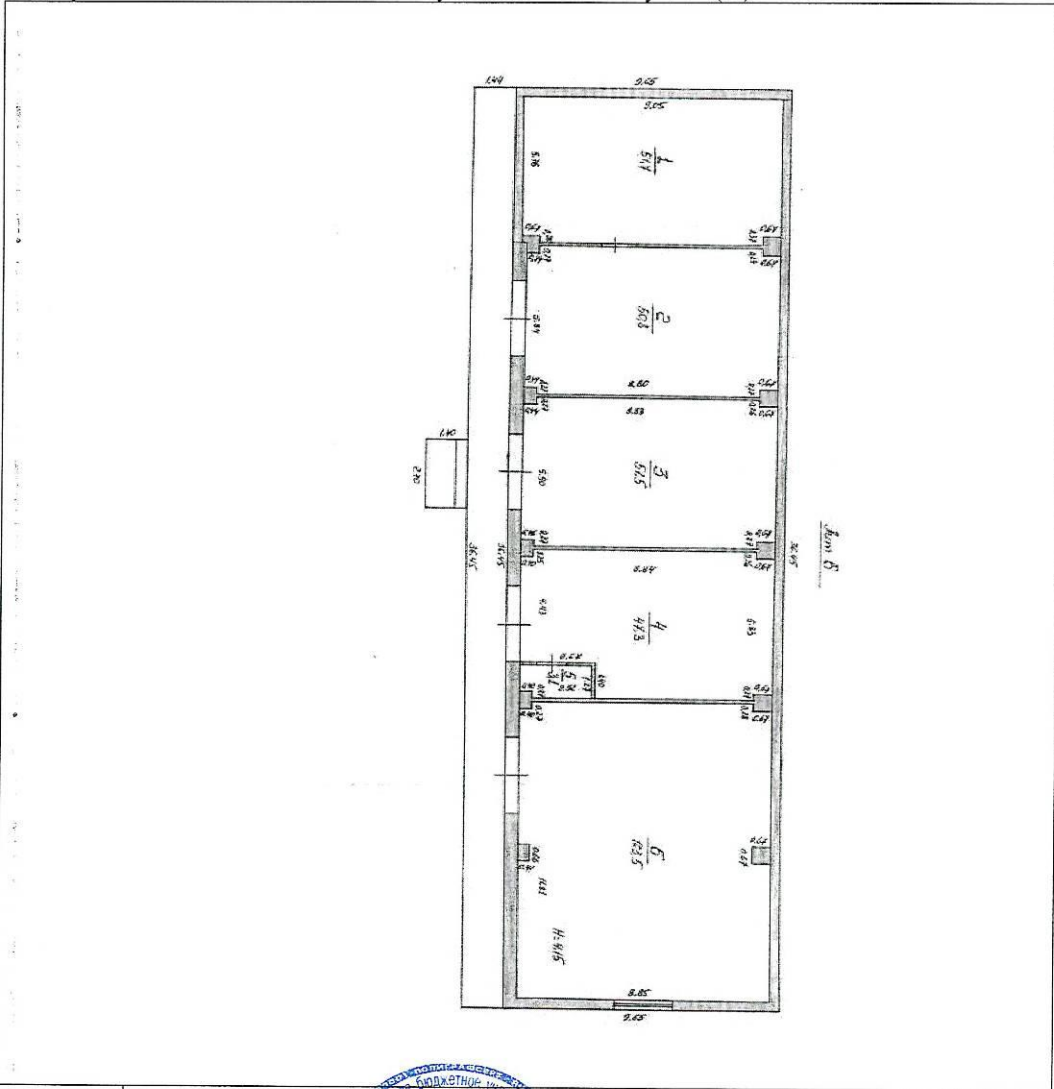
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"19" сентября 2014 г. № МО-14/ЗВ-1495776	
Кадастровый номер:	50:32:0000000:7822

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Начальник Серпуховского отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	Е. А. Любченко (инициалы, фамилия)
---	--	---------------------------------------





50:32:0000000:1822

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РСФСР



32

Высота  
ещення  
внутри  
у обме  
ру

3,84

МУП СЕРПУХОВСКОГО РАЙОНА  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Материнский склад  
(назначение нежилого строения)

Район Серпуховский

Город (пос.) Берисовское шоссе

Улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 6854

Составлен по состоянию на « 13 » 11 1984 г.
Составлен по состоянию на « » 0 г.
Составлен по состоянию на « » 19 г.

Форма технического паспорта  
утверждена приказом по МЖКХ РСФСР  
от 20 декабря № 56

Заказ 116 Тираж 1000







Литера *Б* Основное строение Год постройки *1975* Число этажей *1*  
 Группа капитальности *II* Вид внутренней отделки *проект*

№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Вид внутренней отделки				
				Удельный вес по таб. 1	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элемента с поправк.	Износ в %	Проц. износа к строению (гр. 7)х(гр. 8) / 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	<i>цветочное бетон</i>	<i>хорошее</i>	13	1	13	10	13
2	а) Стены и их наружная отделка	<i>кирпичное, цветочное наполь.</i>	<i>н</i>	35	1	35	10	3,5
	б) Перегородки	<i>кирпичное</i>	<i>н</i>					
3	Перекрытия чердачное	<i>пл/б перекрытия</i>	<i>н</i>	15	1	15	10	1,5
	междуэтажное	<i>по пл/б перекрытия</i>	<i>н</i>					
	надподвальное		<i>н</i>					
4	Крыша	<i>рубероид, битум</i>	<i>н</i>	7	1	7	20	1,4
5	Полы	<i>цементная по бетонному основанию</i>	<i>н</i>	7	1	7	10	0,7
6	Проемы оконные	<i>дубов., гнутой, блок.</i>	<i>н</i>	8	1	8	15	1,2
	дверные	<i>дубов. массивная, окр.</i>	<i>н</i>					
7	внутренняя отделка			4	-	-	-	-
8	Санитарно-электротехнические устройства			3	1	3	10	0,3
	отопление							
	водопровод							
	канализация							
	электроосвещ.		<i>хорошее</i>					
	радио							
	телефон							
	ванны							
	вентиляция							
	горячее водоснабжение							
лифты								
9	Прочие работы	<i>включена без учета</i>	<i>н</i>	8	1	8	20	1,6

Итого: 100 x 96 / 12 x 100 = 12 x 100 / 96 = 13%

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{12 \times 100}{96} = 13\%$



35

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице	
		Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками
Итого		100	X		100	X		100	X

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице	
		Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками
Итого		100	X		100	X		100	X

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его частей	№ таблица	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости (коэффи ц.) на										Стоимость измерения с поправк.	Количество (объем) м <sup>3</sup> площадь м <sup>2</sup>	Восстано- вительная стоимость в рублях	% износа	Действи- тельная стоимость в рублях
			удель- ный вес	грунт	капит.	тафль	климат.	район	9	10	11	12					
Особ. стр.	18	246 196 ±												1512		13	
<i>Состояние объекта отсутствует</i>																	

3

XII, Ограждения и сооружения (замощения) на частке

Удельный вес по таблице	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, м <sup>2</sup>	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость (руб)	№ износа	Действительная стоимость (руб.)
			длина (м)	ширина, высота (м)									

XIV. Общая стоимость (в руб.)

Удельный вес по таблице	ценах 100-го года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
		восстановительн.	действительная	восстановительн.	действительная	восстановительн.	действительная	восстановительн.	действительная

*Безосновное соотношение согласно справке*

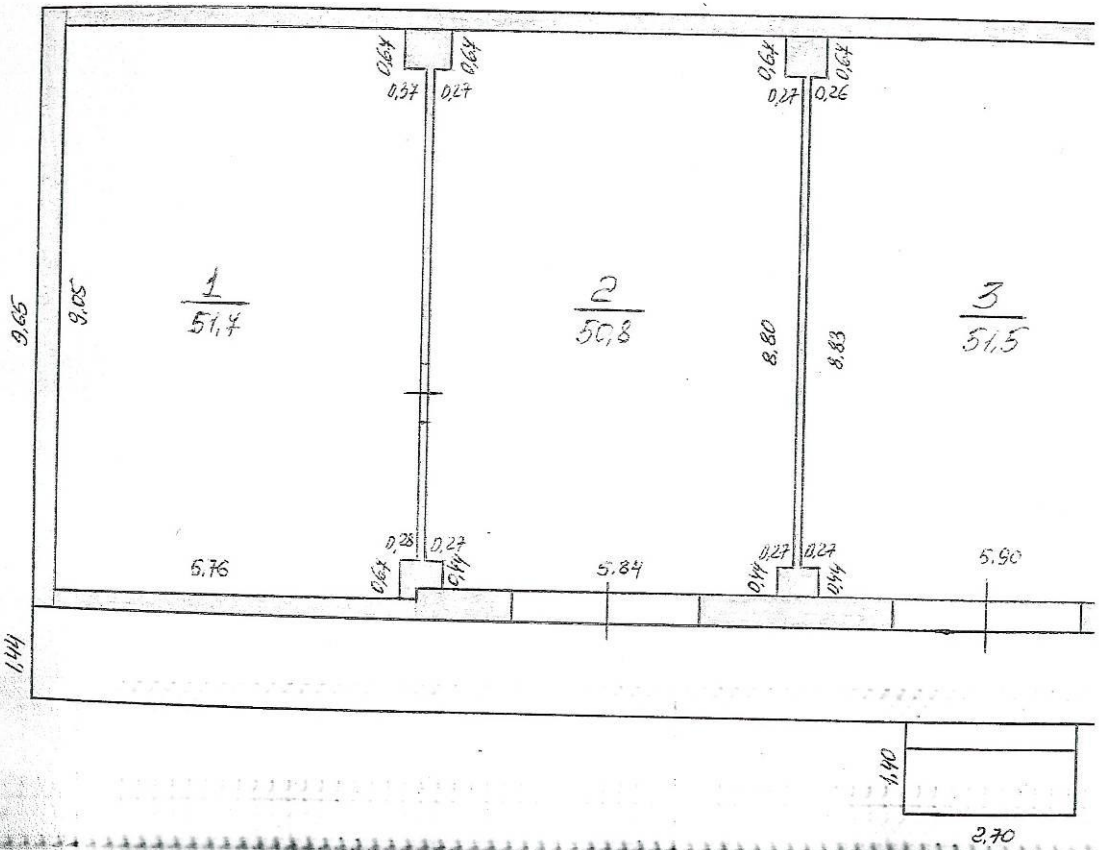
5, II 1954 г.  
 100 6, II 1984 г.  
 > 19 г.  
 Исполнил *Хенд*  
 Проверил *Филл*  
 Начальник бюро

XV.

Дата выполнения работ	< > 19 г.	< > 19 г.	< > 19 г.
Исполнил			
Проверил			
Начальник			



ПОЭТ.  
 СТРОЕНИ  
 находящегося в С  
 гор., (пос., дер.)  
 принадлежащего



# ПЛАН

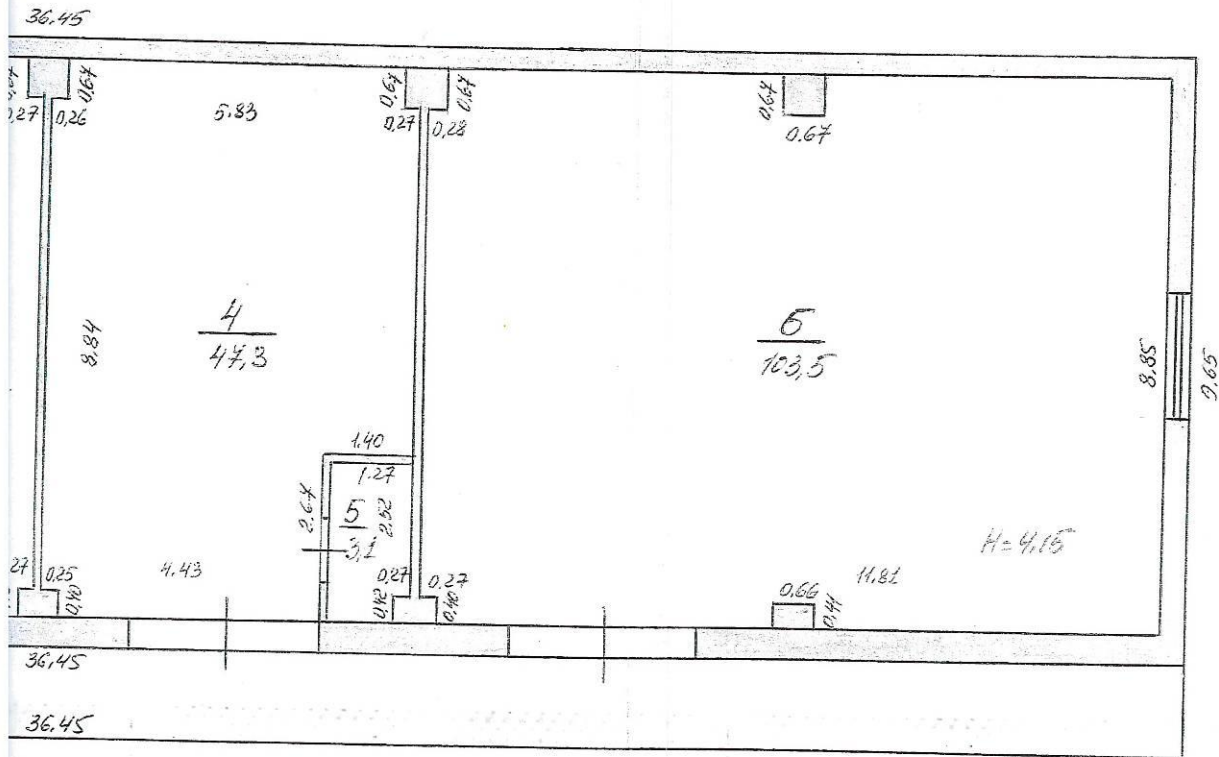
ЛИТ. Б

уловском р-не, *Борисовское шоссе*

п. \_\_\_\_\_ д. № *Материальный склад*

38

Лит Б



РАБОТА  
 выполнена МУП Серпуховского р-на  
 "Бюро технической инвентаризации"  
 "24" \_\_\_\_\_ 1997 г.  
 Техник \_\_\_\_\_

МАСШТАБ 1:100



# ЭКСПЛИК

К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО В ГОРОДЕ ПОСЕЛКЕ) Брицкое ас

Дата записи и литера по плану	Этаж (начина с первого и кон. чез мезонинном)	№ помещения (квартиры, торгового, складского и т. п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутрен			
						жилые		торговые	
						основная	вспомогательная (подсоб.)	основная	вспомогатель.
лм 6	I	1	склад	склад	$9,05 \times 5,46 - 0,64 \times 0,28 - 0,64 \times 0,37$				
		2	склад	склад	$8,80 \times 5,84 - 0,64 \times 0,24 \times 2 - 0,27 \times 0,44 \times 2$				
		3	склад	склад	$8,83 \times 5,50 - 0,26 \times 0,64 - 0,27 \times 0,64 - 0,27 \times 0,46 - 0,24 \times 0,44$				
		4	склад	склад	$8,84 \times 5,83 - 2,64 \times 1,40 - 0,24 \times 0,64 \times 2 - 0,25 \times 0,40$				
		5	склад	склад	$2,52 \times 1,27 - 0,27 \times 0,42$				
		6	склад	склад	$11,81 \times 8,85 - 0,27 \times 0,40 - 0,28 \times 0,64 - 0,64 \times 0,64 - 0,66 \times 0,41$				

Приложение № 1 На нежилые и жилые строения, имеющиестроенные нежилые помещения.

# КАЦИЯ

№ 0000 по улице Австрогер (ПЕРЕУЛКУ) №          ИНВ. № 0857

внутреннему обмеру в квадратных метрах, в том числе предназначенная для помещения

Высота помещения по внутреннему обмеру	предприятия общества, питания		складские		<i>стационарные</i>				Итого по квартире, этажу, строению	
	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
					51,7					4,15
					50,8					—
					51,5					—
					48,3					—
					3,1					—
					103,5					—
				<i>итого:</i>	307,9				307,5	—

ПРОШИТО, ПРОНУМЕРОВАНО  
И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ  
*№ 556* ЛИСТОВ  
Подпись

**КОПИЯ  
ВЕРНА**




**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ****здание***вид объекта недвижимого имущества**нежилое здание контрольно пропускной пункт**наименование объекта недвижимого имущества***Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации		
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Г	
Иное описание местоположения	Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	280:081-6857/Г

Технический паспорт составлен по состоянию на

14 октября 2016 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Южный филиал Серпуховский отдел	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы №4 Серпуховского отдела Южного филиала ГУП МО "МОБТИ" Агапова.И.А.	

М. П.

М. П.





**2. Описание (состав) технического паспорта**

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план	5
6	План этажа здания	6
7	Экспликация к плану здания	7
8	Сведения о правообладателях, подписи	8

стр. 2

### 3. Общие сведения о здании

Наименование нежилое здание контрольно пропускной пункт

Год завершения строительства 1974

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен кирпичные

Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 449 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 102,7 кв.м

Площадь застройки 69,3 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание \_\_\_\_\_

#### 3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

#### 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

#### 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

*Сведений не имеется*

#### 3.4. Примечание

*Год постройки здания : 1 этаж- 1974 г, 2 эт - 1995 г  
Перепланировано самовольно пом 3,4,6  
Сведения об арестах и запрещениях отсутствуют.*

*стр. 3*

## 4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 14 октября 2016 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Г	нежилое здание контрольно пропускной пункт	1 974		

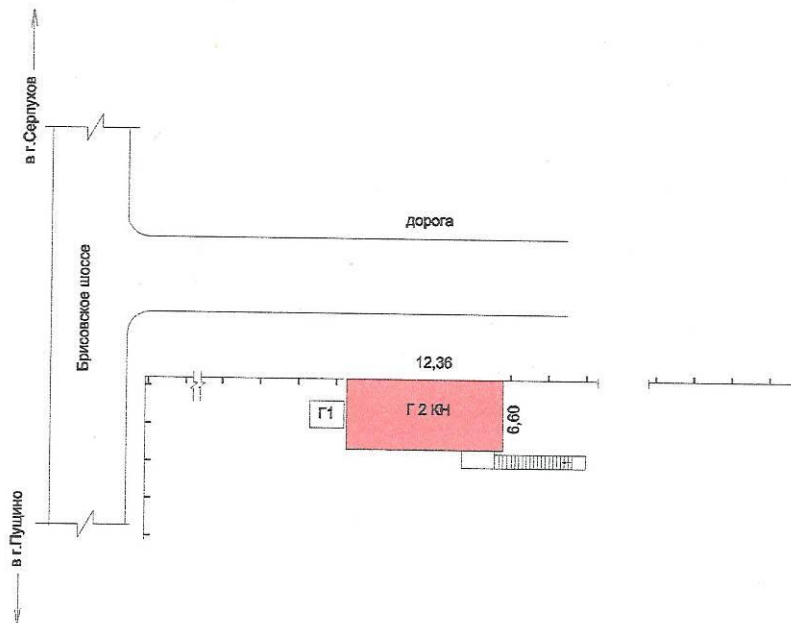
стр. 4

### 5. Ситуационный план

нежилое здание контрольно пропускной пункт  
наименование здания

М 1:500

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Демидова М. Г.	<i>Демидова М. Г.</i>	Агапова И. А.	<i>Агапова И. А.</i>

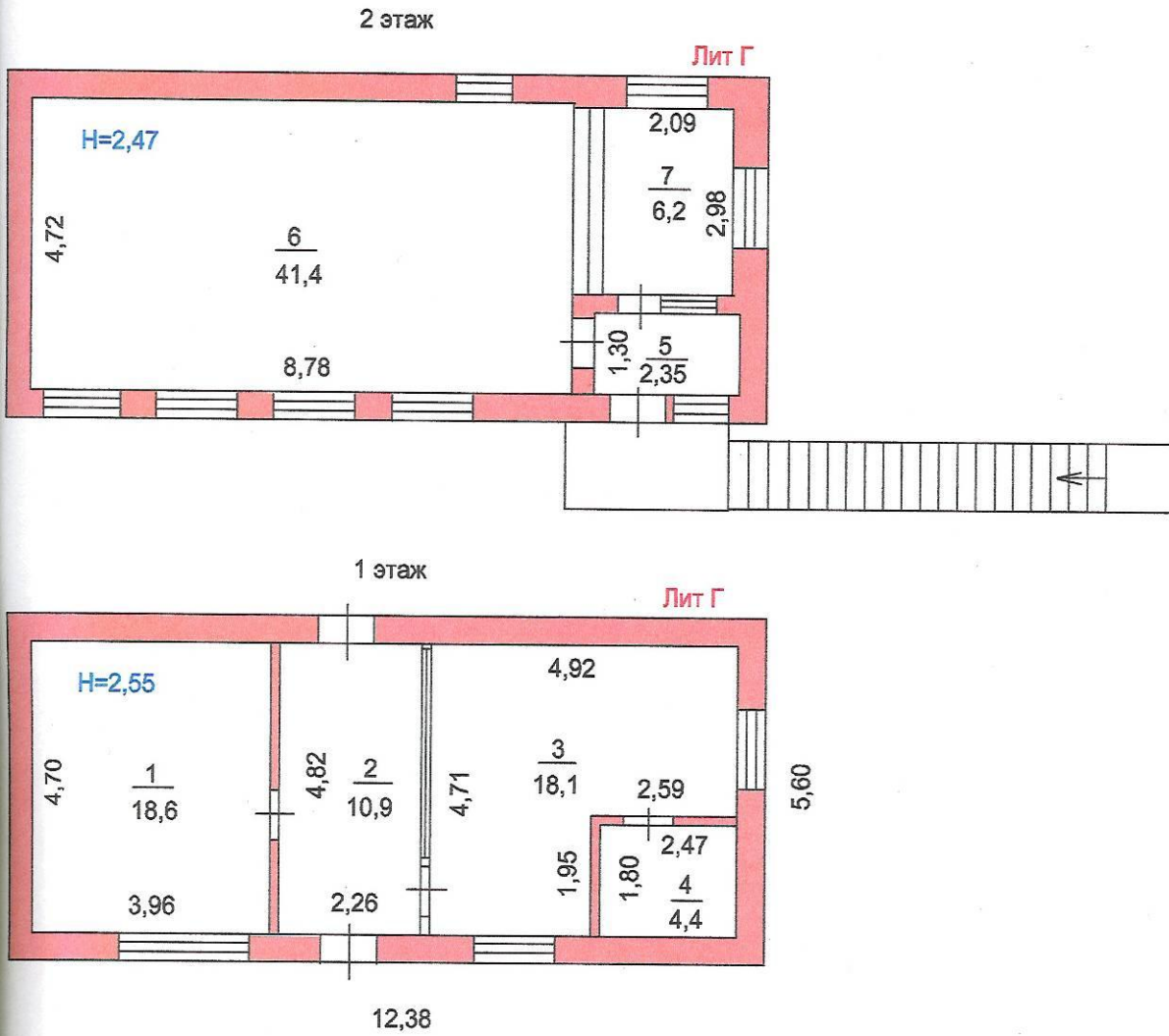




7. План этажа здания

М 1:100

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Демидова М. Г.	<i>[Signature]</i>	Агапова И.А.	<i>[Signature]</i>





## 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г	1	1	1	комната дежурного	18,6	2,55	
Г			2	вестибюль	10,9		
Г			3	диспетчерская	18,1		
Г			4	подсобная	4,4		
Г	2	1	5	коридор	3,1	2,47	
Г			6	прорабская	41,4		
Г			7	комната охраны	6,2		
<i>Всего:</i>					<i>102,7</i>		

### 9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

### Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Демидова М. Г.		Агапова И.А.	





пронумеровано и  
проиндексировано  
8 листа  
Руководитель  
комплексной  
производственной  
группы №4

Сергучевского отдела  
Южного филиала ГУП  
МО «МОБТИ»  
(Агапова И.А.)





<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ</b>	
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>	
<b>1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:</b>	созданием здания, расположенного по адресу: Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе (КПП).
<b>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</b>	ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ, РЕМОНТУ И СОДЕРЖАНИЮ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР", ОГРН: 1025007774802, ИНН: 5077001207
	<i>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</i>
<b>3. Сведения о кадастровом инженерере:</b>	Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Агапова Ирина Алексеевна № квалификационного аттестата кадастрового инженера: 71-13-347
	Контактный телефон: +7 (4967) 35-20-58
	Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: Московская область, г. Серпухов, ул. Чехова, д.20 agapova.mobti@yandex.ru
	Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: Южный филиал ГУП МО "МОБТИ" Серпуховский отдел
	Дата подготовки технического плана «25» ноября 2016 г.

<b>Исходные данные</b>							
<b>1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания</b>							
№ п/п	Наименование документа			Реквизиты документа			
1	2			3			
1	Кадастровая выписка о земельном участке			99/2016/9936257, Федеральный информационный ресурс, 25.11.2016			
2	Определение Арбитражного суда Московской области			Дело №А41-4691/13, Арбитражный суд Московской области, 23.11.2016			
3	ЕГРЮЛ			б/н, Сведения с сайта ФНС России, 25.11.2016			
4	Картографическое произведение			топографический план Серпуховского района, планшет №4847, масштаб: 1:10000, форма: планшет, создан: 22.01.2002, обновлен: 22.01.2005			
<b>2. Сведения о геодезической основе кадастра, использованной при подготовке технического плана</b>							
<b>Система координат МСК-50</b>							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «      »      г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Волосово сигн. 33.0 м	3	392027.12	2183327.06	сохранился	сохранился	сохранился
2	Шепилово пир. 5.6	2	366367.58	2189584.42	сохранился	сохранился	сохранился
3	Калиново пир.5.6	2	373763.39	2172780.18	сохранился	сохранился	сохранился
<b>3. Сведения о средствах измерений</b>							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	Дальномер лазерный HILTI PD 40		36525-07, до 06.02.2017		АПИМ 0020835 от 06.02.2016 г.		
2	Аппаратура спутниковая геодезическая ГЛОНАСС/GPS		49588-12, до 14.09.2016		АМПИ № 0045525 от 14.09.2015 г.		
<b>4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание</b>							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
-	-						

<b>Сведения о выполненных измерениях и расчетах</b>			
<b>1. Метод определения координат характерных точек контура здания, части (частей) здания</b>			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	
1	2	3	
-	1	Геодезический метод	
-	2	Геодезический метод	
-	3	Геодезический метод	
-	4	Геодезический метод	
-	1	Геодезический метод	
<b>2. Точность определения координат характерных точек контура здания</b>			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	
1	2	3	
-	1	$Mt = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	
-	2	$Mt = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	
-	3	$Mt = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	
-	4	$Mt = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	
<b>3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) здания</b>			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3	4
-	-	-	-

<b>Описание местоположения здания на земельном участке</b>				
<b>Сведения о характерных точках контура здания</b>				
<b>Номер контура</b>	<b>Номера характерных точек контура</b>	<b>Координаты, м</b>		<b>Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м</b>
		<b>X</b>	<b>Y</b>	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
-	1	375334.23	2184843.95	0.10
-	2	375321.91	2184843.46	0.10
-	3	375322.13	2184837.82	0.10
-	4	375334.46	2184838.32	0.10
-	1	375334.23	2184843.95	0.10



<b>Характеристики здания</b>		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	50:32:0040229:819
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание	50:32:0040229
5	Адрес здания	обл Московская, р-н Серпуховский, ш Борисовское
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	« _____ » _____ г.
	Описание местоположения здания	-
	Иное описание местоположения здания	-
6	Назначение здания	Нежилое здание
7	Наименование здания	Нежилое здание контрольно пропускной пункт
8	Количество этажей здания	2
	в том числе подземных	-
9	Материал наружных стен здания	Кирпичные
10	Год ввода здания в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства здания	1974
11	Площадь здания (Р), м2	102.7

**Заключение кадастрового инженера**

Данный технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением на кадастровый учет заявления о постановке на государственный кадастровый учет нежилого здания (КПП).

Количество этажей - 2.

Материал стен: кирпичные.

Общая площадь нежилого здания составляет 102.7 кв.м.

Нежилое здание находится в границах земельного участка с К№50:32:0040229:819.

### Схема геодезических построений






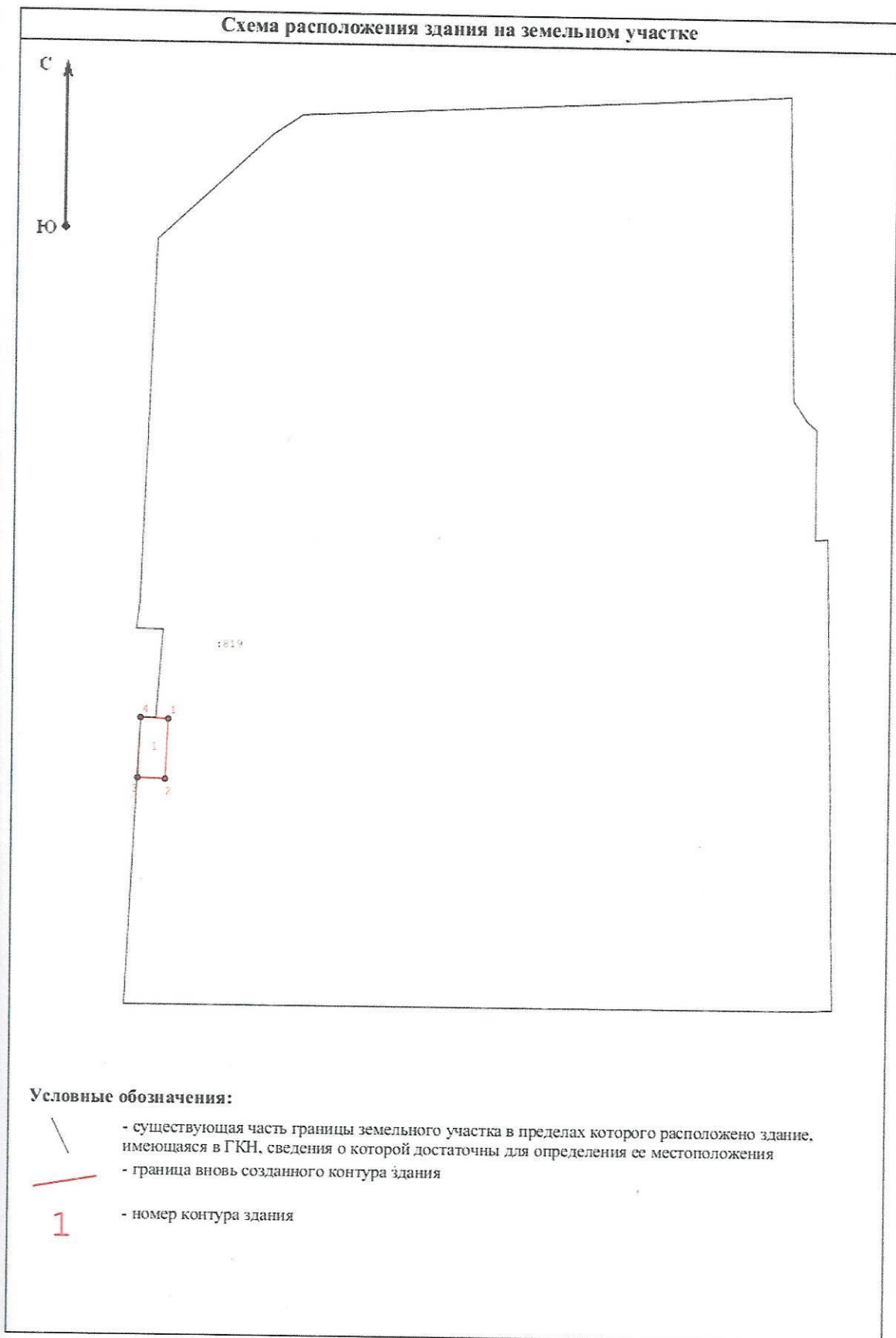
Калиново  
Волосово  
Шепилово

:819



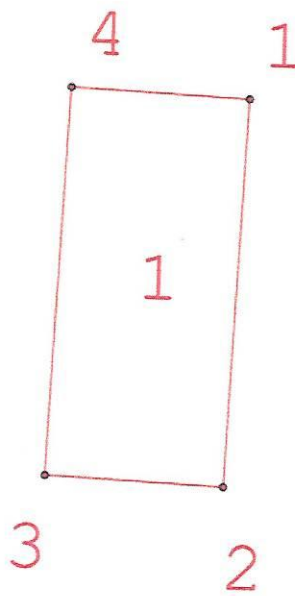
#### Условные обозначения:

-  - существующая часть границы земельного участка в пределах которого расположено здание, имеющаяся в ГКН, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  - направление от базовой станции до объектов, положение которых определялось приемниками типа GPS или ГЛОНАС
-  - базис опорной межевой сети








## Чертеж контура здания



Масштаб 1:200

## Условные обозначения:

-  - граница вновь созданного контура здания
-  - номер контура здания
-  - обозначение номеров вновь созданных характерных точек контура здания



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18  
<http://asmo.arbitr.ru/>

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

о продлении срока конкурсного производства

г.Москва  
23 ноября 2016 года

Дело №А41-4691/13

Арбитражный суд Московской области в составе:  
Председательствующего судьи Зеньковой Е.Л.  
протокол судебного заседания вел секретарь судебного заседания  
Годовиковым Н.Д.,  
рассмотрел в судебном заседании ходатайство  
конкурсного управляющего ГУП МО «Серпуховский Автодор» Кулешова С.А.  
о продлении срока конкурсного производства

при участии в заседании: согласно протоколу судебного заседания

### **УСТАНОВИЛ:**

Рассматривается дело № А41-6954/13 по результатам проведения процедуры конкурсного производства в отношении должника ГУП МО "Серпуховский Автодор", ходатайство конкурсного управляющего о продлении срока конкурсного производства.

Рассмотрев материалы дела и представленные дополнительные документы, суд установил следующее.

Решением Арбитражного суда Московской области от 12.11.2013 по делу № А41-4691/13 должник – ГУП МО «Серпуховский Автодор» признан несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Конкурсным управляющим утвержден Кулешев С.А.

Представитель управляющего в судебном заседании поддержал заявленное ходатайство.

Заслушав представителя конкурсного управляющего, рассмотрев материалы дела и представленные дополнительно доказательства, суд установил, что работа, связанная с проведением процедуры конкурсного производства в отношении должника, не завершена.

В связи с этим управляющий ходатайствует о продлении срока конкурсного производства в отношении ГУП МО «Серпуховский Автодор» на шесть месяцев.

Согласно ст. 124 Закона РФ о банкротстве срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев.

Как усматривается из материалов дела, продление срока конкурсного производства необходимо конкурсному управляющему для выполнения им своих обязанностей в ходе конкурсного производства.

От конкурсных кредиторов возражений относительно ходатайства о продлении срока не поступило.

Исследовав материалы дела, представленные дополнительные документы, суд считает, что заявление о продлении срока конкурсного производства обоснованно и подлежит удовлетворению.

Учитывая изложенное, и руководствуясь ст. 33, 41, 184, 185 АПК РФ и ст. 124, 147 Закона РФ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный суд

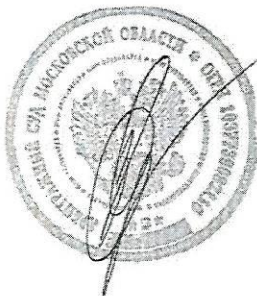
#### О П Р Е Д Е Л И Л :

1. Продлить срок конкурсного производства в отношении ГУП МО «Серпуховский Автодор» на шесть месяцев до 11 мая 2017 года.

2. Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение четырнадцати дней со дня вынесения определения в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Е.Л. Зенькова





## ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

Сведения о юридическом лице

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО  
СТРОИТЕЛЬСТВУ, РЕМОНТУ И СОДЕРЖАНИЮ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ  
"СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР"

ОГРН 1025007774802

ИНН/КПП 5077001207/507701001

по состоянию на 25.11.2016

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
<b>Наименование</b>		
1	Полное наименование	ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ, РЕМОНТУ И СОДЕРЖАНИЮ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР"
2	Сокращенное наименование	ГУП МО "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР"
3	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2125043028922 31.05.2012
<b>Адрес (место нахождения)</b>		
4	Почтовый индекс	142207
5	Субъект Российской Федерации	ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ
6	Район (улус и т.п.)	РАЙОН СЕРПУХОВСКИЙ
7	Населенный пункт (село и т.п.)	ДЕРЕВНЯ БОРИСОВО
8	Улица (проспект, переулок и т.д.)	ШОССЕ БОРИСОВСКОЕ
9	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1025007774802 25.12.2002
<b>Сведения о регистрации</b>		
10	Способ образования	СОЗДАНИЕ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ДО 01.07.2002
11	ОГРН	1025007774802
12	Дата присвоения ОГРН	25.12.2002
13	Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года	50:32:00088
14	Дата регистрации до 1 июля 2002 года	08.06.1998
15	Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 1 июля 2002 года	ОТДЕЛ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ ПАЛАТЫ В СЕРПУХОВСКОМ РАЙОНЕ
16	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1025007774802 25.12.2002
<b>Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица</b>		
17	Наименование регистрирующего органа	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №11 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



18	Адрес регистрирующего органа	,142200,МОСКОВСКАЯ ОБЛ.,СЕРПУХОВ Г.,ДЖОНА РИДА УЛ,7,,
19	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2135043038458 09.12.2013
<b>Сведения о состоянии юридического лица</b>		
20	Состояние	НАХОДИТСЯ В СТАДИИ ЛИКВИДАЦИИ
21	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2135043038458 09.12.2013
<b>Сведения об учете в налоговом органе</b>		
22	ИНН	5077001207
23	КПП	507701001
24	Дата постановки на учет	08.06.1998
25	Наименование налогового органа	ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ УЧАСТОК 5077 ПО СЕРПУХОВСКОМУ РАЙОНУ МЕЖРАЙОННОЙ ИНСПЕКЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №11 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
26	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	04.10.2008
<b>Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации</b>		
27	Регистрационный номер	060058001079
28	Дата регистрации	20.03.1992
29	Наименование территориального органа Пенсионного фонда	ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ - УПРАВЛЕНИЕ ПЕНСИОННОГО ФОНДА РФ №11 СЕРПУХОВСКИЙ РАЙОН МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
30	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2075077022942 05.07.2007
<b>Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации</b>		
31	Регистрационный номер	502277061550221
32	Дата регистрации	01.02.2001
33	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования	ФИЛИАЛ №22 ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ - РЕГИОНАЛЬНОГО ОТДЕЛЕНИЯ ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
34	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2105043003547 06.01.2010
<b>Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах)</b>		
35	Вид	УСТАВНЫЙ ФОНД
36	Размер (в рублях)	918862
37	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2035011801350 31.01.2003
<b>Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица</b>		
38	Фамилия	КУЛЕШОВ
39	Имя	СЕРГЕЙ

40	Отчество	АНАТОЛЬЕВИЧ
41	ИНН	500905015864
42	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2135043038469 09.12.2013
43	Должность	КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
44	Контактный телефон	(495)6801193
45	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2135043038469 09.12.2013
<b>Сведения об учредителях (участниках) юридического лица</b>		
46	ИНН	7725131814
47	Полное наименование	МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
48	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2035011801350 31.01.2003
49	Номинальная стоимость доли (в рублях)	918862
50	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2035011801350 31.01.2003
<b>Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)</b>		
<i>Сведения об основном виде деятельности</i>		
51	Код и наименование вида деятельности	42.11 СТРОИТЕЛЬСТВО АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ И АВТОМАГИСТРАЛЕЙ
52	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2045011801085 07.04.2004
<i>Сведения о дополнительных видах деятельности</i>		
1		
53	Код и наименование вида деятельности	42.12 СТРОИТЕЛЬСТВО ЖЕЛЕЗНЫХ ДОРОГ И МЕТРО
54	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2045011801085 07.04.2004
2		
55	Код и наименование вида деятельности	42.13 СТРОИТЕЛЬСТВО МОСТОВ И ТОННЕЛЕЙ
56	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2045011801085 07.04.2004
<b>Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц</b>		
1		
57	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1025007774802 25.12.2002
58	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ СВЕДЕНИЙ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАРЕГИСТРИРОВАННОМ ДО 1 ИЮЛЯ 2002
59	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ №6 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
60	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	50 04011854 25.12.2002
	Сведения о статусе записи	
61	Статус записи	В запись внесены исправления в связи с технической ошибкой, допущенной регистрирующим органом
62	ГРН и дата записи, которой внесены исправления в связи с технической ошибкой	2045011807388 22.12.2004
<b>2</b>		
63	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2035011801350 31.01.2003
64	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
65	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ №6 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
66	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	50 05146612 31.01.2003
<b>3</b>		
67	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2045011801085 07.04.2004
68	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
69	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ №6 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
70	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА

71	Наименование документа	УСТАВ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
72	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ УПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
73	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
74	Номер документа	689
75	Дата документа	25.12.2003
	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
76	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	50 006869252 07.04.2004
	Сведения о статусе записи	
4		
77	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2045011807377 22.12.2004
78	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ СВЕДЕНИЙ О ПОВТОРНОЙ ВЫДАЧЕ СВИДЕТЕЛЬСТВА
79	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ №6 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
5		
80	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2045011807388 22.12.2004
81	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, В СВЯЗИ ОШИБКАМИ ДОПУЩЕННЫМИ РЕГИСТРИРУЮЩИМ ОРГАНОМ
82	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ №6 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
83	ГРН и дата записи, в которую внесены исправления	1025007774802 25.12.2002
6		
84	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2045011807400 22.12.2004



85	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ СВЕДЕНИЙ О ПОВТОРНОЙ ВЫДАЧЕ СВИДЕТЕЛЬСТВА
86	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ №6 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
7		
87	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2045011807432 22.12.2004
88	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ СВЕДЕНИЙ О ПОВТОРНОЙ ВЫДАЧЕ СВИДЕТЕЛЬСТВА
89	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ №6 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
8		
90	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2075077022260 20.06.2007
91	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
92	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ РОССИИ №6 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
93	Наименование документа	УСТАВ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
94	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	50 010114419 20.06.2007
9		
95	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2075077022942 05.07.2007

96	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ СВЕДЕНИЙ О РЕГИСТРАЦИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА В КАЧЕСТВЕ СТРАХОВАТЕЛЯ В ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ОРГАНЕ ПЕНСИОННОГО ФОНДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
97	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ РОССИИ №6 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
<b>10</b>		
98	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2085077018585 04.10.2008
99	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, В СВЯЗИ ОШИБКАМИ ДОПУЩЕННЫМИ РЕГИСТРИРУЮЩИМ ОРГАНОМ
100	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ РОССИИ №6 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
101	ГРН и дата записи, в которую внесены исправления	04.10.2008
<b>11</b>		
102	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	04.10.2008
103	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ СВЕДЕНИЙ ОБ УЧЕТЕ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ
104	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ РОССИИ №6 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
<b>12</b>		
	Сведения о статусе записи	
105	Статус записи	В запись внесены исправления в связи с технической ошибкой, допущенной регистрирующим органом
106	ГРН и дата записи, которой внесены исправления в связи с технической ошибкой	2085077018585 04.10.2008
<b>12</b>		
107	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2105043003547 06.01.2010



108	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ СВЕДЕНИЙ О РЕГИСТРАЦИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА В КАЧЕСТВЕ СТРАХОВАТЕЛЯ В ИСПОЛНИТЕЛЬНОМ ОРГАНЕ ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
109	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №11 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
<b>13</b>		
110	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2105043046513 04.05.2010
111	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ СВЕДЕНИЙ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЛИЦЕНЗИИ
112	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №11 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
<b>14</b>		
113	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2125043028922 31.05.2012
114	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
115	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №11 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
116	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
117	Номер документа	1069
118	Дата документа	24.05.2012
119	Наименование документа	РАСПОРЯЖЕНИЕ
	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
120	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	50 012438828 31.05.2012

15		
121	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2135043038458 09.12.2013
122	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ СВЕДЕНИЙ О ПРИНЯТИИ СУДОМ РЕШЕНИЯ О ПРИЗНАНИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА БАНКРОТОМ И ОТКРЫТИИ КОНКУРСНОГО ПРОИЗВОДСТВА
123	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №11 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
124	Наименование документа	РЕШЕНИЕ СУДА О ПРИЗНАНИИ ДОЛЖНИКА БАНКРОТОМ И ОТКРЫТИИ КОНКУРСНОГО ПРОИЗВОДСТВА
125	Номер документа	1497
126	Дата документа	12.11.2013
16		
127	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2135043038469 09.12.2013
128	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ СВЕДЕНИЙ О ФОРМИРОВАНИИ ЛИКВИДАЦИОННОЙ КОМИССИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, НАЗНАЧЕНИИ ЛИКВИДАТОРА (КОНКУРСНОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО)
129	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №11 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
130	Наименование документа	РЕШЕНИЕ СУДА О ПРИЗНАНИИ ДОЛЖНИКА БАНКРОТОМ И ОТКРЫТИИ КОНКУРСНОГО ПРОИЗВОДСТВА
131	Номер документа	1497
132	Дата документа	12.11.2013

Сведения сформированы с сайта ФНС России с использованием сервиса «Сведения о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств».





# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*здание*

*вид объекта недвижимого имущества*

*нежилое здание котельная*

*наименование объекта недвижимого имущества*

## Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации		
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Г1	
Иное описание местоположения	Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	280:081-6857/Г1

Технический паспорт составлен по состоянию на

14 октября 2016 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Южный филиал Серпуховский отдел	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы №4 Серпуховского отдела Южного филиала ГУП МО "МОБТИ" Агапова.И.А.	

М. П.

М. П.



**2. Описание (состав) технического паспорта**

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись	2
3	Общие сведения	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план	5
6	План этажа здания	6
7	Экспликация к плану здания	7
8	Сведения о правообладателях, подписи	8

*стр. 2*

**3. Общие сведения о здании**

Наименование нежилое здание котельная

Год завершения строительства 1995

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен ж/б панели

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 12 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 4,8 кв.м

Площадь застройки 5,8 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого  
расположено здание ---

**3.1. Стоимость**

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
(для физических лиц) --- руб.

**3.2. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

**3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)**

*Сведений не имеется*

**3.4. Примечание**

*Сведения об арестах и запрещениях отсутствуют.*



## 4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 14 октября 2016 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Г1	нежилое здание котельная	1995		

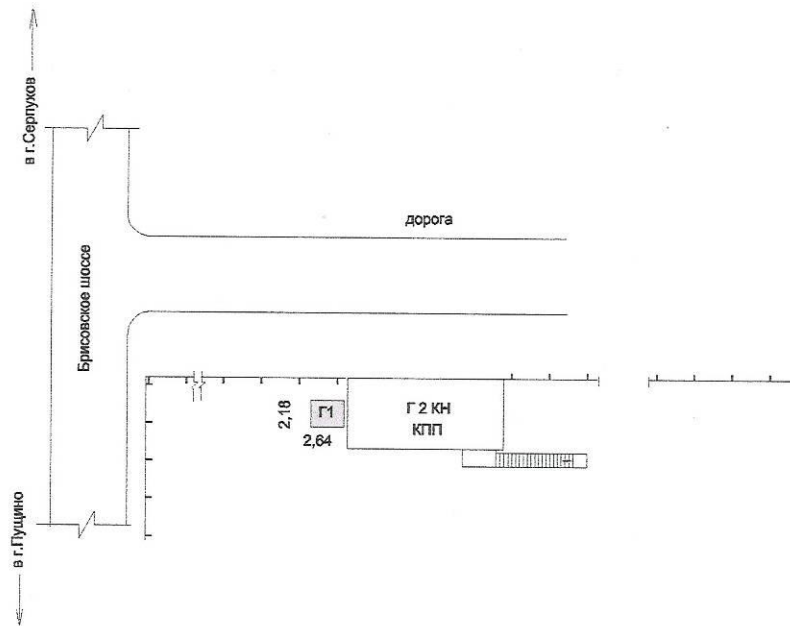
стр. 4

## 5. Ситуационный план

нежилое здание котельная  
наименование здания

М 1:500

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Демидова М. Г.	<i>Демидова М. Г.</i>	Агапова И. А.	<i>Агапова И. А.</i>

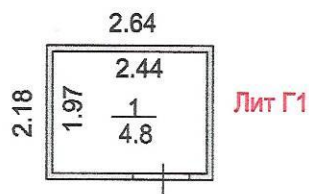


## 7. План этажа здания

М 1:100

Лист 1 Всего листов 1

1 этаж



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Демидова М. Г.		Агапова И.А.	



## 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Г1	1	1	1	котельная	4,8	2,05	
<i>Всего:</i>					<b>4,8</b>		



### 9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

### Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Демидова М. Г.		Агапова И.А.	



Пронумеровано и  
прошнуровано  
листом



Руководитель  
комплексной  
производственной  
группы №4

Серпуховского отдела  
Южного филиала ГУП  
МО «МОБРИ»

(Агапова И.А.)



## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

### Общие сведения о кадастровых работах

**1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:**

созданием здания, расположенного по адресу: Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе (Котельная).

**2. Сведения о заказчике кадастровых работ:**

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО  
СТРОИТЕЛЬСТВУ, РЕМОНТУ И СОДЕРЖАНИЮ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ "СЕРПУХОВСКИЙ  
АВТОДОР", ОГРН: 1025007774802, ИНН: 5077001207

*(фамилия, имя, отчество(при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета(при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))*

**3. Сведения о кадастровом инженерере:**

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Агапова Ирина Алексеевна

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера: 71-13-347

Контактный телефон: +7 (4967) 35-20-58

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:

Московская область, г. Серпухов, ул. Чехова, д.20  
agapova.mobti@yandex.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: Южный филиал ГУП МО "МОБТИ" Серпуховский отдел

Дата подготовки технического плана «25» ноября 2016 г.

Исходные данные							
<b>1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания</b>							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Кадастровая выписка о земельном участке				99/2016/9936257, Федеральный информационный ресурс, 25.11.2016		
2	Определение Арбитражного суда Московской области				Дело №А41-4691/13, Арбитражный суд Московской области, 23.11.2016		
3	ЕГРЮЛ				б/н, Сведения с сайта ФНС России, 25.11.2016		
4	Картографическое произведение				топографический план Серпуховского района, планшет №4847, масштаб: 1:10000, форма: планшет, создан: 22.01.2002, обновлен: 22.01.2005		
<b>2. Сведения о геодезической основе кадастра, использованной при подготовке технического плана</b> Система координат МСК-50							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «                    » г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Волосово сигн. 33.0 м	3	392027.12	2183327.06	сохранился	сохранился	сохранился
2	Шепилово пир. 5.6	2	366367.58	2189584.42	сохранился	сохранился	сохранился
3	Калиново пир.5.6	2	373763.39	2172780.18	сохранился	сохранился	сохранился
<b>3. Сведения о средствах измерений</b>							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)			
1	2	3		4			
1	Дальномер лазерный HILTI PD 40	36525-07, до 06.02.2017		АПМ 0020835 от 06.02.2016 г.			
2	Аппаратура спутниковая геодезическая ГЛОНАСС/GPS	49588-12, до 14.09.2016		АМП № 0045525 от 14.09.2015 г.			
<b>4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание</b>							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
-	-						



Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
<b>1. Метод определения координат характерных точек контура здания, части (частей) здания</b>			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	
1	2	3	
-	1	Геодезический метод	
-	2	Геодезический метод	
-	3	Геодезический метод	
-	4	Геодезический метод	
-	1	Геодезический метод	
<b>2. Точность определения координат характерных точек контура здания</b>			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	
1	2	3	
-	1	$Mt = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	
-	2	$Mt = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	
-	3	$Mt = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	
-	4	$Mt = \sqrt{(0.07^2 + 0.07^2)} = 0.10$	
<b>3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) здания</b>			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3	4
-	-	-	-

<b>Описание местоположения здания на земельном участке</b>				
<b>Сведения о характерных точках контура здания</b>				
<b>Номер контура</b>	<b>Номера характерных точек контура</b>	<b>Координаты, м</b>		<b>Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M<sub>i</sub>), м</b>
		<b>X</b>	<b>Y</b>	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
-	1	375321.75	2184841.85	0.10
-	2	375319.11	2184841.75	0.10
-	3	375319.20	2184839.57	0.10
-	4	375321.84	2184839.67	0.10
-	1	375321.75	2184841.85	0.10

Характеристики здания		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер здания	-
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	50:32:0040229:819
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено здание	50:32:0040229
5	Адрес здания	обл Московская, р-н Серпуховский, ш Борисовское
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	« _____ » _____ г.
	Описание местоположения здания	-
	Иное описание местоположения здания	-
6	Назначение здания	Нежилое здание
7	Наименование здания	Нежилое здание котельная
8	Количество этажей здания	1
	в том числе подземных	-
9	Материал наружных стен здания	Из прочих материалов
10	Год ввода здания в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства здания	1995
11	Площадь здания (Р), м2	4.8

**Заключение кадастрового инженера**

Данный технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением на кадастровый учет заявления о постановке на государственный кадастровый учет нежилого здания (котельная).

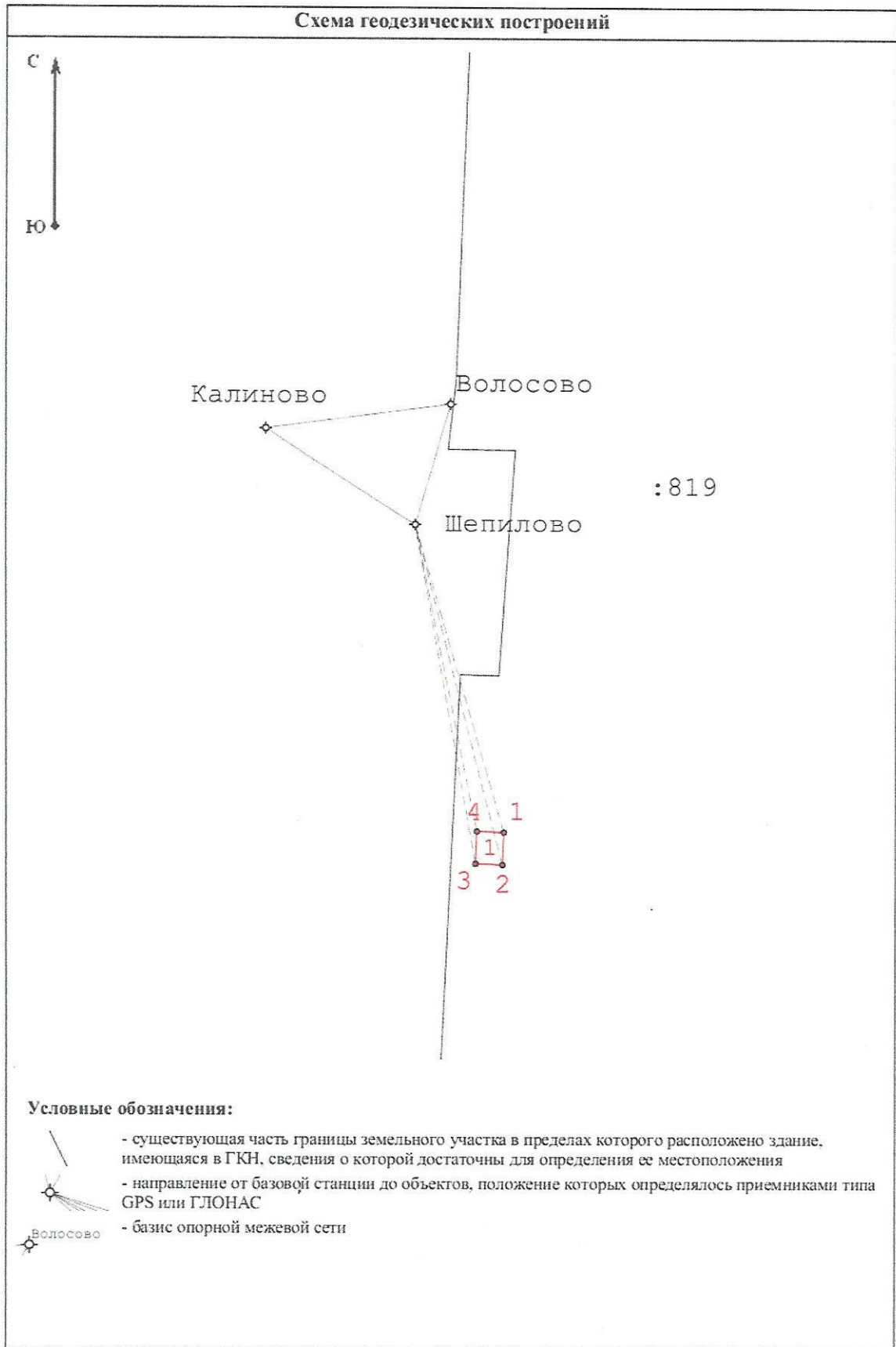
Количество этажей - 1.

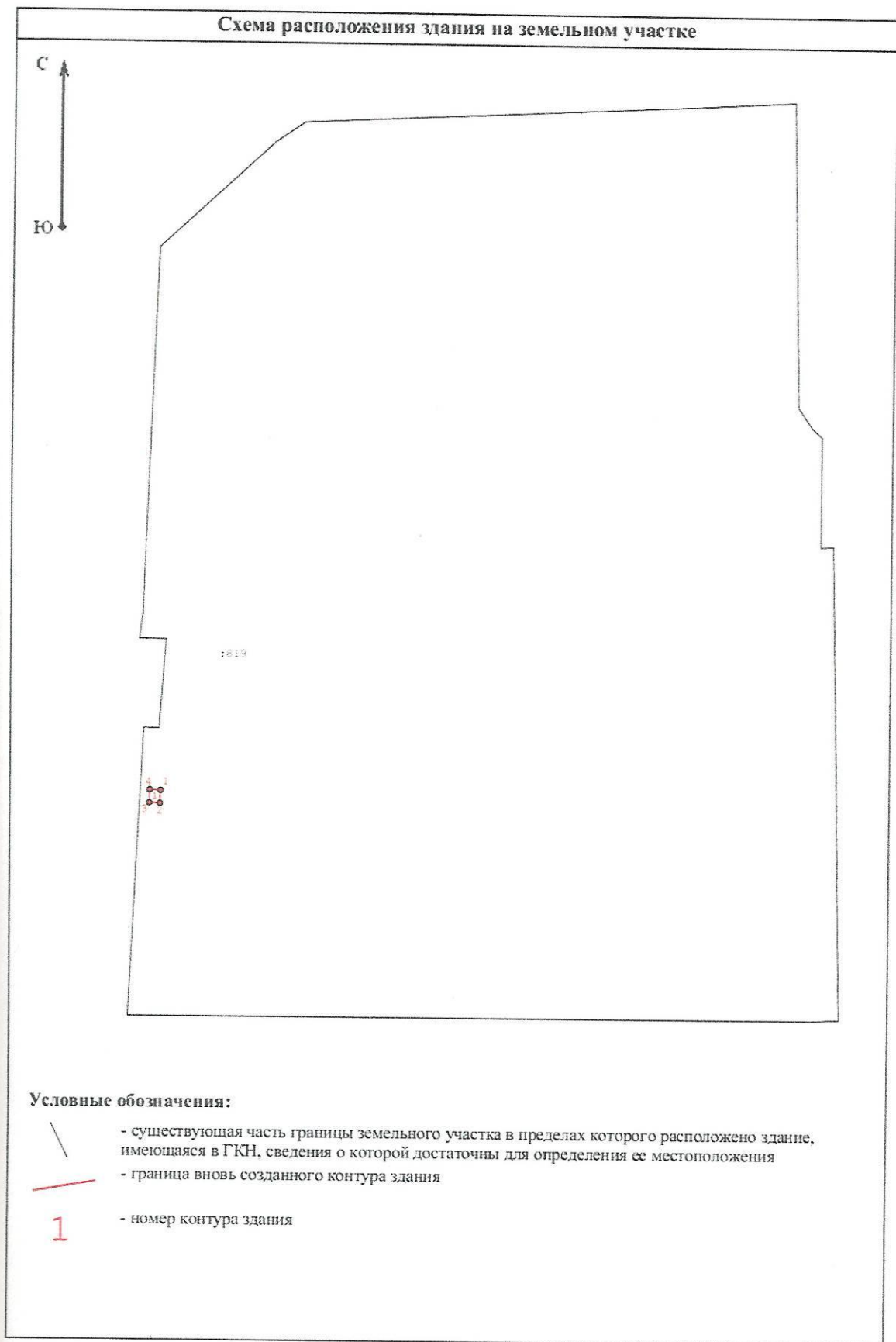
Материал стен: ж/б панели.

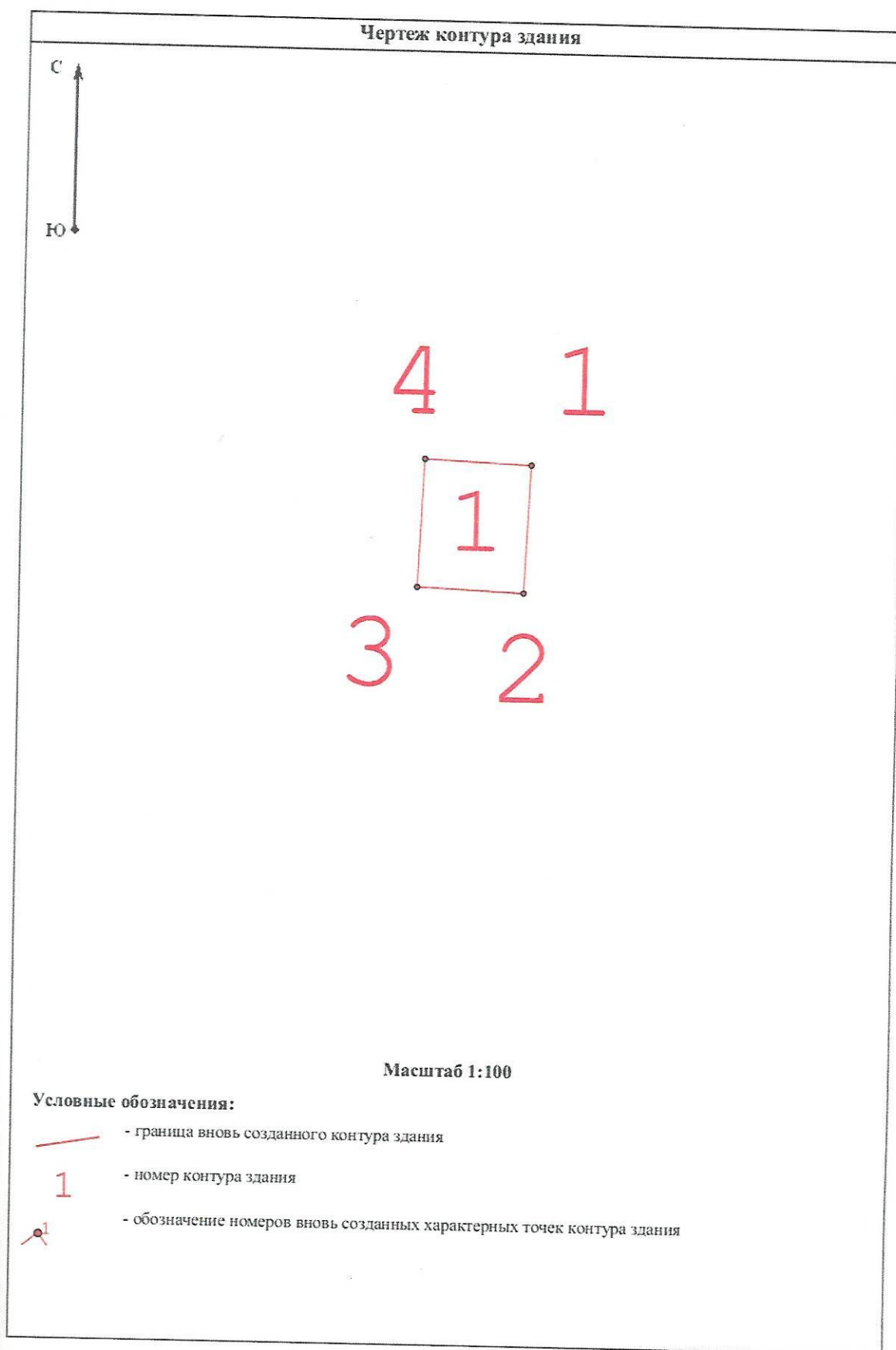
Общая площадь нежилого здания составляет 4.8 кв.м.

Нежилое здание находится в границах земельного участка с К№50:32:0040229:819.











**Арбитражный суд Московской области**  
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18  
<http://asmo.arbitr.ru/>

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

о продлении срока конкурсного производства

г.Москва

23 ноября 2016 года

Дело №А41-4691/13

Арбитражный суд Московской области в составе:  
Председательствующего судьи Зеньковой Е.Л.  
протокол судебного заседания вел секретарь судебного заседания  
Годовиковым Н.Д.,  
рассмотрел в судебном заседании ходатайство  
конкурсного управляющего ГУП МО «Серпуховский Автодор» Кулешова С.А.  
о продлении срока конкурсного производства

при участии в заседании: согласно протоколу судебного заседания

### **УСТАНОВИЛ:**

Рассматривается дело № А41-6954/13 по результатам проведения процедуры конкурсного производства в отношении должника ГУП МО "Серпуховский Автодор", ходатайство конкурсного управляющего о продлении срока конкурсного производства.

Рассмотрев материалы дела и представленные дополнительные документы, суд установил следующее.

Решением Арбитражного суда Московской области от 12.11.2013 по делу № А41-4691/13 должник – ГУП МО «Серпуховский Автодор» признан несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Конкурсным управляющим утвержден Кулешев С.А.

Представитель управляющего в судебном заседании поддержал заявленное ходатайство.

Заслушав представителя конкурсного управляющего, рассмотрев материалы дела и представленные дополнительно доказательства, суд установил, что работа, связанная с проведением процедуры конкурсного производства в отношении должника, не завершена.



В связи с этим управляющий ходатайствует о продлении срока конкурсного производства в отношении ГУП МО «Серпуховский Автодор» на шесть месяцев.

Согласно ст. 124 Закона РФ о банкротстве срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев.

Как усматривается из материалов дела, продление срока конкурсного производства необходимо конкурсному управляющему для выполнения им своих обязанностей в ходе конкурсного производства.

От конкурсных кредиторов возражений относительно ходатайства о продлении срока не поступило.

Исследовав материалы дела, представленные дополнительные документы, суд считает, что заявление о продлении срока конкурсного производства обоснованно и подлежит удовлетворению.

Учитывая изложенное, и руководствуясь ст. 33, 41, 184, 185 АПК РФ и ст. 124, 147 Закона РФ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный суд

#### О П Р Е Д Е Л И Л :

1. Продлить срок конкурсного производства в отношении ГУП МО «Серпуховский Автодор» на шесть месяцев до 11 мая 2017 года.

2. Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение четырнадцати дней со дня вынесения определения в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Е.Л. Зенькова



## ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

## Сведения о юридическом лице

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО  
СТРОИТЕЛЬСТВУ, РЕМОНТУ И СОДЕРЖАНИЮ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ  
"СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР"

ОГРН 1025007774802

ИНН/КПП 5077001207/507701001

по состоянию на 25.11.2016

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
<b>Наименование</b>		
1	Полное наименование	ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ, РЕМОНТУ И СОДЕРЖАНИЮ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР"
2	Сокращенное наименование	ГУП МО "СЕРПУХОВСКИЙ АВТОДОР"
3	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2125043028922 31.05.2012
<b>Адрес (место нахождения)</b>		
4	Почтовый индекс	142207
5	Субъект Российской Федерации	ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ
6	Район (улус и т.п.)	РАЙОН СЕРПУХОВСКИЙ
7	Населенный пункт (село и т.п.)	ДЕРЕВНЯ БОРИСОВО
8	Улица (проспект, переулок и т.д.)	ШОССЕ БОРИСОВСКОЕ
9	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1025007774802 25.12.2002
<b>Сведения о регистрации</b>		
10	Способ образования	СОЗДАНИЕ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ДО 01.07.2002
11	ОГРН	1025007774802
12	Дата присвоения ОГРН	25.12.2002
13	Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года	50:32:00088
14	Дата регистрации до 1 июля 2002 года	08.06.1998
15	Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 1 июля 2002 года	ОТДЕЛ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ ПАЛАТЫ В СЕРПУХОВСКОМ РАЙОНЕ
16	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1025007774802 25.12.2002
<b>Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица</b>		
17	Наименование регистрирующего органа	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №11 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



18	Адрес регистрирующего органа	,142200,МОСКОВСКАЯ ОБЛ.,СЕРПУХОВ Г.,ДЖОНА РИДА УЛ,7,,
19	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2135043038458 09.12.2013
<b>Сведения о состоянии юридического лица</b>		
20	Состояние	НАХОДИТСЯ В СТАДИИ ЛИКВИДАЦИИ
21	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2135043038458 09.12.2013
<b>Сведения об учете в налоговом органе</b>		
22	ИНН	5077001207
23	КПП	507701001
24	Дата постановки на учет	08.06.1998
25	Наименование налогового органа	ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ УЧАСТОК 5077 ПО СЕРПУХОВСКОМУ РАЙОНУ МЕЖРАЙОННОЙ ИНСПЕКЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №11 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
26	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	04.10.2008
<b>Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации</b>		
27	Регистрационный номер	060058001079
28	Дата регистрации	20.03.1992
29	Наименование территориального органа Пенсионного фонда	ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ - УПРАВЛЕНИЕ ПЕНСИОННОГО ФОНДА РФ №11 СЕРПУХОВСКИЙ РАЙОН МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
30	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2075077022942 05.07.2007
<b>Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации</b>		
31	Регистрационный номер	502277061550221
32	Дата регистрации	01.02.2001
33	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования	ФИЛИАЛ №22 ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ - РЕГИОНАЛЬНОГО ОТДЕЛЕНИЯ ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
34	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2105043003547 06.01.2010
<b>Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах)</b>		
35	Вид	УСТАВНЫЙ ФОНД
36	Размер (в рублях)	918862
37	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2035011801350 31.01.2003
<b>Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица</b>		
38	Фамилия	КУЛЕШОВ
39	Имя	СЕРГЕЙ

40	Отчество	АНАТОЛЬЕВИЧ
41	ИНН	500905015864
42	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2135043038469 09.12.2013
43	Должность	КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
44	Контактный телефон	(495)6801193
45	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2135043038469 09.12.2013
<b>Сведения об учредителях (участниках) юридического лица</b>		
46	ИНН	7725131814
47	Полное наименование	МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
48	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2035011801350 31.01.2003
49	Номинальная стоимость доли (в рублях)	918862
50	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2035011801350 31.01.2003
<b>Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)</b>		
<i>Сведения об основном виде деятельности</i>		
51	Код и наименование вида деятельности	42.11 СТРОИТЕЛЬСТВО АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ И АВТОМАГИСТРАЛЕЙ
52	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2045011801085 07.04.2004
<i>Сведения о дополнительных видах деятельности</i>		
1		
53	Код и наименование вида деятельности	42.12 СТРОИТЕЛЬСТВО ЖЕЛЕЗНЫХ ДОРОГ И МЕТРО
54	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2045011801085 07.04.2004
2		
55	Код и наименование вида деятельности	42.13 СТРОИТЕЛЬСТВО МОСТОВ И ТОННЕЛЕЙ
56	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2045011801085 07.04.2004
<b>Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц</b>		
1		
57	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1025007774802 25.12.2002
58	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ СВЕДЕНИЙ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАРЕГИСТРИРОВАННОМ ДО 1 ИЮЛЯ 2002
59	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ №6 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
60	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	50 04011854 25.12.2002
	Сведения о статусе записи	
61	Статус записи	В запись внесены исправления в связи с технической ошибкой, допущенной регистрирующим органом
62	ГРН и дата записи, которой внесены исправления в связи с технической ошибкой	2045011807388 22.12.2004
<b>2</b>		
63	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2035011801350 31.01.2003
64	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
65	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ №6 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
66	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	50 05146612 31.01.2003
<b>3</b>		
67	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2045011801085 07.04.2004
68	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
69	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ №6 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
70	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА

71	Наименование документа	УСТАВ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
72	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ УПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
73	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
74	Номер документа	689
75	Дата документа	25.12.2003
	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
76	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	50 006869252 07.04.2004
	Сведения о статусе записи	
4		
77	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2045011807377 22.12.2004
78	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ СВЕДЕНИЙ О ПОВТОРНОЙ ВЫДАЧЕ СВИДЕТЕЛЬСТВА
79	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ №6 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
5		
80	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2045011807388 22.12.2004
81	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, В СВЯЗИ ОШИБКАМИ ДОПУЩЕННЫМИ РЕГИСТРИРУЮЩИМ ОРГАНОМ
82	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ №6 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
83	ГРН и дата записи, в которую внесены исправления	1025007774802 25.12.2002
6		
84	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2045011807400 22.12.2004



85	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ СВЕДЕНИЙ О ПОВТОРНОЙ ВЫДАЧЕ СВИДЕТЕЛЬСТВА
86	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ №6 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
7		
87	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2045011807432 22.12.2004
88	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ СВЕДЕНИЙ О ПОВТОРНОЙ ВЫДАЧЕ СВИДЕТЕЛЬСТВА
89	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ №6 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
8		
90	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2075077022260 20.06.2007
91	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
92	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ РОССИИ №6 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
93	Наименование документа	УСТАВ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
94	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	50 010114419 20.06.2007
9		
95	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2075077022942 05.07.2007

96	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ СВЕДЕНИЙ О РЕГИСТРАЦИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА В КАЧЕСТВЕ СТРАХОВАТЕЛЯ В ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ОРГАНЕ ПЕНСИОННОГО ФОНДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
97	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ РОССИИ №6 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
<b>10</b>		
98	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2085077018585 04.10.2008
99	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, В СВЯЗИ ОШИБКАМИ ДОПУЩЕННЫМИ РЕГИСТРИРУЮЩИМ ОРГАНОМ
100	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ РОССИИ №6 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
101	ГРН и дата записи, в которую внесены исправления	04.10.2008
<b>11</b>		
102	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	04.10.2008
103	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ СВЕДЕНИЙ ОБ УЧЕТЕ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ
104	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ РОССИИ №6 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
<b>12</b>		
	Сведения о статусе записи	
105	Статус записи	В запись внесены исправления в связи с технической ошибкой, допущенной регистрирующим органом
106	ГРН и дата записи, которой внесены исправления в связи с технической ошибкой	2085077018585 04.10.2008
<b>12</b>		
107	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2105043003547 06.01.2010



108	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ СВЕДЕНИЙ О РЕГИСТРАЦИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА В КАЧЕСТВЕ СТРАХОВАТЕЛЯ В ИСПОЛНИТЕЛЬНОМ ОРГАНЕ ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
109	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №11 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
<b>13</b>		
110	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2105043046513 04.05.2010
111	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ СВЕДЕНИЙ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЛИЦЕНЗИИ
112	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №11 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
<b>14</b>		
113	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2125043028922 31.05.2012
114	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
115	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №11 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
116	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
117	Номер документа	1069
118	Дата документа	24.05.2012
119	Наименование документа	РАСПОРЯЖЕНИЕ
	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
120	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	50 012438828 31.05.2012

15		
121	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2135043038458 09.12.2013
122	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ СВЕДЕНИЙ О ПРИНЯТИИ СУДОМ РЕШЕНИЯ О ПРИЗНАНИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА БАНКРОТОМ И ОТКРЫТИИ КОНКУРСНОГО ПРОИЗВОДСТВА
123	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №11 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
124	Наименование документа	РЕШЕНИЕ СУДА О ПРИЗНАНИИ ДОЛЖНИКА БАНКРОТОМ И ОТКРЫТИИ КОНКУРСНОГО ПРОИЗВОДСТВА
125	Номер документа	1497
126	Дата документа	12.11.2013
16		
127	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2135043038469 09.12.2013
128	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	ВНЕСЕНИЕ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ СВЕДЕНИЙ О ФОРМИРОВАНИИ ЛИКВИДАЦИОННОЙ КОМИССИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, НАЗНАЧЕНИИ ЛИКВИДАТОРА (КОНКУРСНОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО)
129	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №11 ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
130	Наименование документа	РЕШЕНИЕ СУДА О ПРИЗНАНИИ ДОЛЖНИКА БАНКРОТОМ И ОТКРЫТИИ КОНКУРСНОГО ПРОИЗВОДСТВА
131	Номер документа	1497
132	Дата документа	12.11.2013

Сведения сформированы с сайта ФНС России с использованием сервиса «Сведения о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств».

ПРОШТО, ПРОНУМЕРОВАНО  
И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ  
ЛИСТОВ  
М.П. Подпись











## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	3	Всего листов:	3
"09" сентября 2015 г. № МО-15/ЗВ-1788846			
Кадастровый номер:		50:32:0000000:7772	
Перечень помещений, расположенных в здании, сооружении:			
№ п/п	Кадастровый номер	Номер этажа (этажей)	Площадь, м <sup>2</sup>
1	50:32:0000000:34182	—	23.3
Заместитель начальника Люберецкого филиала государственного учреждения «Федеральный кадастровый центр Московской области»			И. Б. Хохлачёва
(полное наименование должности)		(подпись)	(инициалы, фамилия)



50 32 000 0000 7772

КОПИЯ  
ВЕРНА

53

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РФ

МУП СЕРПУХОВСКОГО РАЙОНА  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание АЗС  
(назначение нежилого строения)

Район Серпуховский

Город (пос.) \_\_\_\_\_

Улица (пер.) Бирюковское шоссе

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 6857

Составлен по состоянию на « 13 » ноября 1997 г.

Составлен по состоянию на « > » \_\_\_\_\_ г.

Составлен по состоянию на « > » \_\_\_\_\_ г.

Форма технического паспорта  
утверждена приказом по МЖКХ РСФСР  
от 20 декабря № 56

с поправками  
с поправками









Литера Д VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа  
 Год постройки 1997 Число этажей 1  
 Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки побелка

№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Вид внутренней отделки					Текущий износ в %
				Удельный вес по таб. № 1	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элементов с поправк.	Износ в %	Проп. износа к износному (гр. 7Xгр. 8)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	<u>Кирпичный ленточный</u>	<u>просадки</u>				<u>80</u>		
2	а) Стены и их наружная отделка	<u>Кирпичные под расшивку</u>	<u>гильное выщербление швов</u>				<u>80</u>		
	б) Перегородки	<u>Кирпичная</u>							
3	Перекрытия чердачное	<u>железобетонные панели</u>	<u>хорошее</u>				<u>0</u>		
	междуэтажное								
	надподвальное								
4	Крыша	<u>совмещенная рудерная шифром</u>	<u>— II —</u>				<u>0</u>		
5	Полы	<u>Цементный по бетонному основанию керамическая плитка в выщербление в блоке</u>	<u>— II —</u>				<u>0</u>		
6	Проемы оконные						<u>0</u>		
	дверные	<u>Простые</u>	<u>— II —</u>				<u>0</u>		
7	внутренняя отделка	<u>стены оштукатурены 50% керамическая плитка 50% побелено потолки затерты побелен</u>	<u>— II —</u>				<u>0</u>		
8	Санитарно-электротехнические устройства						<u>0</u>		
	отопление								
	водопровод								
	канализация								
	электроосвещ.								
	радио								
	телефон								
	ланы								
	вентиляция								
	горячее водоснабжение								
лифты									
9	Прочие работы	<u>имеются</u>	<u>удовл</u>				<u>10</u>		

Итого: 100 | X | | X | | X |

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ износа (гр. 9) X 100}}{\% \text{ износа (гр. 7) X 100}} =$



56

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого		100 X			100 X			100 X	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого		100 X			100 X			100 X	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости (коэфф. ц.) на								Стоимость измерения с поправк.	Количество (объем) м3 площадь м2	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
					удельный вес	группу	кад.	табл.	климат.	район	11	12					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	Основное здание													103			













ПРОШИТО, ПРОНУМЕРОВАНО  
И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ  
*шесть* ЛИСТОВ  
МП *АИИИ* Подпись

**КОПИЯ  
ВЕРНА**



**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Росреестра" по Московской области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	1	Всего листов:	3

"11" сентября 2015 г. № МО-15/ЗВ-1804145	
Кадастровый номер:	50:32:0000000:6924
Номер кадастрового квартала:	50:32:0000000
Предыдущие номера:	280:081-6857
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	29.07.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, Серпуховский район, Борисовское шоссе		
2	Основная характеристика:	площадь	351,3	КВ.М
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Арочное хранилище		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1, а также подземных 0		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1996		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1442160,27		
9	Система координат:	МСК-50, зона 2		
10	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
13	Особые отметки:	—		
14	Дополнительные сведения:			
	14.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	14.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
	14.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—	
15	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

Заместитель начальника Люберецкого филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Московской области		И. Б. Хохлачёва
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)





## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	3	Всего листов:	3
"11" сентября 2015 г. № МО-15/ЗВ-1804145			
Кадастровый номер:		50:32:0000000:6924	
Перечень помещений, расположенных в здании, сооружении:			
№ п/п	Кадастровый номер	Номер этажа (этажей)	Площадь, м <sup>2</sup>
1	50:32:0000000:24047	—	351.3
Заместитель начальника Люберецкого отдела (полное наименование должности)		 (подпись)	И. Б. Хохлачёва (инициалы, фамилия)



*Копия*

*№ 32.000.0000.6924*

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РФ

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

*63*

Высше  
помеще  
по внутр  
нему об  
ру

МУП СЕРПУХОВСКОГО РАЙОНА

БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание "Архивное хранилище"  
(назначение нежилого строения)

Район Серпуховский

Город (пос.) \_\_\_\_\_

Улица (пос.) Борисовское шоссе

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 6857

по состоянию	на « <u>13</u> » <u>ноября</u>	<u>1997</u> г.
по состоянию	на «    »	»  г.
по состоянию	на «    »	»  г.

Форма технического паспорта  
утверждена приказом по МЖКХ РСФСР  
от 20 декабря № 56









Литера **Е** VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа  
 Год постройки **1996** Число этажей **1**

№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Вид внутренней отделки					Итого
				Удельный вес по таб. 5	Поправки к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элемента с поправк.	Износ в %	Прог. износа к строению (гр. 7хгр. 8)	
1	Фундаменты	Фундаментные блоки (ФБС-5)	хорошее				0		
2	а) Стены и их наружная отделка	2-ст. Металлические гофрированные листы стен в кирпиче - под расшивку	- II -				0		
3	Перекрытия чердачное	Перекрытия совмещенные со стенами	- II -				0		
	междуэтажное								
	надподвальное								
4	Крыша	Крыша совмещенная со стенами	- II -				0		
5	Полы	железобетонные плиты	- II -				0		
6	Проемы оконные	стеклоблоки	- II -				0		
	дверные	двери металлические окрашены	- II -						
7	внутренняя отделка								
8	отопление								
	водопровод								
	канализация								
	электроосвещ.						0		
	радио								
	телефон								
	ванны								
	вентиляция								
горячее водоснабжение									
лифты									
9	Прочие работы	имеются					0		

Итого: 100 X X X  
 Процент износа, приведенный к 100 по формуле  $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} =$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

66

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице	
		Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого		100	X		0	X		100	X

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице	
		Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками		Удельный вес по таблице	Поправки Удельный вес с поправками
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого		100	X		00	X		100	X

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Поправки к стоимости (коэффи ц.) на										Стоимость измерения с поправк.	Количество (объема м3 площадь м2)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
				Удельный вес	группы капи-талы	климат. район	9	10	11	12	13							
Е	Основное строение														1658		0	

3



67

XII, Ограждения и сооружения (замощения) на частке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			Площадь, м <sup>2</sup>	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость (руб)	№ заноса	Действительная стоимость (руб)
			длина (м)	ширина, высота (м)										

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительн.	действительная	восстановительн.	действительная	восстановительн.	действительная	восстановительн.	действительная

*Балажовая стоимость*  
*всего по вырубке тм*

*N*

«24» ноября 1997 г.  
«26» 11 1997 г.  
« » 19 г.

Исполнял *[подпись]*  
Проверил *[подпись]*  
Начальник бюро

XV.

Работа выполнена	« » 19 г.	« » 19 г.	« » 19 г.
Исполнил			
Проверил			
Начальник			

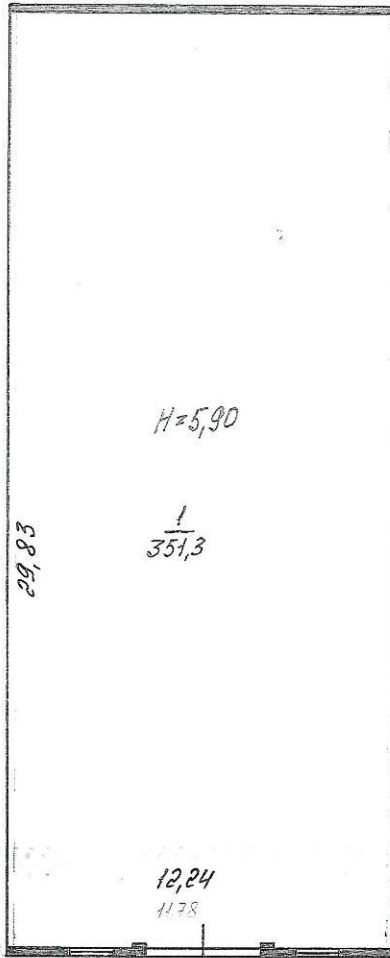
4

68

ЛОСТАЖНЫЙ ПЛАН  
УГРОДНЯ ЛУТ. Е

г. Харьков, ул. Борисовское шоссе, № 24  
Личное  
Хранилище

лут Е



РАБОТА  
выполнена в 2014 году в соответствии с р-вом  
"24" ноября 2014 г.  
Техник *[Signature]*









ПРОШИТО, ПРОНУМЕРОВАНО  
И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ  
*шесть* ЛИСТОВ  
М.П. *Иванов* Подпись

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

Код	
Форма по ОКУД	0317001
по ОКПО	03422240

Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог "Серпуховский Автодор"

(организация)

(структурное подразделение)

Вид деятельности

Основание для проведения инвентаризации: приказ, неоплаченный, вверенный  
 (неужелее зачеркнуть)

номер	2
дата	20.11.2013
Дата начала инвентаризации	25.11.2013
Дата окончания инвентаризации	03.03.2014
Вид операции	

Номер документа	Дата составления
1	«03» марта 2014г.

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ**

основных средств  
Здания

Основные средства

находящиеся в собственности ГУП МО "Серпуховский автодор" 2

Местонахождение

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Арендодатель\*

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лично(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

\_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
 \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
 \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	Административное корпус				1977	11000001			1	-	1	-	
2	Арочное хранилище (арочное сооружение)				1997	11000008			1	-	1	-	
3	Площадка для складирования ДСМ (пескобаза)					12000001			1	-	1	-	
4	Гараж				1997	11000005			1	-	1	-	
5	Гараж (липы)				1994	11000004			1	-	1	-	
6	Дом дорожного мастера				1994	11000003			1	-	1	-	
7	Здание АЗС				1997	11000011			1	-	1	-	
8	КПП				1997	11000007			1	-	1	-	
9	Материальный склад				1997	11000002			1	-	1	-	
10	профилакторий на 25 машин				1997	11000010			1	-	1	-	
11	Ремонтная мастерская				1997	11000006			1	-	1	-	
12	Хозблок (Котельная)				1997	11000009			1	-	1	-	
									ИТОГО:	12	-	12	-

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

двенадцать  
(прописью)

б) общее количество единиц фактически

двенадцать  
(прописью)

в) на сумму фактически

(прописью)

руб. коп.

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_ двенадцать \_\_\_\_\_  
 (прописью)

б) общее количество единиц фактически \_\_\_\_\_ двенадцать \_\_\_\_\_  
 (прописью)

в) на сумму фактически \_\_\_\_\_ (прописью) \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии: Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_ Кулешов С.А.  
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии: Бухгалтер \_\_\_\_\_ Рубцова Е.А.  
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Исполнительный директор \_\_\_\_\_ Волков С.В.  
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № \_\_\_\_\_ по № \_\_\_\_\_, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: \_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ (должность) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

" " \_\_\_\_\_

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_ Кулешов С.А.  
 (должность) (подпись) (расшифровка подписи)

" " \_\_\_\_\_ Г.



**Конкурсный управляющий  
ГУП МО "Серпуховский автодор"**

142005, Московская область, г. Домодедово, а/я № 677, тел.: (903) 589-16-83,  
Kuleshov.S.A@yandex.ru

Исх. №565 от 04 августа 2017 г.

**ООО «Инфо-Центр «Аудит»**

432017, г. Ульяновск,  
ул.12-го Сентября, д.99

**Справка о балансовой стоимости объектов оценки**

Определением Арбитражного суда Московской обл. по делу № А41-4691/13 от 12.11.13 г. (резолютивная часть определения объявлена 11.11.13 г.) в отношении ГУП МО «Серпуховский Автодор» (юридический адрес: 142207, Московская Область, Серпуховский р-н, Борисово д., Борисовское шоссе, ОГРН 1025007774802, ИНН 5077001207, КПП 507701001) должник признан банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Московской обл. по делу № А41-4691/13 от 21.11.13 г. (резолютивная часть определения объявлена 20.11.13 г.) конкурсным управляющим утвержден Кулешов С.А.

Настоящей справкой сообщаю о балансовой стоимости объектов, представленных для оценки согласно договору №448/07-2017 от 04.08.2017г.

№	Наименование	Балансовая стоимость, рублей	Остаточная стоимость, рублей	Примечание
1.	Административный корпус	894 579,00	432 966,31	----
2.	Гараж	594 378,00	35 365,18	----
3.	Котельная	8 250,00	936,36	----
4.	КПП	14 361,00	0,00	----
5.	Здание (АЗС)	44 658,00	24 842,43	----
6.	Ремонтная мастерская	383959,00	20 717,80	----
7.	Профилакторий на 25 а/машин	64 454,00	35 859,81	----
8.	Материальный склад	222 970,00	0,00	----
9.	Арочное строение (ангар)	97 082,00	47 101,80	----
10.	Ворота откатные	63 508,47	0,00	----
11.	Бытовка	65 677,96	0,00	----
12.	Бытовка	67 372,88	0,00	----
13.	Топливозаправочная колонка нара 4000С 122(5)С	109 745,76	0,00	----
14.	Станок токарный, в рабочем состоянии	----	----	----
15.	Станок токарный, в	----	----	----

	рабочем состоянии			
16.	Заточной станок, в нерабочем состоянии	----	----	----
17.	молот, в нерабочем состоянии	----	----	----
18.	Тельфер на 5т.	----	----	----

Конкурсный управляющий  
ГУП МО «Серпуховский Автодор»



С.А. Кулешов

**Конкурсный управляющий  
ГУП МО "Серпуховский автодор"**

142005, Московская область, г. Домодедово, а/я № 677, тел.: (903) 589-16-83,  
Kuleshov.S.A@yandex.ru

Исх. №566 от 04 августа 2017 г.

**ООО «Инфо-Центр «Аудит»**

432017, г. Ульяновск,  
ул.12-го Сентября, д.99

**Справка**

Определением Арбитражного суда Московской обл. по делу № А41-4691/13 от 12.11.13 г. (резюлютивная часть определения объявлена 11.11.13 г) в отношении ГУП МО «Серпуховский Автодор» (юридический адрес: 142207, Московская Область, Серпуховский р-н, Борисово д., Борисовское шоссе, ОГРН 1025007774802, ИНН 5077001207, КПП 507701001) должник признан банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Московской обл. по делу № А41-4691/13 от 21.11.13 г. (резюлютивная часть определения объявлена 20.11.13 г) конкурсным управляющим утвержден Кулешов С.А.

Настоящей справкой сообщаю, что сведения о капитальных ремонтах объектов оценки, указанных в договоре №448/07-2017 от 04.08.2017 года, у конкурсного управляющего ГУП МО «Серпуховский Автодор» отсутствуют.

Конкурсный управляющий  
ГУП МО «Серпуховский Автодор»



С.А. Кулешов

## Конкурсный управляющий ГУП МО "Серпуховский автодор"

142005, Московская область, г. Домодедово, а/я № 677, тел.: (903) 589-16-83,  
Kuleshov.S.A@yandex.ru

Исх. №567 от 04 августа 2017 г.

**ООО «Инфо-Центр «Аудит»**

432017, г. Ульяновск,  
ул.12-го Сентября, д.99

### Справка

Определением Арбитражного суда Московской обл. по делу № А41-4691/13 от 12.11.13 г. (резолютивная часть определения объявлена 11.11.13 г) в отношении ГУП МО «Серпуховский Автодор» (юридический адрес: 142207, Московская Область, Серпуховский р-н, Борисово д., Борисовское шоссе, ОГРН 1025007774802, ИНН 5077001207, КПП 507701001) должник признан банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Московской обл. по делу № А41-4691/13 от 21.11.13 г. (резолютивная часть определения объявлена 20.11.13 г.) конкурсным управляющим утвержден Кулешов С.А.

Настоящей справкой сообщаю о наличии (отсутствии) коммуникаций на объектах оценки, указанных в договоре №448/07-2017 от 04.08.2017 года.

#### Электроснабжение\*

№	Наименование объекта	Электроснабжение	Состояние	Примечания
1	Административный корпус	центральное	Исправно	
2	Контрольно-пропускной пункт (КПП)	центральное	Исправно	
3	Котельная	центральное	Неисправно	Отсутствует кабель
4	Гараж	центральное	Неисправно	Повреждён кабель, требует замены
5	Профилаторий на 25 автомашин	центральное	Исправно	
6	Ангар (арочное хранилище)	центральное	Неисправно	Повреждён кабель, требует замены
7	Здание АЗС	центральное	Неисправно	Повреждён кабель, требует замены
8	Материальный склад	центральное	Неисправно	Отсутствует кабель
9	Ремонтная мастерская	центральное	Исправно	

\* Вводной кабель на территорию базы имеет повреждения, присутствуют следы кустарного ремонта. Требуется замена

#### Теплоснабжение

№	Наименование объекта	Теплоснабжение	Состояние	Примечания
1	Административный корпус	Локальное	Неисправно	Повреждены радиаторы отопления, требуют замены. Отопительный котёл отсутствует.
2	Контрольно-пропускной пункт (КПП)	Локальное	Неисправно	Радиаторы отопления есть, отопление от электрических сетей.
3	Котельная	Отсутствует		
4	Гараж	Локальное	Неисправно	Отсутствуют радиаторы отопления, неисправен отопительный котёл



5	Профилакторий на 25 автомашин	Локальное	Неисправно	Отсутствуют радиаторы отопления, неисправен отопительный котёл
6	Ангар (арочное хранилище)	Отсутствует		
7	Здание АЗС	Локальное	Неисправно	Отсутствует электрический отопитель.
8	Материальный склад	Отсутствует		
9	Ремонтная мастерская	Локальное	Неисправно	Радиаторы отопления повреждены, требуют ремонта. Неисправен отопительный котёл

**Канализация**

№	Наименование объекта	Канализация	Состояние	Примечания
1	Административный корпус	Центральная	Нет сведений	Нет возможности проверить состояние системы в связи с неисправностью системы водоснабжения
2	Контрольно-пропускной пункт (КПП)	Отсутствует		
3	Котельная	Отсутствует		
4	Гараж	Локальная	Нет сведений	Нет возможности проверить состояние системы в связи с неисправностью системы водоснабжения
5	Профилакторий на 25 автомашин	Локальная	Нет сведений	Нет возможности проверить состояние системы в связи с неисправностью системы водоснабжения
6	Ангар (арочное хранилище)	Отсутствует		
7	Здание АЗС	Отсутствует		
8	Материальный склад	Отсутствует		
9	Ремонтная мастерская	Локальная	Исправна	

**Водоснабжение**

№	Наименование объекта	Водоснабжение	Состояние	Примечания
1	Административный корпус	Центральное	Неисправно	Повреждён водопровод, требует ремонта
2	Контрольно-пропускной пункт (КПП)	Отсутствует		
3	Котельная	Отсутствует		
4	Гараж	Центральное	Неисправно	Повреждён водопровод, требует ремонта
5	Профилакторий на 25 автомашин	Центральное	Неисправно	Повреждён водопровод, требует ремонта
6	Ангар (арочное хранилище)	Отсутствует		
7	Здание АЗС	Отсутствует		
8	Материальный склад	Отсутствует		
9	Ремонтная мастерская	Центральное	Исправно	

Сведения о наличии других коммуникаций на объектах и земельном участке, указанных в договоре №448/07-2017 от 04.08.2017 года, у конкурсного управляющего ГУП МО «Серпуховский Автодор» отсутствуют.

Конкурсный управляющий  
ГУП МО «Серпуховский Автодор»



С.А. Кулешов

**Конкурсный управляющий  
ГУП МО "Серпуховский автодор"**

142005, Московская область, г. Домодедово, а/я № 677, тел.: (903) 589-16-83,  
Kuleshov.S.A@yandex.ru

Исх. №568 от 04 августа 2017 г.

**ООО «Инфо-Центр «Аудит»**

432017, г. Ульяновск,  
ул.12-го Сентября, д.99

**Справка**

Определением Арбитражного суда Московской обл. по делу № А41-4691/13 от 12.11.13 г. (резолютивная часть определения объявлена 11.11.13 г) в отношении ГУП МО «Серпуховский Автодор» (юридический адрес: 142207, Московская Область, Серпуховский р-н, Борисово д., Борисовское шоссе, ОГРН 1025007774802, ИНН 5077001207, КПП 507701001) должник признан банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Московской обл. по делу № А41-4691/13 от 21.11.13 г. (резолютивная часть определения объявлена 20.11.13 г) конкурсным управляющим утвержден Кулешов С.А.

Настоящей справкой сообщаю, что на объекты оценки, указанные в договоре №448/07-2017 от 04.08.2017 года, обременения отсутствуют.

Конкурсный управляющий  
ГУП МО «Серпуховский Автодор»



С.А. Кулешов

**Конкурсный управляющий  
ГУП МО "Серпуховский автодор"**

142005, Московская область, г. Домодедово, а/я № 677, тел.: (903) 589-16-83,  
Kuleshov.S.A@yandex.ru

Исх. №569 от 04 августа 2017 г.

**ООО «Инфо-Центр «Аудит»**

432017, г. Ульяновск,  
ул.12-го Сентября, д.99

**Характеристики АЗС**

Определением Арбитражного суда Московской обл. по делу № А41-4691/13 от 12.11.13 г. (резолютивная часть определения объявлена 11.11.13 г) в отношении ГУП МО «Серпуховский Автодор» (юридический адрес: 142207, Московская Область, Серпуховский р-н, Борисово д., Борисовское шоссе, ОГРН 1025007774802, ИНН 5077001207, КПП 507701001) должник признан банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Московской обл. по делу № А41-4691/13 от 21.11.13 г. (резолютивная часть определения объявлена 20.11.13 г.) конкурсным управляющим утвержден Кулешов С.А.

Направляю имеющиеся у конкурсного управляющего данные по объекту оценки «Здание АЗС» (договор №448/07-2017 от 04.08.2017 года).

№	Описание параметров АЗС	Описание
<b>Техническая информация</b>		
<b>I. Общие сведения по АЗС</b>		
1.	Тип АЗС (многотопливная, традиционная, контейнерная)	Топливозаправочный пункт*
2.	Год постройки и реконструкции	1997
5.	Сведения по зданиям АЗС	
	5.1. Количество отдельностоящих зданий	1
	5.2. Общая/полезная площадь зданий, кв. м	23,3
	5.3. Площадь операторской, кв. м	23,3
	5.4. Наличие магазина и его площадь (отдельно / в составе), кв. м	-
	5.5. Наличие кафе и его площадь (отдельно / в составе), кв. м	-
	5.6. Наличие шиномонтажа и его площадь (отдельно / в составе), кв. м	-
	5.7. Наличие пункта СТО и его площадь (отдельно / в составе), кв. м	-
	5.8. Наличие автомойки и его площадь (отдельно / в составе), кв. м	-
	5.9. Конструктивная система здания	Фундамент - ленточный, кирпичный; стены – кирпичные; перегородки – кирпичные; перекрытия – железобетонные панели; кровля – совмещённая



		(рубероид, гудрон).
	5.10. Этаж/этажность	1
	5.11. Наличие подземных этажей	-
	5.12. Высота потолков, м	
6.	Виды реализуемого топлива	
7.		
	7.1. АИ-95	-
	количество емкостей, ед.	
	объем, куб. м	
	тип (надземные / подземные)	
	тип (одностенные / двустенные)	
	тип (горизонтальные / вертикальные)	
	материал емкостей	
	7.2. АИ-92	-
	количество емкостей, ед.	
	объем, куб. м (по каждой емкости)	
	тип (надземные / подземные)	
	тип (одностенные / двустенные)	
	тип (горизонтальные / вертикальные)	
	материал емкостей	
	7.3. АИ-76	
	количество емкостей, ед.	3
	объем, куб. м (по каждой емкости)	25
	тип (надземные / подземные)	Надземные
	тип (одностенные / двустенные)	Одностенные
	тип (горизонтальные / вертикальные)	горизонтальные
	материал емкостей	сталь
	7.4. ДТ	
	количество емкостей, ед.	4
	объем, куб. м (по каждой емкости)	25
	тип (надземные / подземные)	Надземные
	тип (одностенные / двустенные)	Одностенные
	тип (горизонтальные / вертикальные)	горизонтальные
	материал емкостей	сталь
	7.5. Масло	-
	количество емкостей, ед.	
	объем, куб. м (по каждой емкости)	
	тип (надземные / подземные)	
	тип (одностенные / двустенные)	
	тип (горизонтальные / вертикальные)	
	материал емкостей	
	7.7. Емкости аварийного пролива	-
	количество емкостей, ед.	
	объем, куб. м	
	тип (надземные / подземные)	
	тип (одностенные / двустенные)	
	тип (горизонтальные / вертикальные)	
	материал емкостей	
	7.8. Противопожарные резервуары	Отсутствуют-
	количество емкостей, ед.	
	объем, куб. м	



	тип (надземные / подземные)	
	тип (одностенные / двустенные)	
	тип (горизонтальные / вертикальные)	
	материал емкостей	
8.	Мерник, марка, модель, количество, шт	Нет информации
	8.1. Тип	
	8.2. Дата поверки	
9.	Метрошток марка, модель, количество, шт	Нет информации
	9.1. Тип	
	9.2. Дата поверки	
10.	Пожарный гидрант (количество, расстояние)	1, в 150 метрах
11.	Информация по ТРК	
	Марка, модель ТРК	ТРК Нара 4000С 122 (5) С
	Количество ТРК, ед.	1(частично разукomплектована)
	Количество пистолетов, ед.	2(утрачены)
	Тип ТРК (всасывающая/напорная)	Нет данных
	Дата поверки	Нет данных
12.	Количество мест единовременной заправки автотранспорта	4
	Марка ТРК	
	Количество ТРК	
	Количество пистолетов	
	Тип ТРК	
	Дата поверки	
	Количество мест единовременной заправки автотранспорта	
13.	Информация по навесу	Над ТРК, профлист
14.	Электроснабжение	
	14.1. Тип (центральное / генератор)	центральное
	14.2. Силовой кабель (марка, протяженность, над(под)земный)	
	14.3. Источники освещения территории АЗС (количество, вид)	Уличные прожекторы, 3шт
15.	Теплоснабжение	
	15.1. Тип (центральное / локальное / электрическое)	Электрическое
	15.2. Трубопроводы (тепло-) (материал, диаметр, протяженность)	
16.	Водоснабжение	
	16.1. Тип (центральное / скважина)	Отсутствует
	16.2. Трубопроводы (водо-) (материал, диаметр, протяженность)	
17.	Канализация	
	17.1. Тип (центральное / сетпик / биотуалет)	Отсутствует
	17.2. Трубопроводы (канализация) (материал, диаметр, протяженность)	
18.	Топливопроводы (ГСМ, масло, СУГ)	Нет данных
	18.1. Тип прокладки трубопроводов (под(над)земные)	
	18.2. Диаметр, в мм	
	18.3. Протяженность, в метрах	

19.	Ограждение территории АЗС	Ограждение резервуарного парка со всех сторон забором из сетки "рабица"
	19.1. Материал ограждения, высота	высота 1.5 м
	19.2. Протяженность ограждения	140
20.	Информация по ливневодам	-
	20.1. Протяженность	
	20.2. Количество и диаметр колодцев	
21.	Дополнительные услуги	-
	21.1. Автомойка (количество постов)	
	21.2. Аппарат оплаты сотовой связи (марка)	
	21.3. Банкомат (марка)	
	21.4. Подкачка шин автомобилями (марка)	
	21.5. Пылесос (марка)	
	21.6. СТО (количество постов)	
	21.7. Телефон для клиентов	
	21.8. Шиномонтаж (количество постов)	
	21.9. Продажа бензина по картам	
22.	Пожарная сигнализация (марка)	
23.	Видеонаблюдение (марка, конструктивные элементы)	
<b>Экономическая информация</b>		
<b>III. Реализация АЗС</b>		
25.	Номинальная (максимально возможная) мощность заправки по видам топлива (литров в сутки)	
	АИ-95	
	АИ-92	
	АИ-80	
	ДТ	
26.	Средняя реализация по всем видам топлива (литров в сутки)	
27.	Количество заправок в сутки, данные проекта	
28.	обслуживающая нефтебаза и расстояние до неё, ближайшая нефтебаза и расстояние до неё	
V.	Количество и состав обслуживающего персонала	

**VI. Доходный подход**  
**Реализация ГСМ**

Наименование	А-80	Аи-92	Аи-95	ДТ	Масло
Реализация по видам ГСМ, л/год	---	---	---	---	---
Среднегодовая отпускная цена, руб./л	---	---	---	---	---
Объем выручки, руб.	---	---	---	---	---
Всего выручка			---		





1 экз. оригинал

**ДОГОВОР №129**  
**на отпуск питьевой воды и прием сточных вод**

г.Серпухов

М.О.

« 01 » января 2009 г.

Муниципальное унитарное предприятие «Водоканал-Сервис», именуемое в дальнейшем **ПРЕДПРИЯТИЕ ВКХ**, в лице директора Симанкова А. Ф., действующего на основании Устава, с одной стороны и ГУП Серпуховский Автодор именуемое в дальнейшем **АБОНЕНТ**, в лице директора Щицкова Андрея Борисовича, действующего на основании Четава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Предметом настоящего Договора, в соответствии со ст.539-548 ГК РФ, «Правилами пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 12.02.1999 № 167 (далее «Правила»), является отпуск питьевой воды из системы водоснабжения и прием сточных вод в систему канализации.

**2. Права и обязанности сторон****2.1. ПРЕДПРИЯТИЕ ВКХ** обязано:

2.1.2. Обеспечивать питьевой водой абонента в количестве  
20440 м3/год 1708 м3/месяц 56 м3/сутки  
 и субабонентов - м3/год - м3/месяц - м3/сутки

2.1.3. Принимать сточные воды в систему канализации **ПРЕДПРИЯТИЯ ВКХ** от абонента в количестве

20440 м3/год 1708 м3/месяц 56 м3/сутки  
 и субабонентов - м3/год - м3/месяц - м3/сутки

2.1.4. Руководствоваться действующими тарифами, утвержденными в установленном порядке.

**2.2. АБОНЕНТ** обязан:

2.2.1. Присоединять субабонентов к собственным сетям водопровода и канализации только по разрешению **ПРЕДПРИЯТИЯ ВКХ**.

2.2.2. Устанавливать прибор учета на своем вводе в - срок с момента подписания настоящего договора. Приборы учета приобретаются абонентом и находятся в его хозяйственном ведении и обслуживании. Помещение водомерного узла является собственностью **АБОНЕНТА**, находится в его эксплуатации и должно соответствовать нормативным требованиям. **АБОНЕНТ** обеспечивает сохранность и исправность приборов и устройств, предусмотренных в настоящем пункте.

2.2.3. Оплачивать услуги **ПРЕДПРИЯТИЯ ВКХ** в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2.4. Обеспечивать эксплуатацию систем водоснабжения и канализации, находящихся на его балансе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов.

2.2.5. Предоставлять по требованию **ПРЕДПРИЯТИЯ ВКХ** в месячный срок со дня обращения: баланс водопотребления и водоотведения по установленной форме; структурную схему водоснабжения и водоотведения (схематический план с указанием сетей водопровода, канализации);

сведения обо всех изменениях схем водоснабжения и водоотведения;

планы организационно-технических мероприятий и мероприятий по рациональному использованию воды и сокращению сброса сточных вод и загрязняющих веществ с указанием исполнителей, сроков их выполнения, объема финансирования и природоохранного эффекта (экономии воды и сокращении сброса загрязняющих веществ);

при изменении водопотребления или массы сбрасываемых загрязнений – новый расчет сумм платежей за сброс загрязняющих веществ с указанием причин;

на согласование проекты реконструкции, нового строительства, техперевооружения систем оборотного водоснабжения и локальных очистных сооружений;

другие необходимые сведения и материалы, относящиеся к его системам водоснабжения и канализации.

2.2.6. Выполнять предписания **ПРЕДПРИЯТИЯ ВКХ** по экономии воды и качеству сбрасываемых сточных вод.



*Копия выдана Начальнику отдела охраны А. Копия в 7.8 М.О.*



2.2.7. Обеспечивать учет получаемой воды и сбрасываемых сточных вод путем приобретения, установки и эксплуатации приборов учета. В установленный срок производить их поверку органами Госстандарта РФ и представлять соответствующие свидетельства **ПРЕДПРИЯТИЮ ВКХ**.

2.2.8. Обеспечивать беспрепятственный доступ работников **ПРЕДПРИЯТИЯ ВКХ** для осуществления контрольных функций.

2.2.9. Обеспечить ликвидацию повреждений или неисправности систем водоснабжения и канализации, находящихся на его балансе, и устранять их последствия.

2.2.10. При переходе объекта водоснабжения по Договору другому абоненту в 10-дневный срок представить **ПРЕДПРИЯТИЮ ВКХ** трехсторонний Акт передачи водопроводного ввода, а также в тот же срок сообщать об изменениях водопотребления и водоотведения.

2.2.11. Сообщать **ПРЕДПРИЯТИЮ ВКХ** письменно, в 10-дневный срок, обо всех изменениях наименования, банковских и почтовых реквизитов, организационно-правовой формы, реорганизации или ликвидации **АБОНЕНТА**.

2.2.12. Возмещать по счету **ПРЕДПРИЯТИЯ ВКХ** его расходы по обратному подключению **АБОНЕНТА** к сетям водоснабжения и канализации в случаях отключения **АБОНЕНТА** по основаниям, указанным в **Правилах** и в настоящем Договоре.

2.3. Кроме обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, стороны осуществляют права и несут обязанности в соответствии с действующими **Правилами**.

### 3. Контроль за сбросом сточных вод

3.1. Качество сточных вод должно удовлетворять следующим показателям:

№	Показатели состава сточных вод	Допустимая концентрация мг/л.
1.	взвешенные вещества	232
2.	БПК	330
3.	нефтепродукты	0,2
4.	фосфаты	0,3
5.	сульфаты	74
6.	хлориды	120
7.	СПАВ (анионовые)	0,3
8.	цинк	0,03
9.	никель	0,003
10.	железо	0,2
11.	медь	0,002
12.	хром Cr +3	0,02
13.	фенолы	0,003
14.	формальдегид	0,006

Сброс загрязняющих веществ, не указанных в таблице, допускается в концентрациях, не превышающих соответствующие предельно допустимые концентрации (ПДК) в воде водоемов рыбохозяйственного пользования (по минимальному значению ПДК).

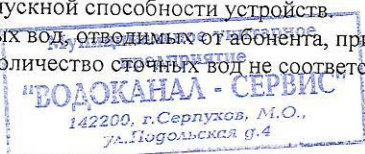
3.2. **ПРЕДПРИЯТИЕ ВКХ** систематически, не реже одного раза в квартал, контролирует качество сточных вод, отводимых **АБОНЕНТОМ** и его субабонентами в канализацию **ПРЕДПРИЯТИЯ ВКХ** путем отбора проб. Отбор проб производится в присутствии представителя **АБОНЕНТА**. Полученный результат отобранной пробы считается действительным до следующего отбора проб. В случае не выделения **АБОНЕНТОМ** представителя, отобранная проба считается действительной.

3.3. Анализ контрольных проб сточных вод производится лабораторией **ПРЕДПРИЯТИЯ ВКХ**. Анализы, проведенные по инициативе **АБОНЕНТА**, оплачиваются **АБОНЕНТОМ** самостоятельно.

### 4. Порядок учета

4.1. Количество полученной **АБОНЕНТОМ** воды определяется в соответствии с данными учета фактического потребления питьевой воды по показаниям средств измерений, установленных на водопроводных вводах по адресам: Борисовское шоссе  
При отсутствии прибора учета объем отпущенной питьевой воды определяется в соответствии с п.п.77 и 57 Правил, т.е. по пропускной способности устройств.

4.2. Количество сточных вод, отводимых от абонента, принимается равным количеству израсходованной питьевой воды. Если количество сточных вод не соответствует количеству израсходованной питьевой



*Водоканал - Сервис*



воды, **АБОНЕНТ** ежемесячно в срок до 20 представляет **ПРЕДПРИЯТИЮ ВКХ** данные с расчетами фактического объема водоотведения в порядке предусмотренном Правилами.

4.3. Снятие показаний приборов учета производится контролером **ПРЕДПРИЯТИЯ ВКХ** совместно с представителем **АБОНЕНТА**, один раз в месяц.

4.4. При неисправности средств измерений не по вине **АБОНЕНТА**, количество израсходованной воды и принятых сточных вод определяется по среднесуточному расходу за шесть предыдущих расчетных месяцев при работающем приборе учета. Этот порядок учета сохраняется в течение одного месяца, необходимого для ремонта (замены) прибора учета. По истечении указанного срока применяется порядок расчетов, предусмотренный п.4.1. настоящего Договора.

4.5. При неисправности прибора учета питьевой воды по вине **АБОНЕНТА** в случаях, предусмотренных **Правилами**, а также при самовольном подключении к системе водоснабжения, количество израсходованной питьевой воды определяется по пропускной способности трубы водопроводного ввода при скорости движения воды в ней равной 1,2 метра в секунду в течение 24 часов в сутки со дня обнаружения.

4.6. В случае невозможности снять показания приборов учета совместно с представителем **АБОНЕНТА**, **ПРЕДПРИЯТИЕ ВКХ**, совместно с представителем сторонней организации, составляется Акт о снятии показаний измерительных приборов в отсутствии представителя **АБОНЕНТА** (в том числе, при отказе **АБОНЕНТА** от участия в снятии показаний).

## 5. Порядок расчетов

5.1. Оплата поставляемой **АБОНЕНТУ** питьевой воды и за прием сточных вод производится **АБОНЕНТОМ** платежными поручениями на расчетный счет МУП «Водоканал-Сервис».

5.2. В срок до 15 числа расчетного месяца **АБОНЕНТ** оплачивает промежуточный платеж за фактически отпущенную воду и принятые стоки в сумме 50% от месячной договорной величины.

5.3. В срок до 15 числа следующего за расчетным месяцем, **Абонент** на основании счета выставленного МУП «Водоканал-Сервис» производит окончательный расчет.

5.4. За сброс загрязняющих веществ в городской коллектор **ПРЕДПРИЯТИЕ ВКХ** начисляет **АБОНЕНТУ** 40% платы за загрязнение, рассчитанной в соответствии с действующим законодательством и решением местной администрации. Объем сточных вод, за который взимается плата за сброс загрязняющих веществ в городской коллектор, определяется по фактически зарегистрированному объему водоотведения за период со дня предыдущего контроля состава сточных вод до устранения загрязнения и получения результатов нового контроля.

5.5. Расчеты за воду, израсходованную **АБОНЕНТОМ** и принятые сточные воды производятся согласно следующим тарифам: 8 (восемь) рублей 90 (девяносто) копеек за м<sup>3</sup> отпущенной питьевой воды и 2 (два) рубля 64 (шестьдесят четыре) копейки за м<sup>3</sup> принятых сточных вод. НДС взимается дополнительно.

5.6. В связи с изменением расходов на сырье, материалы, топливно-энергетические ресурсы, заработную плату **ПРЕДПРИЯТИЕ ВКХ** имеет право изменять тарифы в установленном порядке.

5.7. В случае если в течение 10 дней с момента получения счета, **АБОНЕНТ** письменно не заявит **ПРЕДПРИЯТИЮ ВКХ** о своих возражениях по объему оказанных услуг и сумме платежа по счету, считается, что **АБОНЕНТ** согласен с представленным расчетом.

При установлении правильности такой претензии **АБОНЕНТА** **ПРЕДПРИЯТИЕМ ВКХ** производится зачет или возврат денежных средств в порядке, установленном действующим законодательством.

## 6. Ответственность сторон.

6.1. Ответственным лицом за водоснабжение (водоотведение) объектов **АБОНЕНТА**, сохранность прибора учета, пломб на нем и других водопроводных сооружений и устройств, водомерных узлов **АБОНЕНТ** назначает начальника гаража Исаурова ВВ  
т. 72-63-60

(должность, фамилия, имя, отчество, адрес, телефон)

6.2. Ответственность сторон за состояние и эксплуатацию водопроводных и канализационных сетей, сооружений и устройств устанавливается актом разграничения эксплуатационной ответственности сторон №129вк Борисовское шоссе приложенными к настоящему договору.

6.3. **АБОНЕНТ** несет ответственность за сохранность и эксплуатацию сетей, сооружений и устройств, находящихся в его хозяйственном ведении или на его территории в соответствии с Правилами. **ПРЕДПРИЯТИЕ ВКХ** не несет ответственность за ущерб, вызванный подтоплением подвальных и других помещений в связи с отсутствием затворов, негерметичным закрытием ревизий, неисправным

Муниципальное унитарное предприятие  
**ВОДОКАНАЛ-СЕРВИС**  
142200, г.Серпухов, М.О.,  
ул.Погольская д.4

Конев Сергей Николаевич. с.б.с. с.м.с.с. А Королев В.В.

техническим состоянием санитарных приборов, канализационных сетей, сооружений на них, находящихся в собственности или хозяйственном ведении абонентов.

#### 7. Дополнительные условия

7.1. При переходе объекта водоснабжения и водоотведения (имущественного комплекса, сооружения, здания, дома, строения и т.п.) к новому собственнику (владельцу), **АБОНЕНТ** обязан погасить имеющуюся задолженность по оплате услуг и, в порядке и срок, установленный пунктом 2.2.10. настоящего Договора, представить в **ПРЕДПРИЯТИЕ ВКХ** трехсторонний Акт приема-передачи водопроводных вводов новому абоненту.

Акт, оформленный по установленной форме и подписанный со стороны **ПРЕДПРИЯТИЕМ ВКХ**, является основанием для заключения договора с новым абонентом.

До составления такого Акта ответственность за содержание водопроводного узла и оплату услуг **ПРЕДПРИЯТИЯ ВКХ** несет **АБОНЕНТ**.

7.2. **ПРЕДПРИЯТИЕ ВКХ** вправе прекратить подачу воды и прием сточных вод при невыполнении договорных обязательств п.п.5.2. и 5.3. на следующий день после указанного срока. В остальных случаях **ПРЕДПРИЯТИЕ ВКХ** руководствуется **Правилами**.

7.3. Настоящий Договор заключен на срок до 31 декабря 2009 года и вступает в силу со дня его подписания и считается ежегодно продленным, если за месяц до окончания срока не последует заявление одной из сторон о заключении нового договора.

7.4. Настоящий Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут в порядке, установленном действующим законодательством.

7.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения Дополнительного Соглашения к Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

7.6. Все споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, подлежат разрешению в порядке, установленном действующим законодательством.

7.7. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ и **Правилами**.

7.8. Настоящий Договор подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному каждой из сторон.

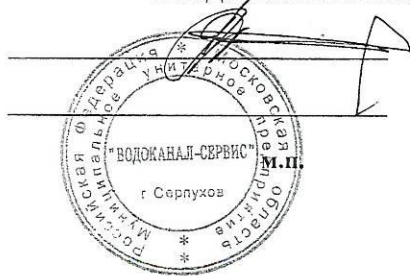
#### 8. Юридические и банковские реквизиты сторон:

8.1. ИНН 5043019742/КПП504301001 МУП "Водоканал-Сервис" 142200, г.Серпухов, ул.Подольская,4. Р/сч 40702810940400001591 в Сбербанке России (ОАО) г.Москва Серпуховское отделение №1554, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225 Тел.72-17-79, 72-46-62

8.2. **АБОНЕНТ:** МУП "Водоканал-Сервис" г. Серпухов  
 р/сч 40702810940400001591 в Московской региональной  
 филиала ОАО "Россия-Мобильная" к/с 30101810940000000225  
 БИК 044525225 ИНН 5043019742 КПП 504301001  
 142200, М.О., Серпуховский р-н. Тел. 72-17-79  
 Т. 79-01-70

Подписи сторон:

ПРЕДПРИЯТИЕ ВКХ:



АБОНЕНТ:



Копия Сервис Направление связи отделе А Копия Сервис



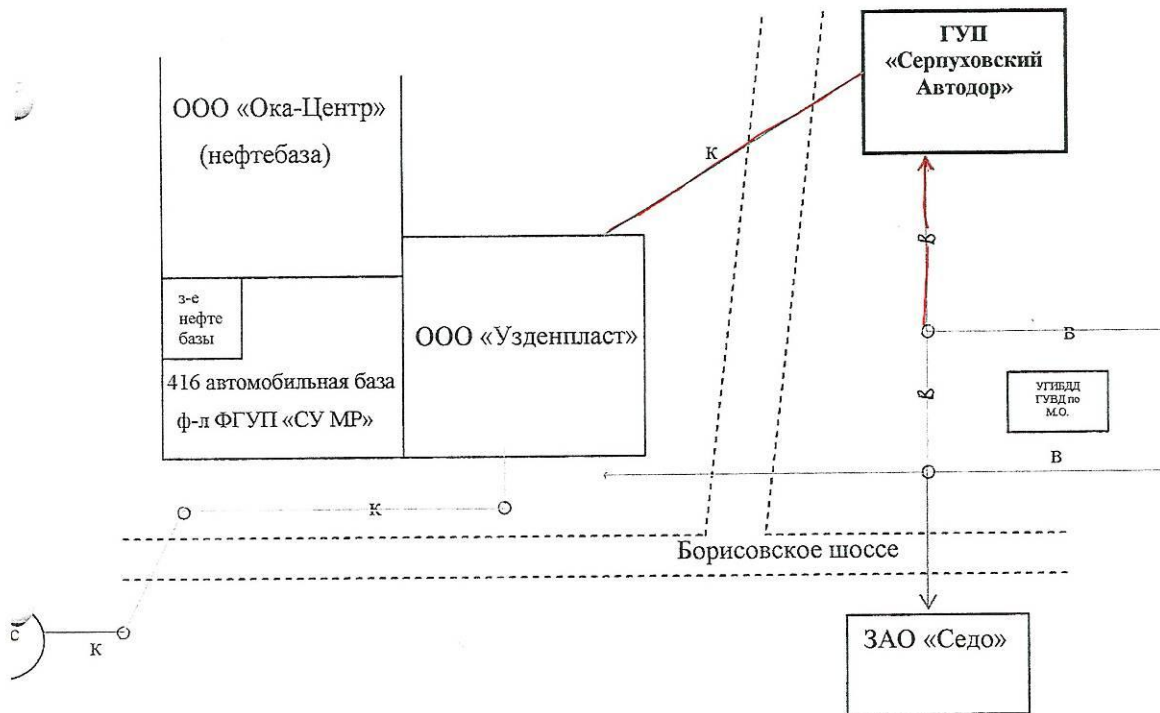
## А К Т № 129 ВК

**разграничения эксплуатационной ответственности сторон по водопроводным  
и канализационным сетям**

Настоящий акт составлен МУП «Водоканал-Сервис» в лице главного инженера Беловой М.В. и абонентом ГУП «Серпуховский Автодор»,

в лице \_\_\_\_\_

Водоснабжение и канализование Абонента, расположенного по адресу: Борисовское шоссе осуществляется по следующей схеме:



- линия МУП «Водоканал-Сервис»
- линия абонента
- - - линия ООО «Узденпласт»
- ЗАО «Седо»
- линия совместного пользования абонента, УГИБДД ГУВД по М.О., ОАО «Мостотрест» ф-л ТФ «Мостоотряд-99», Администрации сельского поселения Данковское, АЗС, ЗАО «Седо»

Представитель МУП «Водоканал-Сервис»  
М.П. \_\_\_\_\_  
2200, г. Серпухов, М.О.,  
ул. Подольская г.4

Абонент  
М.П. \_\_\_\_\_



Г	У	П		М	О				
С	Е	Р	П	У	Х	О	В	С	К
А	В	Т	О	Д	О	Р			

Наименование абонента

Абонент 

7	3	0	0	0	8	1	0
---	---	---	---	---	---	---	---

Код ОКВЭД 


Вид договора 

1
---

 Код ОКПО 

0	3	4	2	2	2	4	0		
---	---	---	---	---	---	---	---	--	--

Код группы потребителя 

7
---

 Код ОКОГУ 

--	--	--	--	--	--

Вариант расчета 

6
---

 ИНН 

5	0	7	7	0	0	1	2	0	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Источник финансирования 

7
---

 БИК 

0	4	4	5	2	5	1	8	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

КПП 

5	0	7	7	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Кор. счет банка 

3	0	1	0	1	8	1	0	9	0	0	0	0	0	0	0	1	8	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

плательщика в ЦБ РФ

Р/счет плательщика 

4	0	6	0	2	8	1	0	9	0	4	2	0	0	1	4	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**ДОГОВОР ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ**

№ 

7	3	0	0	0	8	1	0
---	---	---	---	---	---	---	---

г. Москва " 14 " 12 " 2006 г.

ОАО «Мосэнергосбыт», именуемое в дальнейшем МЭС, в лице

начальника Серпуховского РО ЗАО «ЦОПэнерго»  
*(должность)*

Королева Бориса Михайловича  
*(фамилия, имя, отчество)*

действующего на основании доверенности № 99НП 1555275 от « 22 » 11 2006 г.

с одной стороны, и Государственное унитарное предприятие Московской области по строительству, ремонту и содержанию автомобильных дорог «Серпуховский Автодор»  
*(наименование организации).*

именуемое в дальнейшем Абонент, в лице директора  
*(должность)*

Щипцова Андрея Борисовича  
*(фамилия, имя, отчество)*

действующего на основании устава

**КОПИЯ ВЕРНА.**

с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор энергоснабжения о нижеследующем:

#### **ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ТЕКСТЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА:**

**Единая энергетическая система России** – совокупность производственных и иных имущественных объектов электроэнергетики, связанных единым процессом производства и передачи электрической энергии в условиях централизованного оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике;

**ОАО «Системный оператор центрального диспетчерского управления единой энергетической системы России» (ОАО «СО-ЦДУ ЕЭС»)** – специализированная организация, осуществляющая единоличное управление технологическими режимами работы объектов электроэнергетики и уполномоченная на выдачу оперативных диспетчерских команд и распоряжений, обязательных для всех субъектов оперативно-диспетчерского управления, субъектов электроэнергетики и потребителей электрической энергии с управляемой нагрузкой, или ее территориальные органы;

**Некоммерческое партнерство «Администратор торговой системы» (НП «АТС»)** – специализированная организация, осуществляющая проведение торгов и финансовых расчетов на оптовом рынке электроэнергии (мощности);

**Рынок на сутки вперед (РСВ)** – система отношений в рамках ценовых зон оптового рынка электроэнергии между участниками оптового рынка и ФСК, связанная с поставкой/ потреблением электроэнергии в объемах, определенных по результатам конкурентного отбора ценовых заявок на сутки вперед;

**Балансирующий рынок (БР)** – сфера обращений отклонений, определенных в результате конкурентного отбора ценовых заявок для балансирования системы и (или) определенных по факту производства/потребления электрической энергии на основе данных коммерческого учета;

**Федеральная сетевая компания (ФСК)** – открытое акционерное общество «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы» (ОАО «ФСК ЕЭС»), являющееся организацией по управлению единой национальной (общероссийской) электрической сетью;

**Абонент** – потребитель электрической энергии (мощности), владеющий на законных основаниях энергопринимающим оборудованием и приобретающий электрическую энергию (мощность) для собственных и (или) производственных нужд;

**Объект** – энергопринимающее устройство, либо совокупность энергопринимающих устройств Абонента, находящиеся по единому адресу поставки, относящиеся к единой тарифной группе и имеющие единое организационно-хозяйственное назначение;

**Субабонент** – лицо, имеющее в собственности энергопринимающее оборудование и имеющее прямого договора энергоснабжения (купли-продажи электрической энергии) с МЭС, получающее электрическую энергию (мощность), с согласия МЭС и сетевой организации, от Абонента, принятую последним от МЭС через присоединенную сеть;

**Сетевая организация** – организация, оказывающая услуги по передаче электрической энергии (мощности) с использованием объектов электросетевого хозяйства, к электрическим сетям которой присоединены энергопринимающие устройства Абонента;

**Средства измерения** – совокупность устройств, обеспечивающих измерение и учет электрической энергии (мощности) (измерительные трансформаторы тока и напряжения, счетчики электрической энергии, телеметрические датчики, информационно-измерительные системы и их линии связи), соединенных между собой по установленной схеме, типы которых утверждены федеральным органом исполнительной власти по техническому регулированию и метрологии и внесены в Государственный реестр средств измерений;

**Точка поставки** – место в электрической сети, являющееся местом исполнения обязательства по поставке электрической энергии (мощности);

**Расчетный период (месяц)** – календарный месяц, начало которого определяется с 00.00 1-го дня календарного месяца и заканчивается в 24.00 последнего дня этого месяца. Первым расчетным периодом по настоящему Договору является период, начало которого определяется с даты вступления в силу настоящего Договора и заканчивается в 24.00 последнего дня этого месяца;



**Период платежа** – установленный Договором срок осуществления платежей, в том числе по предварительной оплате за приобретаемую электрическую энергию (мощность);

**Безучетное потребление электрической энергии (мощности)** – потребление Абонентом электрической энергии (мощности) с нарушением условий настоящего Договора о порядке учета электрической энергии (мощности), в том числе вследствие вмешательства в работу средства измерения, либо нарушения установленных Договором сроков извещения о неисправности и/или отсутствии средства измерения, либо, неустранения указанных неисправностей или отсутствия средств измерений в течение 30 календарных дней с момента их обнаружения, а также иных действий, приведших к искажению данных о фактическом объеме потребленной электрической энергии (мощности);

**Договорные величины** – согласованный сторонами плановый объем поставки (продажи) электрической энергии (мощности) за расчетный период, в пределах которого МЭС несет обязательство перед Абонентом;

**Внепрегланентные отключения** – отключения и ограничения подачи электрической энергии (мощности), введенные вследствие повреждения оборудования, в том числе в результате стихийных бедствий, а также вследствие необходимости отключения подачи электрической энергии (мощности) с целью устранения угрозы жизни и здоровью людей.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является продажа (поставка) МЭС и покупка Абонентом электрической энергии (мощности) на условиях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

1.2. Точки поставки электрической энергии (мощности) Абоненту находятся на границе балансовой принадлежности, определенной в «Акте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электростановок и сооружений» между \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_

Подольскими ЭС ОАО «МОЭСК»

(наименование сетевой организации)

ГУП МО «Серпуховский Автодор»

(наименование Абонента или смежной сетевой организации)

согласованном МЭС (Приложение № 9, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора).

Энергопринимающее оборудование Абонента расположено по адресу (адрес поставки):

г. Серпухов, Борисовское шоссе

. При наличии нескольких адресов поставки данные адреса указываются в *Приложении № 10*. В этом случае по каждому адресу поставки составляются отдельные *Приложения №№ 1, 2, 4, 9*.

## 2. КАЧЕСТВО ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ

2.1. Качество поставляемой (потребляемой) в соответствии с настоящим Договором электрической энергии в точках поставки должно соответствовать требованиям технических регламентов и иным обязательным требованиям.

В случае изменения качества электрической энергии МЭС совместно с Абонентом и сетевой организацией в десятидневный срок с момента требования МЭС, сетевой организации или Абонента организывают проверку и анализ показаний (показателей) качества электрической энергии с оформлением результатов в трехстороннем акте.

## 3. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕКТРОУСТАНОВОК АБОНЕНТА И УЧЕТ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ (МОЩНОСТИ)

3.1. Технические характеристики электроустановок Абонента (с учетом его Субабонентов) и сведения о средствах измерений электрической энергии (мощности) приведены в «Реестре источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств коммерческого учета электроэнергии и мощности» (*Приложение № 2*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора).

3.2. При наличии автоматизированной системы учета, принятой для расчетов МЭС, контроль за соблюдением установленных режимов и учет потребленной электрической энергии (мощности) производится по данным автоматизированной системы. В случае выхода автоматизированной системы из строя учет производится по показаниям средств измерений, опломбированных МЭС и указанных в *Приложении № 2*, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.3. При установке средств измерений не в точках поставки электрической энергии (мощности) количество учтенной ими электрической энергии (мощности) увеличивается (уменьшается) на величину потерь электрической энергии на участке электрической сети от места установки средств измерений до точек поставки электрической энергии (мощности). Величина потерь электрической энергии (мощности) на участке электрической сети от места установки средств измерений до точек поставки электрической энергии (мощности) определяется расчетным путем и указывается в *Приложении № 2*, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

## 4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА МЭС

### 4.1. МЭС ОБЯЗУЕТСЯ:

4.1.1. Урегулировать отношения, связанные с оперативно-диспетчерским управлением, приобретением и передачей электрической энергии (мощности) в точки поставки, в интересах Абонента.

4.1.2. Поставлять электрическую энергию (мощность) Абоненту (с учетом его Субабонентов) в объеме и порядке, установленных настоящим Договором.

4.1.3. Поддерживать в точках поставки показатели качества электрической энергии (ПКЭ) в соответствии с требованиями технических регламентов и иными обязательными требованиями.

4.1.4. Обеспечивать категорию надежности энергоснабжения Абонента, установленную *Приложением № 9*, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.1.5. Осуществлять замену и поверку средств измерений, не принадлежащих Абоненту, в установленные техническими регламентами сроки и/или по заявкам Абонента в случае потери их работоспособности, а также осуществлять проверку схемы подключения средств измерения и их пломбирование.

4.1.6. По заявкам Абонента осуществлять на возмездной основе замену и поверку средств измерений, принадлежащих Абоненту.

4.1.7. Извещать Абонента самостоятельно или посредством привлечения третьих лиц (сетевых организаций, ОАО «СО-ЦДУ ЕЭС» и др.):

а) обо всех нарушениях схемы учета и неисправностях средств измерения Абонента, установленных на объектах сетевой организации;

б) о причинах перерыва в подаче электрической энергии (мощности) и предполагаемых сроках восстановления энергоснабжения.

4.1.8. Производить по требованию Абонента (но не реже одного раза в год) сверку расчетов с оформлением актов сверки по форме, предложенной МЭС.

4.1.9. Не позднее 3 дней со дня прекращения (ограничения) энергоснабжения Абонента, направлять Абоненту акт оказанных услуг и выставлять счет за услуги по прекращению (ограничению) и восстановлению энергоснабжения Абонента по расценкам согласно утвержденному МЭС Прейскуранту, опубликованному на сайте МЭС ([www.mosenergosbyi.ru](http://www.mosenergosbyi.ru)).

Прейскурант ежегодно утверждается приказом МЭС на основании данных, предоставленных сетевыми организациями, с учетом экономически обоснованных затрат МЭС на предоставление данных услуг.

Изменение расценок на данные услуги, связанные с ежегодным переутверждением Прейскуранта, не требует внесения изменений в настоящий Договор.

4.1.10. Возобновлять подачу электрической энергии (мощности) не позднее чем через 24 часа с момента оплаты имеющейся задолженности, а также возмещения затрат, понесенных МЭС и сетевой организацией при отключении и повторном включении Абонента, в случае устранения



Абонентом указанного в уведомлении основания для введения ограничения режима потребления в период его действия.

После возобновления подачи электрической энергии и мощности МЭС не производит Абоненту отпуск электрической энергии (мощности), недопоставленной в результате введения ограничения или прекращения подачи электрической энергии (мощности).

#### 4.2. МЭС ИМЕЕТ ПРАВО:

4.2.1. При возникновении (угрозе возникновения) аварийных электроэнергетических режимов (в том числе по причине возникновения (угрозы возникновения) дефицита электрической энергии и мощности и/или падения напряжения; перегрузок электротехнического оборудования, угрожающих возникновением аварии, в связи с использованием аппаратуры противоаварийной и режимной автоматики и в иных чрезвычайных ситуациях) по распоряжению ОАО «СО-ЦДУ ЕЭС» и/или сетевой организации производить полное и/или частичное ограничение режима потребления электрической энергии и мощности (далее – аварийное ограничение) при необходимости принятия неотложных мер без согласования с Абонентом.

Аварийные ограничения осуществляются в соответствии с графиками аварийного ограничения, а также посредством действия аппаратуры противоаварийной и режимной автоматики. Графики аварийного ограничения разрабатываются с учетом объемов технологической и аварийной брони и требований по категории надежности, установленных в *Приложении № 4* («Акт согласования технологической и аварийной брони электроснабжения Абонента»), и осуществляются в соответствии с действующим законодательством.

Распоряжение о введении графиков аварийного ограничения могут передаваться Абоненту как непосредственно ОАО «СО-ЦДУ ЕЭС» и/или сетевой организацией, либо МЭС (по инициативе названных организаций).

При отсутствии утвержденных сетевой организацией графиков аварийного ограничения такие ограничения могут производиться только в случаях, порядке и объемах, предусмотренных действующим законодательством.

4.2.2. В случае возникновения вне регламентных отключений вводить полное и/или частичное ограничение режима потребления электрической энергии (мощности) Абонента по инициативе сетевых организаций или владельцев генерирующего оборудования.

4.2.3. Ограничивать режим потребления электрической энергии (мощности) после предварительного предупреждения Абонента в порядке, установленном *Приложением № 3*, либо, в отношении указанных в п. 1 *Приложения № 3* объектов Абонента, *Приложением № 3а* к Договору, в следующих случаях:

- а) неисполнения или ненадлежащего исполнения Абонентом обязательств по оплате электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), в том числе по предварительной оплате;
- б) выявления фактов безучетного потребления электрической энергии (мощности). Отпуск электрической энергии (мощности) прекращается в отношении электроустановок, подключенных с нарушением установленного порядка присоединения к электрической сети и/или электроустановок, получающих электрическую энергию с нарушением учета;
- в) снижения показателей качества электрической энергии по вине Абонента до значений, нарушающих нормальное функционирование электроустановок сетевой организации и/или других потребителей;
- г) недопуска представителей МЭС и сетевой организации к электроустановкам Абонента и средствам измерения электрической энергии (мощности), а также к электроустановкам, принадлежащим сетевой организации и находящимся на территории Абонента;
- д) по предписанию органов государственного энергетического надзора, в случае выявления неудовлетворительного состояния энергетических установок Абонента, которое угрожает аварией или создает угрозу жизни и безопасности граждан;
- е) невыполнения Абонентом требований МЭС, сетевых организаций и ОАО «СО-ЦДУ ЕЭС» о введении ограничений режима потребления электрической энергии (мощности).



4.2.4. Производить перерыв в подаче электрической энергии (мощности) (снижение надежности электроснабжения) в случаях проведения необходимых плановых работ по ремонту электрооборудования сетевой организации, осуществляемых в порядке, определяемом «Актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений» (*Приложение № 9*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора).

4.2.5. Беспрепятственного доступа представителей МЭС и сетевой организации к электрическим установкам, средствам измерений и необходимой технической, оперативной и иной документации, связанной с энергоснабжением Абонента для:

а) проведения мероприятий по прекращению (ограничению) поставки (потребления) электрической энергии (мощности) в связи с нарушением Абонентом условий Договора – в рабочее время суток Абонента;

б) составления (пересмотра) «Реестра источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств коммерческого учета электроэнергии и мощности» (*Приложение № 2*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора) и «Акта согласования технологической и аварийной брони электроснабжения Абонента» (*Приложение № 4*) – в рабочее время суток Абонента;

в) контроля за соблюдением установленных режимов и согласованных объемов энергопотребления, снятия контрольных показаний, проверки условий эксплуатации и сохранности средств измерений Абонента – в любое время суток;

г) обслуживания средств измерений, принадлежащих МЭС или сетевой организации, находящихся на территории Абонента – в любое время суток;

д) проведения замеров по определению качества электрической энергии – в рабочее время суток Абонента;

е) обслуживания находящихся на территории Абонента электрических установок, принадлежащих сетевой организации – в любое время суток.

4.2.6. Проводить на объектах Абонента в присутствии его представителя (с возможным привлечением представителя сетевой организации) работы, связанные с поверкой, калибровкой, программированием, пломбированием средств измерений, а также другие виды работ, связанные с обслуживанием средств измерений.

4.2.7. По собственной инициативе проводить на объектах Абонента в присутствии его представителя замену средств измерений, не принадлежащих Абоненту, с обязательным их пломбированием.

4.2.8. Взимать оплату за:

а) прекращение и восстановление энергоснабжения после отключения в соответствии с п. 4.2.3 настоящего Договора;

б) обслуживание принадлежащих Абоненту средств измерений, по его заявкам.

## 5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА АБОНЕНТА

### 5.1 АБОНЕНТ ОБЯЗУЕТСЯ:

5.1.1. Ежегодно, не позднее 01 августа, направлять в МЭС заявку на договорный объем поставки электрической энергии (мощности) на следующий период тарифного регулирования (следующий год) с помесечной детализацией по форме, установленной настоящим Договором (*Приложение № 1а*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора).

Ежегодно, не позднее 01 ноября, подписать оформленные МЭС на основании направленной Абонентом в соответствии с предыдущим абзацем заявки Договорные величины потребления электрической энергии (мощности) (*Приложение № 1*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора).

5.1.2. Ежемесячно, в 24.00 последнего дня расчетного месяца, производить снятие показаний расчетных средств измерений и представлять их в МЭС в сроки, указанные МЭС, на бумажном носителе и в электронном виде по установленной МЭС форме «Отчета об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)» (*Приложение № 6*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора). При наличии на территории сетевой организации средств измерений,



фиксирующих количество поставленной Абоненту электрической энергии (мощности), показания средств измерений предоставляются сетевой организацией.

В «Отчете об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)» (*Приложение №6*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора) предоставлять информацию об общем объеме потребления граждан-потребителей и иных потребителей, приравненных в соответствии с нормативными правовыми актами в области государственного регулирования тарифов к категории граждан-потребителей.

Порядком определения объема и расчета стоимости поставленной электрической энергии и мощности (*Приложение № 12*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора) может быть предусмотрена обязанность Абонента представлять заявку с договорными (плановыми) почасовыми объемами потребления электрической энергии (*Приложение № 12а*) и «Отчет об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)» (*Приложение № 6*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора) только в электронном виде на электронный адрес (E-mail) МЭС с обязательным использованием электронной цифровой подписи Абонента. Применение электронной цифровой подписи регламентируется Соглашением о применении электронной цифровой подписи (*Приложение № 14*).

**5.1.3.** Надлежащим образом производить оплату потребленной (подлежащей потреблению) электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), с соблюдением сроков, размера и порядка оплаты, установленных настоящим Договором.

**5.1.4.** В трехдневный срок уведомлять МЭС об изменениях юридического адреса, адреса для переписки и/или электронного адреса (E-mail), банковских реквизитов, наименования, ведомственной принадлежности и/или формы собственности и других реквизитов, влияющих на надлежащее исполнение Договора, с представлением соответствующих документов.

**5.1.5.** Вести ежесуточный учет потребляемой электрической энергии (мощности) с занесением показаний средств измерений в журнал первичной записи, опечатанный представителем МЭС.

**5.1.6.** В установленные МЭС сроки (дни) проводить замеры потребления активной и реактивной электрической энергии (мощности) и представлять обработанный материал (протокол замеров) в МЭС.

**5.1.7.** Соблюдать значения соотношения потребления активной и реактивной мощности, установленные сетевой организацией, либо сетевой организацией совместно с ОАО «СО-ЦДУ ЕЭС».

**5.1.8.** В случае несоблюдения установленных сетевой организацией, либо сетевой организацией совместно с ОАО «СО-ЦДУ ЕЭС», значений соотношения потребления активной и реактивной мощности, кроме случаев, когда это явилось следствием выполнения диспетчерских команд или распоряжений субъекта оперативно-диспетчерского управления, либо осуществлялось по соглашению Сторон:

а) устанавливать и обслуживать устройства, обеспечивающие регулирование реактивной мощности, либо оплачивать услуги по передаче электрической энергии, в том числе в составе конечного тарифа (цены) на электрическую энергию, поставляемую ему по настоящему Договору, с учетом повышающего коэффициента, устанавливаемого в соответствии с методическими указаниями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти по тарифам;

б) при реализации п.п. а) п. 5.1.8 Договора осуществлять взаимодействие с сетевой организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**5.1.9.** Возмещать убытки, возникающие у МЭС, сетевой организации или третьих лиц в связи с нарушением установленных значений соотношения потребления активной и реактивной мощности.

**5.1.10.** Соблюдать установленные настоящим Договором Договорные величины потребления электрической энергии (мощности), указанные в *Приложении № 1*, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.



**5.1.11.** Поддерживать на границе балансовой принадлежности электросети показатели качества электрической энергии в соответствии с техническими регламентами.

**5.1.12.** Обеспечивать сохранность и надежное функционирование установленных на принадлежащих ему энергопринимающих установках устройств релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики и/или ее компонентов, а также возможность своевременного выполнения управляющих воздействий в соответствии с требованиями ОАО «СО-ЦДУ ЕЭС».

**5.1.13.** Уведомлять МЭС:

а) обо всех нарушениях схемы учета и неисправностях в работе или утрате средств измерений электрической энергии (мощности), находящихся на территории Абонента - не позднее суточного срока с момента обнаружения;

б) обо всех изменениях (нарушениях), происшедших в схеме энергоснабжения Абонента (с учетом его Субабонентов) - не позднее трех суток с момента произошедших изменений (нарушений);

в) об авариях на энергетических объектах Абонента, связанных с отключением питающих линий, повреждением основного оборудования, о поражениях электрическим током людей и/или животных, а также о пожарах, вызвавших неисправность электроустановок - не позднее суточного срока;

г) обо всех неисправностях оборудования, принадлежащего сетевой организации, находящегося в помещении или на территории Абонента - не позднее суточного срока с момента обнаружения.

**5.1.14.** Обеспечивать за свой счет замену и поверку средств измерений электрической энергии (мощности), в том числе измерительных трансформаторов тока и напряжения, питающих средства измерений, находящихся у Абонента на законных основаниях и указанных в «Реестре источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств коммерческого учета электроэнергии и мощности» (*Приложение № 2*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора), в установленные для эксплуатации приборов сроки или при их повреждении.

Замену осуществлять по согласованию с МЭС и в присутствии его представителя.

**5.1.15.** Поддерживать технически безопасное состояние своих электроустановок в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и технических документов.

**5.1.16.** Обеспечивать сохранность на своей территории электрооборудования, воздушных и кабельных линий электропередачи, средств измерения электрической энергии (мощности), технических и программных средств и автоматизированных систем учета, контроля и управления электропотреблением, принадлежащих МЭС и/или сетевой организации.

**5.1.17.** В разрешенных законодательством случаях подключать (присоединять) к собственным сетям энергопринимающее оборудование Субабонентов только с письменного согласия МЭС и сетевой организации.

**5.1.18.** Не производить присоединение энергопринимающего оборудования к сети, приводящее к увеличению мощности свыше разрешенной.

**5.1.19.** Производить по требованию МЭС (но не реже одного раза в год) сверку расчетов с оформлением актов сверки задолженности по форме, предложенной МЭС.

**5.1.20.** В случае ограничения режима потребления Абонента по основаниям, предусмотренным п. 4.2.3 Договора, оплачивать МЭС услуги, связанные с ограничением и восстановлением энергоснабжения, на основании выставленного Абоненту счета за оказанные услуги.

**5.1.21.** Предоставлять по запросу МЭС и/или сетевой организации необходимую технологическую информацию: электрические схемы, характеристики оборудования, схемы устройств релейной защиты и противоаварийной автоматики, оперативные данные о технологических режимах работы оборудования.

**5.1.22.** Выполнять требования МЭС и/или сетевой организации по реализации графиков аварийного ограничения.

**5.1.23.** Компенсировать стоимость отклонений фактического объема потребления электрической энергии (мощности) от Договорных величин потребления электрической энергии



(мощности) (*Приложение № 1*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора) в соответствии с «Правилами определения стоимости электрической энергии (мощности), поставляемой на розничном рынке по регулируемым ценам (тарифам), оплаты (компенсации) стоимости отклонений фактических объемов потребления от договорных, а также возмещения расходов в связи с изменением договорного объема потребления электрической энергии», утвержденными федеральным органом исполнительной власти в области регулирования тарифов. До вступления в законную силу указанных Правил за отклонение фактического потребления электрической энергии (мощности) от договорных величин в сторону увеличения Абонент несет ответственность, предусмотренную настоящим Договором.

**5.1.24.** В случае принятия решения о переходе на обслуживание к другой энергосбытовой организации или гарантирующему поставщику Абонент обязан уведомить МЭС о таком переходе не позднее, чем за 30 дней до предполагаемой даты вступления в силу договора с иной энергосбытовой организацией или гарантирующим поставщиком.

При отсутствии уведомления в указанный срок, а также при неисполнении других обязательных требований, предусмотренных п. 5.1.25 настоящего Договора, Абонент продолжает нести все предусмотренные настоящим Договором обязательства.

**5.1.25.** До истечения срока, указанного в п. 5.1.24 настоящего Договора Абонент обязан выполнить следующие действия:

а) возместить убытки МЭС в размере разницы между его необходимой валовой выручкой, рассчитанной на период с даты расторжения Договора до окончания текущего периода регулирования тарифов, с учетом снижения затрат, связанных с обслуживанием Абонента, и выручкой МЭС от продажи электрической энергии (мощности) в течение указанного периода без учета Абонента по установленным тарифам, но не выше суммы, необходимой для компенсации соответствующей части экономически обоснованных расходов МЭС по поставке электрической энергии населению и иным категориям потребителей, которые не учтены в тарифах, установленных для этих категорий потребителей;

б) погасить имеющуюся перед МЭС задолженность (отсутствие задолженности перед МЭС должно быть подтверждено Актом сверки либо, при наличии разногласий - решением суда);

в) обеспечить отдельный учет объемов потребления электрической энергии (мощности) данным Абонентом и любыми прочими потребителями, обслуживаемыми МЭС, и согласовать его с МЭС и сетевой организацией;

г) предоставить в МЭС заверенную копию договора энергоснабжения (договора купли-продажи (поставки) электрической энергии (мощности)) с другой энергосбытовой организацией или гарантирующим поставщиком со всеми приложениями;

д) в случае частичной покупки электрической энергии (мощности) у другой энергосбытовой организации или гарантирующего поставщика заключить с МЭС дополнительное соглашение о внесении изменений в настоящий Договор, позволяющее Сторонам надлежащим образом исполнять по нему свои права и обязанности.

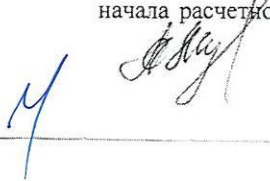
## **5.2. АБОНЕНТ ИМЕЕТ ПРАВО:**

**5.2.1.** На возмещение, причиненного реального ущерба, в случаях перерывов энергоснабжения по вине МЭС или сетевой организации, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3. настоящего Договора.

**5.2.2.** Требовать поддержания показателей качества электрической энергии в соответствии с техническими регламентами.

**5.2.3.** Передавать электрическую энергию (мощность), принятую от МЭС, другим лицам (Субабонентам) при наличии согласия МЭС и при выполнении технических условий на подключение Субабонентов, с обязательной установкой средств измерений электрической энергии (мощности) и внесением соответствующих изменений в настоящий Договор.

**5.2.4.** После подписания Сторонами Договорных величин потребления электрической энергии (мощности) (*Приложения № 1*, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора) по согласованию с МЭС изменять указанные Договорные величины не позднее чем за 20 дней до начала расчетного периода, в котором производятся изменения, с возмещением расходов МЭС в





связи с данным изменением в соответствии с «Правилами определения стоимости электрической энергии (мощности), поставляемой на розничном рынке по регулируемым ценам (тарифам), оплаты (компенсации) стоимости отклонений фактических объемов потребления от договорных, а также возмещения расходов в связи с изменением договорного объема потребления электрической энергии», утвержденными федеральным органом исполнительной власти в области регулирования тарифов. Изменение Договорных величин потребления электрической энергии (мощности) (*Приложение № 1*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора) производится путем обмена письмами.

5.2.5. Запрашивать от инициаторов внеплановых отключений данные о периоде действия, основаниях введения и причинах указанных отключений.

## **6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА, РАСЧЕТ СТОИМОСТИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

6.1. МЭС несет обязательства по продаже (поставке) электрической энергии (мощности) перед Абонентом в пределах Договорных величин потребления электрической энергии (мощности).

Договорные величины потребления электрической энергии (мощности) Абонентом (с учетом его Субабонентов) в календарном году устанавливаются *Приложением № 1*, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Договорные величины потребления электрической энергии (мощности) согласовываются Сторонами на основании заявки на договорной объем потребления электрической энергии (мощности), направленной Абонентом в МЭС в соответствии с п. 5.1.1 настоящего Договора.

В случае непоступления заявки в МЭС в установленный срок МЭС имеет право в одностороннем порядке устанавливать Договорные величины потребления электрической энергии (мощности) в объеме Договорных величин потребления электрической энергии (мощности) предыдущего года.

6.2. Фактический объем поставленной (проданной) по настоящему Договору электрической энергии (мощности) определяется средствами измерений, за исключением случаев, отдельно оговоренных Договором, при которых определение объема фактически поставленной электрической энергии (мощности) определяется расчетным путем.

6.3. Сведения о фактическом объеме потребленной Абонентом (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности) за расчетный месяц предоставляются Абонентом по форме «Отчета об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)» (*Приложение № 6*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора) на бумажном носителе и в электронном виде.

6.4. МЭС вправе по мере необходимости производить проверку потребления Абонентом (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности), с составлением Акта по форме *Приложения № 8*, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора (далее в настоящем пункте Акт).

В случае обнаружения расхождений между данными о количестве потребленной Абонентом (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности), указанными Абонентом в отчетах (составленных по форме *Приложения № 6*, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора), и данными, указанными в Акте, расчет стоимости потребленной Абонентом (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности) за расчетный месяц производится на основании данных Акта.

6.5. Электрическая энергия (мощность) в соответствии с настоящим Договором поставляется Абоненту по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам).

6.6. Объем электрической энергии (мощности), поставленный (проданный) по регулируемым ценам (тарифам), объем электрической энергии (мощности), поставленный (проданный) по свободным (нерегулируемым) ценам, стоимость электрической энергии (мощности) определяются в соответствии с «Порядком определения объема и расчета стоимости поставленной электрической энергии и мощности» (*Приложение № 12*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора).

6.7. Регулируемые цены (тарифы) устанавливаются в соответствии с действующим законодательством органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов.



При этом регулируемые цены (тарифы) на электрическую энергию (мощность) применяются Сторонами и вводятся в действие с момента их утверждения и введения в действие указанными органами. Изменение регулируемых цен (тарифов) в период действия настоящего Договора не требует его переоформления.

**6.8.** Свободные (нерегулируемые) цены рассчитываются МЭС в соответствии с требованиями действующих нормативных актов в области энергетики в порядке, установленном в *Приложении № 12*, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

МЭС несет ответственность за правильность расчета свободных (нерегулируемых) цен за исключением случаев, когда неверный расчет цены произошел вследствие предоставления неверных данных из НП «АТС» и сетевых организаций.

Уровень свободных (нерегулируемых) цен может изменяться в зависимости от ситуации на оптовом и розничных рынках электрической энергии (мощности). Изменение свободных (нерегулируемых) цен в период действия настоящего Договора не требует его переоформления.

**6.9.** МЭС не позднее чем через семь рабочих дней после окончания расчетного периода доводит до сведения покупателя рассчитанные на прошедший расчетный период предельные уровни нерегулируемых цен путем размещения соответствующей информации на сайте МЭС ([www.mosenergobvt.ru](http://www.mosenergobvt.ru)) и (или) в счетах на оплату электрической энергии (мощности).

**6.10.** Исполнение денежных обязательств по Договору, в том числе оплата стоимости потребляемой Абонентом (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности) по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), считается произведенным надлежащим образом при условии поступления денежных средств на расчетный счет МЭС в порядке, в сроки и в размере, установленных *Приложением № 13*, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

**6.11.** В случае непоступления на расчетный счет Абонента платежных документов в установленные Договором сроки Абонент обязан своевременно и в полном объеме произвести оплату потребляемой (потребленной) электрической энергии (мощности) по Договорным величинам и регулируемой цене (тарифу).

После получения Абонентом платежного документа, в котором стоимость электрической энергии (мощности) по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам) (с учетом отклонений) превышает размер оплаты, произведенной им по договорным величинам, Абонент обязан оплатить указанную разницу в течение пяти рабочих дней с момента получения платежного документа.

Если указанная в полученном платежном документе стоимость электрической энергии (мощности) по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам) (с учетом отклонений) меньше суммы оплаты, произведенной Абонентом по договорным величинам, сумма переплаты учитывается Сторонами при расчетах в последующие расчетные периоды.

**6.12.** По окончании расчетного периода МЭС предъявляет Абоненту «Акт приема-передачи электрической энергии (мощности)» (*Приложение № 7*, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора) в двух экземплярах. Абонент возвращает указанный Акт, подписанный и оформленный надлежащим образом в МЭС.

**6.13.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Абонентом обязательств по оплате электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), в том числе по предварительной оплате, МЭС имеет право начислить Абоненту пени за каждый день просрочки в размере 1/360 ставки рефинансирования от суммы неоплаты, установленной Центральным Банком Российской Федерации, на момент предъявления счета МЭС.

Абонент обязан оплатить пени на основании выставленного МЭС счета не позднее 10 дней после его выставления.

**6.14.** При осуществлении расчетов по настоящему Договору Стороны в платежных документах обязаны указывать:

- раздельную стоимость электрической энергии (мощности) по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам);

- основание платежа;
- номер и дату Договора;
- вид платежа;
- период, за который производится платеж;
- номер и дату счета-фактуры (счета).

В случае отсутствия указания в платежных документах:

- основания платежа и/или номера, даты Договора - платеж считается произведенным по настоящему Договору только после письменного подтверждения указанных реквизитов Абонентом;
- периода, за который производится платеж, номера и даты счета-фактуры - платеж считается произведенным в счет погашения задолженности Абонента за период, указываемый МЭС;
- раздельной стоимости электрической энергии (мощности) по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам) - платежом в первую очередь погашается задолженность Абонента по свободным (нерегулируемым) ценам.

**6.15.** Оплата оказанных МЭС услуг по прекращению (ограничению) и восстановлению энергоснабжения Абонента производится Абонентом на основании выставляемого МЭС счета.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

**7.1.** МЭС несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору (за надежность снабжения покупателей электрической энергией (мощности) и ее качество в соответствии с техническими регламентами и иными обязательными требованиями), в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств контрагентами МЭС по заключенным им во исполнение настоящего Договора договорам оказания услуг по передаче электрической энергии и иных услуг, неразрывно связанных с процессом снабжения покупателя электрической энергией.

**7.2.** МЭС при наличии своей вины в случаях перерывов (ограничения или прекращения) энергоснабжения Абонента возмещает причиненный Абоненту реальный ущерб в порядке и размере, установленных действующим законодательством.

**7.3.** МЭС не несет ответственности:

**а)** за недоотпуск электрической энергии (мощности), произошедший по вине Абонента (Субабонентов) и/или других потребителей, либо вызванный стихийными явлениями или ненадлежащим исполнением Абонентом своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством, а также в случаях, предусмотренных п.п. 4.2.1., 4.2.2., 4.2.3. настоящего Договора, *Приложением № 3* и *Приложением № 3а* к настоящему Договору;

**б)** за нарушение энергоснабжения энергопринимающего оборудования Абонента при включении автоматических устройств по восстановлению энергоснабжения, либо при включении резервного питания, а также при аварийных снижениях (посадках) напряжения ниже гарантируемого, связанных с работой противоаварийной автоматики и релейной защиты.

**7.4.** Если энергопринимающее оборудование Абонента присоединено к сетям сетевой организации через энергетические установки лиц, не оказывающих услуги по передаче электрической энергии, либо к бесхозяйным объектам электросетевого хозяйства, МЭС несет перед Абонентом ответственность за надежность энергоснабжения и качество электрической энергии только в пределах границ балансовой принадлежности объектов электросетевого хозяйства сетевой организации.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**8.1.** Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" 01 2007 г., действует до 24 часов 00 минут "31" 12 2007 г. и пролонгируется на следующий календарный год, если за 30 дней до окончания срока его действия ни одна из сторон письменно не



заявит другой стороне о его прекращении или изменении, либо заключении Договора на иных условиях.

**8.2.** Настоящий Договор прекращает свое действие в случаях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

Уведомление о прекращении действия настоящего Договора направляется стороне за 30 дней до даты расторжения настоящего Договора по адресу для переписки, указанному в настоящем Договоре. Уведомление, направленное стороне по адресу для переписки, указанному в настоящем Договоре, и не врученное по причине ее отсутствия по указанному адресу или иной причине, считается полученным последней.

Прекращение действия Договора влечет за собой прекращение подачи электрической энергии (мощности) по настоящему Договору.

**8.3.** Изменение, расторжение или прекращение действия настоящего Договора не освобождает стороны от взаимных расчетов за проданную (поставленную) электрическую энергию (мощность).

**8.4.** Все приложения, дополнения и изменения условий настоящего Договора совершаются в письменной форме с подписанием уполномоченными лицами МЭС и Абонента.

**8.5.** Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах (2 экземпляр(а) - МЭС, один экземпляр - Абоненту), имеющих одинаковую юридическую силу.

**8.6.** Споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

**8.7.** В случае невозможности разрешения споров путем переговоров все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним (в том числе, связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением, прекращением и недействительностью), подлежат разрешению в арбитражном суде в соответствии с правилами, действующими на дату подачи искового заявления.

**8.8.** При исполнении настоящего Договора, в случае возникновения вопросов, не предусмотренных Договором, стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об электроэнергетике», Правилами функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период реформирования электроэнергетики и иными нормативными правовыми актами, регулирующими отношения на розничных рынках электрической энергии.

В случае принятия уполномоченными государственными органами нормативных и иных Актов, устанавливающих порядок взаимоотношения Сторон, связанный с процессом энергоснабжения, отличный от предусмотренного договором, Стороны обязаны руководствоваться положениями указанных Актов с момента их принятия, кроме случаев, когда в положениях принятого Акта прямо указано, что иное может быть установлено Договором.

## 9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

**9.1.** Встречающиеся в тексте приложений к настоящему договору наименования: Энергоснабжающая организация, Энергосбытовая организация или ЭСО читаются (именуются) как МЭС.

**9.2.** \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**9.3.** \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

*М*

*[Handwritten signature]*

## 10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### МЭС:

Юридический адрес:

ОАО «Мосэнергосбыт», 117312, г. Москва, ул. Вавилова, дом 9.

ИНН 7736520080 КПП 773601001

Расчетный счет 40702810200251101063

в \_\_\_\_\_

КБ «Трансинвестбанк» ООО г. Москва

\_\_\_\_\_ отделении банка.

БИК 044579212

Корреспондентский счет 30101810500000000212

Телефон \_\_\_\_\_

Телетайп \_\_\_\_\_

Факс \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Адрес для переписки: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, дом 9

г. Серпухов, ул. Ворошилова, д. 40

Телефон \_\_\_\_\_

Телетайп \_\_\_\_\_

Факс \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Начальник отделения Королев Б.М.

тел. 72-35-74

Начальник абонентской службы \_\_\_\_\_

тел. 72-54-15

Расчетная группа \_\_\_\_\_

тел. 72-16-29

### АБОНЕНТ:

Юридический адрес: индекс 142207

Область Московская

Административный р-н Серпуховский

Город Серпухов

Улица Борисовское шоссе

Дом/Влад. \_\_\_\_\_ корп., стр./соор. \_\_\_\_\_

ИНН 5077001207 КПП 507701001

Расчетный счет 40602810904200140005

в Пушинском ф-ле банка «Возрождение» (ОАО)

Пушино отделении банка,

БИК 044525181

Корреспондентский счет 30101810900000000181

Телефон \_\_\_\_\_

Телетайп \_\_\_\_\_

Факс \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Адрес для переписки: индекс 142207

Область Московская

Административный р-н Серпуховский

Город Серпухов

Улица Борисовское шоссе

Дом/Влад. \_\_\_\_\_ корп., стр./соор. \_\_\_\_\_

Руководитель Щипцов А.Б.

тел. 79-01-70

Главный инженер \_\_\_\_\_

тел. \_\_\_\_\_

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_

тел. \_\_\_\_\_

Юрисконсульт \_\_\_\_\_

тел. \_\_\_\_\_



Главный энергетик \_\_\_\_\_ Башилов О.Н. \_\_\_\_\_ тел. \_\_\_\_\_  
 Лицо ответственное за снятие и передачу показаний \_\_\_\_\_ тел. \_\_\_\_\_

**Приложения к Договору:**

1. Приложение № 1 «Договорные величины потребления электрической энергии (мощности)».
2. Приложение № 1а «Заявка на договорные величины потребления электрической энергии (мощности)».
3. Приложение № 2 «Реестр источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования и средств коммерческого учета электроэнергии и мощности».
4. Приложение № 3 «Порядок ограничения режима потребления электрической энергии (мощности) за невыполнение договорных обязательств».
5. Приложение № 3а «Специальный порядок ограничения режима потребления электрической энергии (мощности) за невыполнение договорных обязательств».
6. Приложение № 4 «Акт согласования технологической и аварийной брони электроснабжения Абонента».
7. Приложение № 5 «Порядок контроля и определения максимальной величины потребленной электрической мощности Абонентом в расчетном периоде».
8. Приложение № 6 «Отчет об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)».
9. Приложение № 7 «Акт приема-передачи электрической энергии (мощности)».
10. Приложение № 8 «Акт проверки потребления электрической энергии (мощности), отпущенной ОАО «Мосэнергосбыт»».
11. Приложение № 9 «Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений».
12. Приложение № 10 «Адреса поставки электрической энергии (мощности)».
13. Приложение № 11 «Дополнительное соглашение к Договору энергоснабжения о лимитах бюджетных обязательств».
14. Приложение № 12 «Порядок определения объема и расчета стоимости поставленной электрической энергии и мощности».
15. Приложение № 12а «Заявка с договорными (плановыми) почасовыми объемами потребления электрической энергии».
16. Приложение № 13 «Порядок оплаты за потребленную электрическую энергию и мощность».
17. Приложение № 14 «Соглашение о применении электронной цифровой подписи».

Перечисленные приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора при условии прямого указания на это в тексте Договора или приложений, являющихся неотъемлемой частью Договора. Приложения, не указанные в тексте Договора как неотъемлемая его часть, могут не составляться.

В случае составления и подписания Сторонами Приложения, не поименованного как неотъемлемая часть Договора, данное Приложение становится неотъемлемой частью Договора.

**11. ПОДПИСИ СТОРОН:**

ОАО «Мосэнергосбыт»  
  
 \_\_\_\_\_ Королев Б.М. /  
 подпись фамилия  
 « 14 \_\_\_\_\_ 12 \_\_\_\_\_ 2006 г.  
 М.П.

Абонент  
  
 \_\_\_\_\_ Шипцов А.Б./  
 подпись фамилия  
 « 14 \_\_\_\_\_ 12 \_\_\_\_\_ 2006 г.  
 М.П.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 3  
к Договору энергоснабжения  
от «14» 12 2006 г.  
(далее по тексту - Договор)

№ 7 3 0 0 0 8 1 0

Г	У	П	М	О	С	Е	Р	П	У	Х	О	В	С	К	И	Й
А	В	Т	О	Д	О	Р										

Наименование Абонента

Приложение составлено «14» 12 2006 г.

**ПОРЯДОК  
ОГРАНИЧЕНИЯ РЕЖИМА ПОТРЕБЛЕНИЯ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ  
(МОЩНОСТИ) ЗА НЕВЫПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ  
(далее Порядок)**

1. Настоящий порядок не распространяется на отношения Сторон, связанные с ограничениями режима потребления электрической энергии (мощности) за невыполнение договорных обязательств в отношении объектов Абонента, ограничение режима потребления которым может привести к возникновению угрозы жизни и здоровью людей, экологической безопасности либо безопасности государства, а также в отношении объектов Абонента, ограничение режима потребления которым ниже аварийной брони не допускается действующим законодательством. Указанные отношения регулируются Приложением № 3а к Договору.

2. ОАО «Мосэнергосбыт» (далее МЭС) письменно уведомляет Абонента об ограничении режима потребления в случае нарушения им перечисленных ниже условий Договора в следующие сроки:

а) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Абонентом обязательств по оплате электрической энергии (мощности) и услуг, оказание которых является неотъемлемой частью процесса снабжения электрической энергией (мощностью), в том числе по предварительной оплате – за 5 рабочих дней;

б) в случае выявления фактов безучетного потребления электрической энергии (мощности) – в день ограничения;

в) в случае снижения показателей качества электрической энергии по вине Абонента до значений, нарушающих нормальное функционирование электроустановок сетевой организации и/или других потребителей – в день ограничения;

г) в случае недопуска представителей МЭС и сетевой организации к электроустановкам Абонента и средствам измерения электрической энергии (мощности), а также электроустановкам, принадлежащим сетевой организации и находящимся на территории Абонента – за 5 рабочих дней;

д) в случае выявления неудовлетворительного состояния энергетических установок Абонента, удостоверенное органом государственного энергетического надзора, которое угрожает аварией или создает угрозу жизни и безопасности граждан – в день ограничения;

е) в случае невыполнения Абонентом требований МЭС, сетевых организаций и ОАО «СО-ЦДУ ЕЭС» о введении ограничений или прекращении подачи (потребления) электрической энергии (мощности) – в день ограничения.

3. Уведомление об ограничении режима потребления вручается Абоненту под расписку или передается факсимильными средствами связи.

В уведомлении может быть предусмотрено, что Абонент производит ограничение режима потребления в соответствии с настоящим Порядком самостоятельно, путем снижения собственного потребления электрической энергии (мощности).

В случае неисполнения указанного в уведомлении требования МЭС (сетевой организации) о самостоятельном снижении режима потребления МЭС имеет право начислить Абоненту неустойку в размере 0,5 % от стоимости потребленной в текущем расчетном периоде электрической энергии (мощности) по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам.



4. При неисполнении Абонентом требований об ограничении режима потребления в указанный в уведомлении срок МЭС (сетевая организация) вводит ограничение режима потребления в следующем объеме:

а) при наличии в Акте согласования технологической и аварийной брони (Приложение №4 к Договору) согласованной Сторонами нагрузки технологической и аварийной брони – не ниже уровня технологической брони;

б) при наличии в Акте согласования технологической и аварийной брони (Приложение №4 к Договору) согласованной Сторонами нагрузки технологической брони – не ниже уровня технологической брони;

в) при наличии в Акте согласования технологической и аварийной брони (Приложение №4 к Договору) согласованной Сторонами нагрузки аварийной брони – не ниже уровня аварийной брони;

г) при отсутствии Акта согласования технологической и аварийной брони (Приложение №4 к Договору) либо при отсутствии в указанном Акте согласованной Сторонами нагрузки технологической и аварийной брони ограничение режима потребления электрической энергии (мощности) производится:

1) по основаниям, предусмотренным п.п. а) п. 2 Порядка - в любом, по усмотрению МЭС (сетевой организации), объеме, не приводящем к полному ограничению режима потребления Абонентом электрической энергии (мощности) (по усмотрению МЭС (сетевой организации)) ограничение режима потребления может производиться путем снижения категории надежности энергоснабжения Абонента без фактического снижения объема потребления им электрической энергии (мощности);

2) по основаниям, предусмотренным п.п. б) п. 2 Порядка – полное ограничение режима потребления электрической энергии (мощности) энергетическим оборудованием Абонента, используемом при безучетном потреблении электрической энергии (мощности);

3) по основаниям, предусмотренным п.п. в), г), е) п. 2 Порядка – полное ограничение режима потребления электрической энергии (мощности) Абонентом;

4) по основаниям, предусмотренным п.п. д) п.2 Порядка – полное ограничение режима потребления энергетического оборудования Абонента, указанного в Акте-Предписании органа государственного энергетического надзора.

4.1. При введении режима ограничения потребления, предусмотренного п. 4 Порядка, фактический уровень, до которого производится ограничение потребления может быть выше предусмотренной для этих случаев нагрузки технологической или аварийной брони. По усмотрению МЭС (сетевой организации) частичное ограничение режима потребления может производиться путем снижения категории надежности энергоснабжения Абонента без фактического снижения объема потребления им электрической энергии (мощности).

4.2. При отказе Абонента от самостоятельного ограничения режима потребления МЭС (сетевая организация) вправе ввести ограничение режима его потребления путем проведения необходимых переключений в энергопринимающих устройствах Абонента.

4.3. При отказе Абонента от самостоятельного ограничения режима потребления и недопуске представителей МЭС (сетевой организации) к его энергопринимающим устройствам для проведения соответствующих переключений:

а) помимо неустойки, предусмотренной п. 3 Порядка МЭС имеет право начислить Абоненту штраф в размере 2,5 % от стоимости потребленной в текущем расчетном периоде электрической энергии (мощности) по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам);

б) частичное ограничение режима потребления считается проведенным в предусмотренные настоящим Порядком сроки. Таким образом, по истечении установленного Порядком срока МЭС (сетевая организация) вправе ввести полное ограничение режима потребления электрической энергии (мощности).

Недопуск представителей МЭС (сетевой организации) к энергопринимающим устройствам Абонента фиксируются в Акте, составленном представителями МЭС и/или сетевой организации по форме, предложенной указанными организациями.

5. В случае неисполнения Абонентом указанных в уведомлении об ограничении режима потребления требований МЭС (сетевой организации) по истечении трех рабочих дней со дня

введения частичного ограничения режима потребления МЭС (сетевая организация) вводит полное ограничение режима потребления без дополнительного предупреждения.

К указанному сроку Абонент обязан принять меры к безаварийному прекращению технологического процесса, обеспечению безопасности людей и сохранности оборудования в связи с полным ограничением режима потребления электрической энергии (мощности). Ответственность за вред, причиненный жизни и здоровью людей, наступление отрицательных экологических последствий, причинение имущественного ущерба третьим лицам, МЭС (сетевой организации) и Абоненту, возникшие в связи с неисполнением Абонентом требований настоящего абзаца, в полном объеме несет Абонент.

6. В случае устранения Абонентом указанного в уведомлении основания для введения ограничения режима потребления в период его действия подача электрической энергии (мощности) возобновляется не позднее чем через 24 часа с момента оплаты денежных средств (имеющейся задолженности, включающей начисленные МЭС пени, штраф, неустойку), в том числе в порядке возмещения затрат, понесенных МЭС и сетевой организацией при отключении и повторном включении Абонента.

После возобновления подачи электрической энергии (мощности) МЭС не производит Абоненту отпуск электрической энергии (мощности), недопоставленной в результате введения ограничения или прекращения подачи электрической энергии (мощности).

7. В ситуации, когда к сетям, принадлежащим Абоненту, подключены другие Абоненты, своевременно оплачивающие потребленную электрическую энергию (мощность), Абонент обязан по соглашению с МЭС обеспечить подачу электрической энергии (мощности) в необходимых для них объемах.

ОАО «Мосэнергосбыт»  
 \* \_\_\_\_\_ /Королев Б.М./  
 подпись фамилия и.о.  
 " 14 " 12 2006 г.  
 М.П.

Абонент  
 \* \_\_\_\_\_ /Шипцов А.Б./  
 подпись фамилия и.о.  
 " 14 " 12 2006 г.  
 М.П.

\*Ф.И.О. и подпись лица, подписавшего договор

*(Handwritten signature)*





№ 7 3 0 0 0 8 1 0 от "14" "12" 2006г.

Дата составления акта: \_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*

ГУП МО "Серпуховский Автодор"

Наименование абонента

№ объекта 73000810  
 Руководитель \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_

Адрес объекта: \_\_\_\_\_  
 г. Серпухов, Борисовское ш. \_\_\_\_\_

**АКТ**

проверки энергии потребления электрической энергии, отпущенной ОАО "Мосэнергосбыт"

Составлен инженером-инспектором \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

в присутствии представителя предприятия \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О.)

в том, что \_\_\_\_\_ 200 г. была проведена проверка состояния схемы учета и контрольное снятие показаний расчетных электрических счетчиков.

Данные замеров приведены в таблицах №№ 1, 2 Приложения к Акту.

Дата предыдущей проверки абонента \_\_\_\_\_

**Результаты контроля величин электропотребления и мощности**

Контролируемая величина		Значение контролируемой величины за предыдущий период по журналу учета абонента			Результаты замеров
		месяц			
Электропотребление (кВт*ч)	Договорная величина				
	Фактическое значение				
Активная мощность (кВт)	Договорная величина				
	Максимальное факт. значение				

*[Handwritten mark]*

**Определение фактически потребленной абонентом электрической мощности  
в часы максимума энергосистемы**

Таблица № 1

№	Номер счетчик а	Расчетн ый коэфф-т	Показания счетчика		Разность показаний	Нагрузка (кВт)	Показания счетчика в час	Разность показаний	Нагрузка (кВт)
			в ____ час	в ____ час					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									





**1. Состояние приборов учета электрической энергии**


---



---



---

1.1 Наличие и сохранность пломб \_\_\_\_\_

**2. Состояние цепей учета и отключающих устройств**


---



---

2.1 Наличие и сохранность пломб \_\_\_\_\_

**3. Состояние испытательных коробок**


---



---

3.1 Наличие и сохранность пломб \_\_\_\_\_

**4. Состояние измерительных трансформаторов**

4.1 Тока (ТТ) \_\_\_\_\_

4.2 Напряжения (ТН) \_\_\_\_\_

4.3 Наличие и сохранность пломб \_\_\_\_\_

**5. Состояние и порядок ведения журнала учета расхода электроэнергии**


---



---

**6. Сведения о работе установок БСК** \_\_\_\_\_

---



---

**Заключение:**


---



---



---



---



---

Инженер-инспектор \_\_\_\_\_  
подпись Ф.И.О.

Представитель предприятия \_\_\_\_\_  
подпись Ф.И.О. должность

С актом ознакомлен \_\_\_\_\_

Приложение № 6  
 Форма утверждена  
 Абонент / Щиццов А.Б./

**РЕАКТИВНЫЕ:**  
 5 - основной  
 6 - транзит

**АКТИВНЫЕ:**  
 7 - транзит  
 8 - контроль  
 9 - основная  
 10 - пик

**Отчет об отпуске и покупке электроэнергии (мощности)**  
 за \_\_\_\_\_ месяца \_\_\_\_\_ года

Форма утверждена  
 Энергосбытовая  
 /Королев Б.М./

Плательщик № 73000810 ГУП МО «Серпуховский Автотор»  
 р/счет  
 к/счет ЦБ

Код и наименование участка

№ абонента	№ счетчика	Пр. сч.	Пред. показание	Текущ. показание	Пр. лк. ТУ	Тип ТУ	Козфф.	% потерь	Ур. напр.	№ сч.	ЗАМЕНА СЧЕТЧИКА		Код
											Значность	Пред.	
Фактический расход абонента (кВт.ч) всего с учетом потерь													
Договорная величина потребления электроэнергии абонента (кВт.ч) всего													
Фактическая мощность (кВт) всего													
Договорная величина мощности (кВт) всего													
Расход абонента (кварч)													
Экономическое значение реактивной энергии (кварч)													

Предоставить в отделение

М.П.

Руководитель предприятия

Фамилия, инициалы

Подпись



Приложение № 7  
к Договору энергоснабжения  
№ 73000810 от 14.12. 2006г.

Форма утверждена  
МЭС  
№ 459  
Королев Б.М.

Форма утверждена  
Абонент  
Щипцов А.Б.

Абонент: ГУП МО «Серпуховский Автодор»

Акт № \_\_\_\_\_  
приема-передачи электрической энергии (мощности)

Дата составления « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200 \_\_\_\_ г. за \_\_\_\_\_ 200 \_\_\_\_ г.  
(отчетный период)

Мы, нижеподписавшиеся представители МЭС и Абонента, составили настоящий Акт приема-передачи за \_\_\_\_\_ 200 \_\_\_\_ г. электрической энергии (мощности) по договору № 73000810 от « 14 » 12 \_\_\_\_\_ 200 6 \_\_\_\_ г. о нижеследующем:

№ п/п	Наименование показателя (электрическая энергия, мощность).	Количество кВт.ч (кВт).	Тариф, руб./кВт.ч (руб/кВт).	Стоимость (без НДС), руб.	НДС, Руб.	Стоимость (с НДС), руб.
1	2	3	4	5	6	7

Подписи сторон

Абонент:

\_\_\_\_\_ (должность)      \_\_\_\_\_ (подпись)      \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

М.П.

ОАО «Мосэнергосбыт»:

\_\_\_\_\_ (должность)      \_\_\_\_\_ (подпись)      \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

М.П.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 12  
к Договору энергоснабжения  
от «14» 12 2006 г.  
(далее по тексту - Договор)

№ 7 3 0 0 0 8 1 0

Г	У	П	М	О	С	Е	Р	П	У	Х	Ю	В	С	К	И	Й
А	В	Т	О	Д	О	Р										

Наименование Абонента

Приложение составлено «14» 12 2006 г.

**ПОРЯДОК  
ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕМА И РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ПОСТАВЛЕННОЙ  
ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ И МОЩНОСТИ  
(далее – Порядок)**

1. Электрическая энергия (мощность) в соответствии с Договором поставляется Абоненту по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам).

2. Стоимость договорной величины потребления электрической энергии (мощности)  $S^{дог}$  определяется по формуле:

$$S^{дог} = V_{абонент}^{дог} \times T^{прогноз}, \text{ где}$$

$V_{абонент}^{дог}$  – договорная величина потребления электрической энергии (мощности) на расчетный период, установленная в Приложении № 1 к Договору;

$T^{прогноз}$  – прогнозная цена, принимаемая равной цене (одноставочному тарифу) на электрическую энергию (мощность), установленной в соответствии с действующим законодательством органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов для тарифной группы потребителей, к которой относится Абонент, либо непосредственно для Абонента.

3. Суммарный объем электрической энергии (мощности) в расчетном периоде, поставленный Абоненту по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам)  $V_{абонент}^{сум}$  определяется на основании данных средств измерений (за исключением случаев, предусмотренных п.п. 4, 5, 6 Порядка) и предоставляется Абонентом в «Отчете об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)» по форме Приложения №6 к Договору.

4. При непредоставлении Абонентом «Отчета об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)» суммарный объем электрической энергии (мощности) принимается равным договорной величине потребления электрической энергии (мощности) соответствующего расчетного периода, установленной в Приложении № 1 к Договору.

При этом Абонент до истечения срока предоставления «Отчета об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)» за период, следующий за расчетным, обязан предоставить «Отчет об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)» за расчетный период.

Если величина фактического суммарного объема электрической энергии (мощности) за расчетный период больше договорной величины потребления электрической энергии (мощности) производится перерасчет стоимости электрической энергии (мощности) с учетом п. 5.1.23. Договора.

*одноставочный/ без почасового учета*

1

В случае не предоставления «Отчета об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)» в указанный срок производится перерасчет в соответствии с п. 5 Порядка.

5. При неоднократном (поряд) непредоставлении Абонентом «Отчета об отпуске и покупке электрической энергии (мощности)» в последующих расчетных периодах суммарный объем потребления электрической энергии (мощности) за истекший период принимается равным произведению установленной мощности электроприемников на число часов работы Абонента, указанных в Приложении № 2 к Договору, без последующего перерасчета.

6. При выявлении случаев безучетного потребления расчет объема фактически потребленной Абонентом электрической энергии (мощности) производится по установленной мощности электроприемников и числу часов работы Абонента за весь период допущенного нарушения со дня последней замены (проверки) приборов и средств измерений или проверки их подключения представителем МЭС и/или сетевой организации, но не более срока исковой давности.

Рассчитанный указанным способом объем безучетного потребления включается в суммарный объем электрической энергии (мощности)  $V_{\text{абонент}}^{\text{сум}}$ , потребленной Абонентом в расчетном периоде, в котором было выявлено указанное безучетное потребление.

Приостановление МЭС исполнения обязательств по поставке электрической энергии (мощности) в соответствии с п.п. б) п. 4.2.3. Договора не освобождает Абонента от обязанности оплатить в полном объеме потребленную электрическую энергию (мощность).

7. В случае выявления неисправности или утраты расчетного средства измерения, обслуживаемого МЭС или сетевой организацией, а также в случае уведомления Абонентом о выходе из эксплуатации или утрате принадлежащего ему и обслуживаемого им средства измерения в течение установленного п.п. а) п. 5.1.13. Договора срока, суммарный объем фактически потребленной электрической энергии (мощности) в расчетный период принимается равным договорной величине потребления электрической энергии (мощности) соответствующего расчетного периода, установленной в Приложении №1 к Договору. После восстановления учета производится перерасчет по среднесуточному потреблению электрической энергии Абонентом в последующем расчетном периоде. Перерасчет производится с учетом п. 5.1.23. Договора.

8. Указанные в п.п. 5, 6 Порядка нарушения фиксируются в Акте, составленном представителями МЭС и/или сетевой организации по форме, предложенной указанными организациями. Данный Акт является основанием для проведения расчетов.

9. Объем электрической энергии (мощности) в расчетном периоде, поставленной по свободным (нерегулируемым) ценам определяется по формуле:

$$V_{\text{абонент}}^{\text{св}} = (V_{\text{абонент}}^{\text{сум}} - V_{\text{население}}) \times \frac{V_{\text{сум}} - V_{\text{Р/Д}} - V_{\text{блок-станции}}}{V_{\text{сум}} - V_{\text{население}}} \text{ где,}$$

$V_{\text{абонент}}^{\text{св}}$  - объем электрической энергии (мощности) в расчетном периоде, поставленный Абоненту по свободным (нерегулируемым) ценам;

$V_{\text{абонент}}^{\text{сум}}$  - суммарный объем электрической энергии (мощности) в расчетном периоде, поставленный Абоненту по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам);

$V_{\text{население}}^{\text{абонент}}$  - объем электрической энергии, потребленный гражданами-потребителями и приравненными к ним потребителями, учтенный в суммарном объеме электрической энергии в расчетном периоде, поставленном Абоненту;

*однотарифный/ без почасового учета*

2



$V^{сум}$  \* – общий объем электрической энергии в расчетном периоде, приобретенный МЭС на оптовом и розничном рынках по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам);

$V^{РД}$  \* – объем электрической энергии в расчетном периоде, приобретенный МЭС по регулируемым ценам на оптовом рынке без учета потерь в электрических сетях ФСК;

$V^{блок-станции}$  \* – объем электрической энергии в расчетном периоде, приобретенный МЭС по регулируемым ценам на розничном рынке;

$V^{население}$  \* – суммарный объем электрической энергии в расчетном периоде, потребленный гражданами–потребителями и приравненными к ним потребителями.

10. Объем электрической энергии (мощности) в расчетном периоде, поставленный по регулируемым ценам (тарифам) определяется по формуле:

$$V_{абонент}^{рег} = V_{абонент}^{сум} - V_{абонент}^{св}$$

11. Суммарная стоимость электрической энергии (мощности) по Договору в расчетном периоде определяется как сумма стоимости электрической энергии (мощности), поставленной Абоненту по регулируемой цене (тарифу) и стоимости электрической энергии (мощности), поставленной Абоненту по свободной (нерегулируемой) цене и рассчитывается по следующей формуле:

$$S = V_{абонент}^{рег} \times T^{розн} + V_{абонент}^{св} \times Ц^{св} \text{ где,}$$

$S$  – суммарная стоимость электрической энергии (мощности) по Договору в расчетном периоде по регулируемым и свободным (нерегулируемым) ценам (тарифам);

$V_{абонент}^{рег}$  – объем электрической энергии (мощности), поставленный Абоненту по регулируемым ценам (тарифам) в расчетном периоде;

$T^{розн}$  – цена (одноставочный тариф) на электрическую энергию (мощность), установленная в соответствии с действующим законодательством органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов для тарифной группы потребителей, к которой относится Абонент, либо непосредственно для Абонента;

$V_{абонент}^{св}$  – объем электрической энергии (мощности) в расчетном периоде, поставленный Абоненту по свободным (нерегулируемым) ценам;

$Ц^{св}$  – свободная (нерегулируемая) цена на электрическую энергию (мощность), определяемая по следующей формуле:

$$Ц_{АТС}^{св} = Ц_{АТС}^{св} + \max\{T^{розн} - T^{ср}, 0\} + \frac{S^{кор}}{V_{абонент}^{св}} \text{ где,}$$

$Ц_{АТС}^{св}$  – средневзвешенная свободная (нерегулируемая) цена электрической энергии (мощности), определяемая НП АТС;

$T^{розн}$  – цена (одноставочный тариф) на электрическую энергию (мощность), установленная в соответствии с действующим законодательством органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов для тарифной группы потребителей, к которой относится Абонент, либо непосредственно для Абонента;

\* Данные по величинам  $V^{сум}$ ,  $V^{РД}$ ,  $V^{блок-станции}$  и  $V^{население}$  определяются из фактического баланса электрической энергии, определяемого совместно МЭС и сетевыми организациями региона и публикуются МЭС на информационном сайте [www.mosenergosbyt.ru](http://www.mosenergosbyt.ru) не позднее 7 рабочих после окончания расчетного периода.

$T^{cp}$  – средневзвешенный одноставочный тариф покупки электрической энергии (мощности) МЭС на оптовом и розничном рынках, публикуемый органами государственного регулирования тарифов. Если на момент проведения расчетов органы государственного регулирования тарифов не опубликовали указанный тариф, для расчетов принимается средневзвешенный одноставочный тариф покупки электрической энергии МЭС на оптовом и розничном рынках, учтенный в тарифно-балансовых решениях на соответствующий год;

$S^{кор}$  – величина перерасчета стоимости электрической энергии (мощности) за предыдущий расчетный период (периоды).

12. При отклонении фактического потребления электрической энергии (мощности) от договорной величины потребления электрической энергии (мощности) в сторону увеличения (за исключением случаев, предусмотренных п.п. 5, 6 Порядка) Абонентом выплачивается штраф. Размер штрафа рассчитывается по следующей формуле:

$$Ш, = (V_{абонент}^{сум} - V_{абонент}^{огр}) \times T^{розн} \times K, \text{ где}$$

$Ш,$  – величина штрафа;

$T^{розн}$  – цена (одноставочный тариф) на электрическую энергию (мощность), установленная в соответствии с действующим законодательством органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов для тарифной группы потребителей, к которой относится Абонент, либо непосредственно для Абонента;

$K$  – коэффициент, применяемый в зависимости от размера превышения договорной величины потребления электрической энергии (мощности) и составляющий:

$K = 0,05$  при превышении договорной величины потребления электрической энергии (мощности) от 2% до 5% включительно;

$K = 0,25$  при превышении договорной величины потребления электрической энергии (мощности) свыше 5% до 10% включительно;

$K = 0,5$  при превышении договорной величины потребления электрической энергии (мощности) свыше 10%.

За отклонения фактического потребления электрической энергии (мощности) от договорной величины до 2% штраф не взимается.

Штраф оплачивается Абонентом на основании счета, выставленного МЭС не позднее 10 дней после его выставления.

ОАО «Мосэнергосбыт»

\_\_\_\_\_/ Королев Б.М./  
подпись фамилия и.о.



*Handwritten signature*

одноставочный/ без почасового учета



## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 к Договору энергоснабжения

№ 

7	3	0	0	0	8	1	0
---	---	---	---	---	---	---	---

 от "14" 12 2006 г.

Энергосбытовая организация "Утверждаю":

Начальник Серпуховского РО

должность

Королев Б.М.

Ф.И.О. лица подписавшего договор

подпись



М.П.

Абонент

"Утверждаю":

директор

должность

Щицлов А.Б.

Ф.И.О. лица подписавшего договор

подпись



М.П.

ГУП МО "Серпуховский Автодор"

Наименование абонента

Объект

7	3	0	0	0	8	1	0
---	---	---	---	---	---	---	---

Адрес Серпухов, Борисовское ш.

Телефон, факс

Абонент:

Действующий, вновь присоединяемый, временный  
нужное подчеркнуть

## РЕЕСТР

источников энергоснабжения, энергопринимающего оборудования  
и средств коммерческого учета электроэнергии и мощности

Дата составления реестра

"14" 12 2006 г.

Взамен акта (реестра)

от "11" 2 2005 г.

1. Питающий центр п/ст658, ф.6, КТП-232  
П/ст; наименование эл. Сетей; р-он МГЭСК; РП (РТП); ТП; вводное устройство
2. Основание для пользования присоединенной мощности являются:
  - 2.1. Разрешение службы присоединения Подольских ЭС  
№ ПР-1105 от 14.05.2003 г. на 100 кВт (кВа)  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ кВт (кВа)
  - 2.2. Разрешение на применение электротермического оборудования:  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ кВт (кВа)
3. Акт по разграничению балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон № 73000810-05в от 30 3 2005 г.
4. Категория надежности третья
5. Акт проверки готовности электроустановок к принятию напряжения  
от " " \_\_\_\_\_ г. (для вновь присоединяемых электроустановок)
6. Паспорт-протокол на измерительный комплекс учета электрической энергии  
от " " \_\_\_\_\_ 200 г.

2

## Реестр средств коммерческого учета электроэнергии

Начало таблицы

№	Уровень напряжения на границе балансового разграничения (кВ)	Уровень напряжения в точке учета эл. энергии (кВ)	Место установленных электросчетчиков	№ эл. счетчиков	Тип и паспорт эл. счетчиков	Класс точности эл. счетчика	Значность эл. счетчиков	Показания на момент составления реестра	Расчетный коэффициент учета	Баланс за период
1	А 10	0,4	РУ-0,4КТП-232	5743	СА4У-И672М, 3х5А, 380/220В	2	9999,9	7900	30	абонент
2	Р									
3	А									
4	Р									
5	А									
	Р									

3

**Реестр установленной мощности токоприемников абонентов и субабонентов**

№	Наименование цеха и субабонента	Мед. электросчетчиков	Мощность силовых трансформаторов	Электродвигатели	Электронагреватели		Электронасосы		Электродопрессовочное и другое оборудование		Приборы (свароч., тиристор., др.)	Освещение	Всего
					шт/кВт	шт/кВА	шт/кВт	шт/кВт	шт/кВт	шт/кВт			
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.		
1	ГУП МО "Серпуховский Авгдор"	5743	100	12/19				10/10	1/20	168/40	191/89		

Примечания. Сведения записываются в следующей

1. Потребители абонента
2. Потребители субабонента

В конце итоговые величины суммируются

Окончание таблицы

№	Измерительные трансформаторы: заводской номер, тип/класс точности/номиналы		Устройство сбора и передачи данных; тип и заводской номер	Тип каналообразующей аппаратуры, зав. №
	тока	напряжения		
1	А Т-0,66; 0,5; 150/5, № 117653, 117764, 117709	нет	нет	нет
Р				
2	А			
Р				
3	А			
Р				
4	А			
Р				
5	А			
Р				



Абонент № 73000810 Наименование ГУП МО "Серпуховский Автодор"

1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕРЬ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ В ТРАНСФОРМАТОРЕ.

$$\Delta A_a = \Delta P_{xx} * T_o + K\phi^2 * \beta^2 * \Delta P_{к.з.} * T_p, \text{ кВт.ч}$$

$\Delta A_a$ - потери активной энергии,	918,05		
$\Delta P_{xx}$ и $\Delta P_{к.з.}$ - потери мощности в кВт в трансформаторах при холостом, кВт	0,33		
ходе и коротком замыкании соответственно (по паспортным данным тр-ра), кВт	2,27		
$T_o$ - полное число часов присоединения трансформатора к сети, ч	30	24	720
$T_p$ - число часов работы трансформатора с нагрузкой за расчетное время, ч	30	12	360
$S_{ном}$ кВА - 100			
$\beta$ - коэффициент нагрузки = $\Delta A_{ср.мес} / (S_{ном} * \cos\phi * T_p)$	0,73		
$K\phi$ - коэффициент формы графика (1,05-1,25)	1,25		

$$\Delta A_a = 0,33 * 720 + 1,25 * 1,25 * 0,73 * 0,73 * 2,27 * 360 = 918,05 \text{ кВтч}$$

	Год.расх.	мес.	
$A_a$ Расход за месяц, кВтч:	252000	12	= 21000,0

Потери в трансформаторе, % :  $918,05 / 21000 = 4,37 \%$  4,37

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕРЬ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ В ЛИНИИ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ.

$$\Delta A_l = 3 * I^2 * R_l * T_p * 10^{-3} = (A_a^2 + A_p^2) * R_l / (U^2 * T_p) * 10^{-3}, \text{ кВт.ч}$$

$\Delta A_l$ - потери активной энергии в линии,	0,037
$I$ - среднее значение тока нагрузки за расчетный период, А $A_{ср.мес} / (1,73 * U * T_p)$	3,37
$R_l$ - активное сопротивление одной фазы, Ом,	
$R_l = K_{трас} * K_c * K_{л.э.} * \rho_{20} * (10^3 / 8) * l$ $R_l = 1,03 * 1 * 1 * 0,64 * 0,005 = 0,003$	0,003
$K_{трас}$ - коэффициент, учитывающий провес проводов (1,02-1,04)	1,03
$K_c$ - коэффициент скрутки	1
$K_{л.э.}$ - коэффициент поверхностного эффекта (для сечений 150 мм <sup>2</sup> и более)	1
$\rho_{20}$ - удельное сопротивление проводника пост. току при $t=20^\circ\text{C}$ , Ом*мм <sup>2</sup> /м	0,64
$l$ - длина линии, км	0,005
$T_p$ - число работы линии с нагрузкой за расчетный период, час,	360
$U$ - линейное напряжение линии, кВ,	10

$A_a$  - активная энергия, передаваемая по линии, определяемая по счетчику, кВтч,  
 $A_p$  - реактивная энергия, передаваемая по линии, определяемая по счетчику, кВтч,  
 $\Delta A_l = 3 * 3,37^2 * 3,37 * 0,003 * 360 / 1000 = 0,037 \text{ кВтч}$

Потери в ЛЭП, % :  $0,037 / 21000 = 0,0002 \%$  0,0002

Потери всего:  $4,37 \% + 0,0002 \% = 4,4 \%$

Расчет произвел инженер - инспектор:



Мухин А.К.



Помощник-Авт.

4

**Компенсирующие установки**

Тип конденсаторной установки	Номинальное напряжение KV, кВ	Мощность		Место присоединения конденсаторной установки	Режим работы конденсаторной установки	Задаваемые пределы
		номинальная, кВАр	отдаваемая, кВАр			
нет						

**Величина потерь в электрических сетях**

№№ электросчетчиков	Потери в электрических сетях Абонента		
	потери в линиях (кВтч, %)	потери в трансформаторах (кВтч, %)	общие потери (кВтч, %)
5743	0	918 / 4,4	918 / 4,4

**Расчет электропотребления:**

№№ электросчетчиков	Тип ТУ*	Тариф Руб.	Установленная мощность, кВт	Время работы абонента, ч	Расчетная величина электропотр., кВтч
5743	0	1,6818	89	360	32040
		64гр.			
		44с.			

\* - Тип ТУ: Активные: 0 - основной, 7 - транзит, 8 - контрольный;  
Реактивные: 5 - основной, 6 - транзит.

**Особые условия:**


---



---



---



---



---

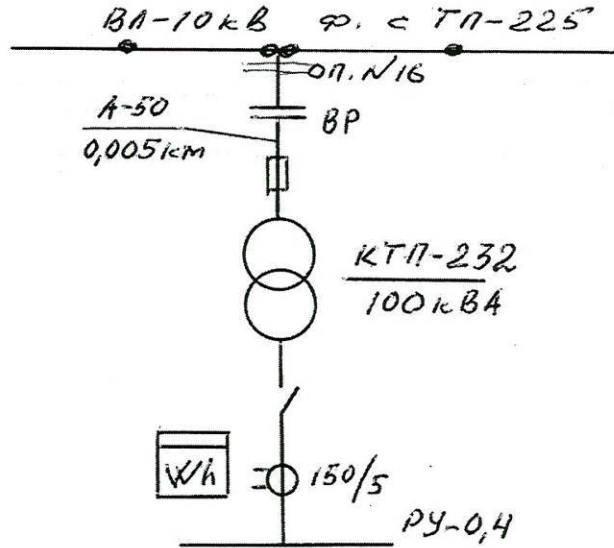


---



---

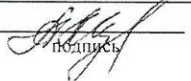
Однолинейная схема электроснабжения:



Примечание: В схеме указываются номера счетчиков, параметры измерительных трансформаторов, границы балансовой принадлежности (красный цвет) и эксплуатационной ответственности (синий цвет).

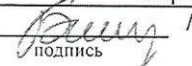
**Инженер-инспектор**

Серпуховского РО ЗАО "ЦОПЭнерго"

 / Мухин А.К./  
подпись фамилия

**Абонент**

энергетик

 / Башилов О.Н./  
подпись фамилия



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 10**  
к Договору энергоснабжения

№ **7 3 0 0 0 8 1 0** от « 14 » 12 2006 г.

Приложение составлено « 14 » 12 2006 г.

**АДРЕСА ПОСТАВКИ**  
электрической энергии (мощности)

№ п/п	№ объекта	Наименование объекта	Адрес поставки
<b>1</b>	<b>73000810</b>	<b>ГУПМО «Серпуховский Автодор»</b>	<b>Серпухов, Борисовское шоссе</b>

**ОАО «Мосэнергосбыт»**

/Королев Б.М.  
(ФИО)  
М.П.

**Абонент**

/Щипцов А.Б./  
(ФИО)  
М.П.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 13  
к Договору энергоснабжения  
от « 14 » 12 2006 г.  
(далее по тексту - Договор)

№ 7 3 0 0 0 8 1 0

Г	У	П	М	О	С	Е	Р	П	У	Х	О	В	С	К	И	Й
А	В	Т	О	Д	О	Р										

Наименование Абонента

Приложение составлено « 14 » 12 2006 г.

### ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЗА ПОТРЕБЛЕННУЮ ЭЛЕКТРИЧЕСКУЮ ЭНЕРГИЮ И МОЩНОСТЬ

1. Оплата поставляемой (продаваемой) Абоненту (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности) производится Абонентом на основании выставляемых МЭС на расчетный счет Абонента платежных требований с акцептом.

2. В срок до 10 числа расчетного месяца Абонент оплачивает стоимость договорной величины потребления электрической энергии (мощности), определенную в соответствии с Приложением № 12 к Договору.

3. В срок до 20 числа месяца, следующего за расчетным Абонент оплачивает разницу между стоимостью фактически потребленной Абонентом (с учетом Субабонентов) электрической энергии (мощности) в расчетном месяце и стоимостью договорной величины потребления электрической энергии (мощности) за тот же месяц, определенных в соответствии с Приложением № 12 к Договору. При этом, в случае если стоимость фактически потребленной электрической энергии (мощности) меньше, чем стоимость договорной величины потребления электрической энергии (мощности), сумма образовавшейся переплаты за электрическую энергию (мощность) засчитывается в счет оплаты электрической энергии (мощности) месяца, следующего за расчетным.

4. МЭС не позднее, чем за 5 (пять) дней до наступления сроков, указанных в п.п. 2 и 3 настоящего Приложения, выставляет на расчетный счет Абонента платежные требования с акцептом.

ОАО «Мосэнергосбыт»  
подпись / Королев Б.М. /  
фамилия и.о.  
№ 152  
М.П.

Абонент  
подпись / Шицов А.Б. /  
фамилия и.о.  
М.П.

одноставочный/ с акцептом

Smeta.RU (495) 974-1589

**"СОГЛАСОВАНО"****"УТВЕРЖДАЮ"**

\_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2017 г.

\_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2017 г.

(наименование стройки)

Номер заказа 02-01-01/АЗС

**ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА №****Строительство АЗС**

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание:

	базовая цена	текущая цена	
<b>Сметная стоимость</b>	261,52	2 302,07	тыс. руб.
Строительные работы	169,76	1 266,43	тыс. руб.
Монтажные работы	91,75	684,47	тыс. руб.
Оборудование	0,00	0,00	тыс. руб.
Прочие работы	0,00	0,00	тыс. руб.
<b>Нормативная трудоемкость</b>	3 101,63	3 101,63	чел. -ч.
<b>Средства на оплату труда</b>	27,40	204,42	тыс. руб.

Составлена в ценах 2 квартал 2017 года

№ п/п	Шифр расценок и и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Кол-во единиц	Цена на ед. изм.	Поправочные коэфф.	Стоимость в ценах 2001г.	Пункт коэфф. пересчета	Коэфф. пересчета	Стоимость в текущих ценах	ЗТР всего чел.-час
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Раздел: Строительство операторской со складом</b>											
1	01-01-003-01	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью 1 (1-1,2) м3, группа грунтов 1 Объем: 0,03=30/1000	1000 м3	0,03	551,97						
		Зарплата			43,99		1,32		7,46	9,84	
		Эксплуатация машин			1						
					507,98		45,24		7,46	337,49	
		в т.ч. зарплата машинистов			165,65		4,97		7,46	37,07	
		НР от ФОТ	%	95			5,98		95	44,56	
		СП от ФОТ	%	50			3,15		50	23,46	
		Затраты труда	чел-ч	5,64							0,17
							<b>55,69</b>			<b>415,35</b>	<b>0,17</b>
2	01-02-057-01	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов 1 Объем: 0,03=3/100	100 м3	0,03	920,40						
		Зарплата			920,40		27,61		7,46	205,99	
		НР от ФОТ	%	80			22,09		80	164,79	
		СП от ФОТ	%	45			12,42		45	92,70	
		Затраты труда	чел-ч	118							3,54
							<b>62,12</b>			<b>463,48</b>	<b>3,54</b>
3	08-02-001-01	Кладка стен кирпичных наружных простых при	м3	12	200,31						

высоте этажа до 4 м

		Зарплата		44,87		538,44		7,46	4 016,76
		Эксплуатация машин		34,56		414,72		7,46	3 093,81
		в т.ч. зарплата машинистов		5,40		64,80		7,46	483,41
		Материальные ресурсы		120,88		1 450,56		7,46	10 821,18
		НР от ФОТ	%	122		735,95	122		5 490,21
		СП от ФОТ	%	80		482,59	80		3 600,14
		Затраты труда	чел-ч	5,4					64,80
3,1	06.1.01. 05-0112	Кирпич керамический пустотелый одинарный, размером 250x120x65 мм, марка 125	шт.	4,728	1 726,38	8 162,32		7,46	60 890,94
						<b>11 784,58</b>			<b>87 913,04</b>
									<b>64,80</b>
4	08-01- 003-01	Гидроизоляция стен, фундаментов горизонтальная цементная с жидким стеклом	100 м2	17	489,41				
		Зарплата			325,85	5 539,45		7,46	41 324,30
		Эксплуатация машин			26,28	446,76		7,46	3 332,83
		в т.ч. зарплата машинистов			4,64	78,88		7,46	588,44
		Материальные ресурсы			137,28	2 333,76		7,46	17 409,85
		НР от ФОТ	%	122		6 854,36	122		51 133,54
		СП от ФОТ	%	80		4 494,66	80		33 530,19
		Затраты труда	чел-ч	38,2					649,40
4,1	04.3.01. 13-0002	Раствор известково- гипсовый	м3	52,7	520,00	27 404,00		7,46	204 433,84
						<b>47 072,99</b>			<b>351 164,55</b>
									<b>649,40</b>
5	08-01- 003-07	Гидроизоляция боковая обмазочная битумная в 2 слоя по выровненной поверхности бутовой кладки, кирпичу, бетону Объем: 0,56=56/100	100 м2	0,56	1 171,73				



		Зарплата		201,61	112,90	7,46	842,25	
		Эксплуатация машин		71,64	40,12	7,46	299,28	
		в т.ч. зарплата машинистов		2,32	1,30	7,46	9,69	
		Материальные ресурсы		898,48	503,15	7,46	3 753,49	
		НР от ФОТ	%	122	139,32	122	1 039,37	
		СП от ФОТ	%	80	91,36	80	681,55	
		Затраты труда	чел-ч	21,2				11,87
					<b>886,85</b>		<b>6 615,94</b>	<b>11,87</b>
6	08-02-001-01	Кладка стен кирпичных наружных простых при высоте этажа до 4 м	м3	36,3	200,31			
		Зарплата			44,87	1 628,78	7,46	12 150,71
		Эксплуатация машин			34,56	1 254,53	7,46	9 358,78
		в т.ч. зарплата машинистов			5,40	196,02	7,46	1 462,31
		Материальные ресурсы			120,88	4 387,94	7,46	32 734,06
		НР от ФОТ	%	122	2 226,26	122	16 607,88	
		СП от ФОТ	%	80	1 459,84	80	10 890,42	
		Затраты труда	чел-ч	5,4				196,02
6,1	06.1.01.05-0011	Кирпич керамический лицевой, размером 250x120x65 мм, марка 25	шт.	14,3022	1 126,72	16	120	
					114,57	7,46	214,73	
					<b>27 071,92</b>		<b>201 956,58</b>	<b>196,02</b>
7	08-02-002-05	Кладка перегородок из кирпича неармированных толщиной в 1/2 кирпича при высоте этажа до 4 м	100 м2	0,05	2 810,27			
		Объем: 0,05=5/100						
		Зарплата			1 228,23	61,41	7,46	458,13
		Эксплуатация машин			355,10	17,76	7,46	132,45
		в т.ч. зарплата машинистов			55,49	2,77	7,46	20,70
		Материальные ресурсы			1 226,94	61,35	7,46	457,65
		НР от ФОТ	%	122	78,30	122	584,17	
		СП от ФОТ	%	80	51,34	80	383,06	

7,1	06.1.01. 05-0011	Затраты труда Кирпич керамический лицевой, размером 250x120x65 мм, марка 25	чел-ч  1000 шт.	143,99  0,252	1 126,72	283,93	7,46	2 118,14	7,20	
						<b>554,09</b>		<b>4 133,60</b>	<b>7,20</b>	
8	07-05- 011-05	Установка панелей перекрытий с опиранием на 2 стороны площадью до 5 м2 Объем: 0,07=7/100	100 ШТ	0,07	7 667,75					
						1 923,59	134,65	7,46	1 004,50	
						2 431,35	170,19	7,46	1 269,65	
						361,77	25,32	7,46	188,92	
						3 312,81	231,90	7,46	1 729,95	
						%	155	247,95	155	1 849,80
						%	100	159,97	100	1 193,42
8,1	05.1.06. 04-1436	Плиты перекрытия многопустотные ПК 36-15- 8АтVT-а /бетон В15 (М200), объем 0,68 м3, расход арматуры 15,37 кг/ (серия 1.141-1 выпуск 61)	чел-ч	207,06					14,49	
8,2	05.1.06. 04-1435	Плиты перекрытия многопустотные ПК 36-12- 8АтVT-а /бетон В15 (М200), объем 0,53 м3, расход арматуры 12,63 кг/ (серия 1.141-1 выпуск 61)	шт.	5	794,46	3 972,30	7,46	29 633,36		
						2	611,12	1 222,24	7,46	9 117,91
							<b>6 139,20</b>		<b>45 798,59</b>	<b>14,49</b>
9	12-01- 002-07	Устройство кровель плоских трехслойных из рулонных кровельных материалов на битумно-полимерной мастике Объем: 0,04=4/100	100 м2	0,04	1 632,89					
							246,47	9,86	7,46	73,55

		Зарплата								
		Эксплуатация машин		231,42		9,26		7,46		69,06
		в т.ч. зарплата машинистов		6,08		0,24		7,46		1,81
		Материальные ресурсы		1 155,00		46,20		7,46		344,65
		НР от ФОТ	%	120		12,12	120			90,43
		СП от ФОТ	%	65		6,57	65			48,98
		Затраты труда	чел-ч	26,22						1,05
9,1	12.1.02.04-0143	Унифлекс ТПП	м2	5,04	16,22	81,75		7,46		609,85
9,2	12.1.02.04-0142	Унифлекс ТКП	м2	10	13,67	136,70		7,46		1 019,78
						<b>302,46</b>				<b>2 256,30</b>
10	11-01-001-02	Уплотнение грунта щебнем	100 м2	0,23	146,77					
		Объем: 0,23=23/100								
		Зарплата			64,53	14,84		7,46		110,72
		Эксплуатация машин			81,70	18,79		7,46		140,18
		в т.ч. зарплата машинистов			9,25	2,13		7,46		15,87
		Материальные ресурсы			0,54	0,12		7,46		0,93
		НР от ФОТ	%	123		20,87	123			155,71
		СП от ФОТ	%	75		12,73	75			94,94
		Затраты труда	чел-ч	7,7						1,77
10,1	02.2.05.04-0044	Щебень из гравия для строительных работ марка 400, фракция 40-70 мм	м3	1,173	75,68	88,77		7,46		662,24
						<b>156,12</b>				<b>1 164,72</b>
11	11-01-002-09	Устройство подстилающих слоев бетонных	м3	1,84	38,44					
		Зарплата			30,67	56,43		7,46		420,99
		Эксплуатация машин			0,24	0,44		7,46		3,29
		Материальные ресурсы			7,53	13,86		7,46		103,36
		НР от ФОТ	%	123		69,41	123			517,82
		СП от ФОТ	%	75		42,32	75			315,74

11,	04.1.02.	Затраты труда	чел-ч	3,66					6,73
1	05-0008	Бетон тяжелый, класс В22,5 (М300)	м3	1,8768	700,00	1 313,76	7,46	9 800,65	
						<b>1 496,22</b>		<b>11 161,85</b>	<b>6,73</b>
12	11-01-027-04	Устройство покрытий на цементном растворе из плиток ковровых керамических толщиной 4-6 мм Объем: 0,23=23/100	100 м2	0,23	6 939,83				
		Зарплата			740,54	170,32	7,46	1 270,62	
		Эксплуатация машин в т.ч. зарплата машинистов			124,04 39,68	28,53 9,13	7,46 7,46	212,83 68,08	
		Материальные ресурсы			6 075,25	1 397,31	7,46	10 423,91	
		НР от ФОТ	%	123		220,72	123	1 646,60	
		СП от ФОТ	%	75		134,59	75	1 004,03	
		Затраты труда	чел-ч	88,37					20,33
12,	04.3.01.	Раствор готовый кладочный цементный марки 150	м3	0,506	548,30	277,44	7,46	2 069,70	
1	09-0015					<b>2 228,91</b>		<b>16 627,69</b>	<b>20,33</b>
13	10-01-028-01	Установка в каменных стенах промышленных зданий блоков оконных с одинарными и спаренными переплетами площадью проема до 5 м2 Объем: 0,0432=4,32/100	100 м2	0,0432	3 945,37				
		Зарплата			1 038,09	44,85	7,46	334,55	
		Эксплуатация машин в т.ч. зарплата машинистов			310,97 45,62	13,43 1,97	7,46 7,46	100,22 14,70	
		Материальные ресурсы			2 596,31	112,16	7,46	836,72	
		НР от ФОТ	%	118		55,25	118	412,12	
		СП от ФОТ	%	63		29,50	63	220,03	
		Затраты труда	чел-ч	124,92					5,40



13, 1	01.7.15. 14-0221	Шурупы стальные	кг	0,214272	12,20	2,61	7,46	19,50	
13, 2	11.1.01. 10-0001	Наличники из древесины типа Н-1, Н-2 размером 13x34 мм	м	18,4896	2,62	48,44	7,46	361,38	
13, 3	11.2.07. 05-0018	Блоки оконные деревянные с листовым стеклом и стеклопакетом ОДРСП 12-15, площадью 1,71 м2 (ГОСТ 24700-99)	шт.	1	2 103,81	2 103,81	7,46	15 694,42	
						<b>2 410,05</b>		<b>17 978,94</b>	<b>5,40</b>
14	10-01-039-01	Установка блоков в наружных и внутренних дверных проемах в каменных стенах, площадь проема до 3 м2 Объем: 0,04=4/100	100 м2	0,04	3 493,69				
		Зарплата			821,89	32,88	7,46	245,25	
		Эксплуатация машин в т.ч. зарплата машинистов			967,98	38,72	7,46	288,85	
		Материальные ресурсы			1 703,82	68,15	7,46	508,42	
		НР от ФОТ	%	118		46,07	118	343,58	
		СП от ФОТ	%	63		24,60	63	183,44	
		Затраты труда	чел-ч	89,53					3,58
14, 1	01.7.04. 06-0002	Скобяные изделия для дверных балконных блоков с отдельными двойными полотнами жилых и общественных зданий однопольных	КОМПЛ.	2	94,68	189,36	7,46	1 412,63	
14, 2	01.7.04. 08-0013	Скобяные изделия для оконных блоков общественных зданий при заполнении отдельными элементами одностворных с фрамугой (независимо от	КОМПЛ.	2	94,68	189,36	7,46	1 412,63	

14,3	11.2.02 .01- 0072	высоты) Блоки дверные однопольные с полотном глухим ДГ 21-9, площадь 1,80 м2; ДГ 21-10, площадь 2,01 м2	м2	4	214,70	858,80	7,46	6 406,65		
						<b>1 447,94</b>		<b>10 801,45</b>	<b>3,58</b>	
15	15-02- 016-01	Штукатурка поверхностей внутри здания цементно- известковым или цементным раствором по камню и бетону простая стен Объем: 0,493=49,3/100 Зарплата Эксплуатация машин в т.ч. зарплата машинистов Материальные ресурсы НР от ФОТ СП от ФОТ Затраты труда	100 м2	0,493	645,64					
									1	
						683,88	337,15	7,46	2 515,16	
						96,50	47,57	7,46	354,91	
						56,93	28,07	7,46	209,38	
						865,26	426,57	7,46	3 182,24	
						%	105	105	2 860,77	
						%	55	55	1 498,50	
						чел-ч	75,4			
									37,17	
						<b>1 395,64</b>			<b>10 411,58</b>	<b>37,17</b>
16	15-02- 016-02	Штукатурка поверхностей внутри здания цементно- известковым или цементным раствором по камню и бетону простая потолков Объем: 0,22=22/100 Зарплата Эксплуатация машин в т.ч. зарплата машинистов Материальные ресурсы	100 м2	0,22	667,65					
									1	
						715,44	157,40	7,46	1 174,18	
						96,50	21,23	7,46	158,38	
						56,93	12,52	7,46	93,43	
						855,71	188,26	7,46	1 404,39	
						%	105	105	1 330,99	

		НР от ФОТ							
		СП от ФОТ	%	55		93,46		55	697,19
		Затраты труда	чел-ч	78,88					17,35
						<b>638,77</b>			<b>4 765,13</b>
17	15-04-001-01	Окраска водными составами внутри помещений клеевая простая Объем: 0,47=47/100	100 м2	0,47	114,57				
		Зарплата			54,80	25,76		7,46	192,14
		Эксплуатация машин			2,28	1,07		7,46	7,99
		в т.ч. зарплата машинистов			0,49	0,23		7,46	1,72
		Материальные ресурсы			57,49	27,02		7,46	201,57
		НР от ФОТ	%	105		27,29		105	203,55
		СП от ФОТ	%	55		14,29		55	106,62
		Затраты труда	чел-ч	6,27					2,95
						<b>95,43</b>			<b>711,87</b>
18	15-01-019-01	Гладкая облицовка стен, столбов, пилястр и откосов (без карнизных, плинтусных и угловых плиток) без установки плиток туалетного гарнитура на цементном растворе по кирпичу и бетону Объем: 0,47=47/100	100 м2	0,47	2 890,37				
		Зарплата			2 093,04	983,73		7,46	7 338,62
		Эксплуатация машин			29,82	14,02		7,46	104,55
		в т.ч. зарплата машинистов			11,44	5,38		7,46	40,11
		Материальные ресурсы			767,51	360,73		7,46	2 691,04
		НР от ФОТ	%	105		1 038,57		105	7 747,67
		СП от ФОТ	%	55		544,01		55	4 058,30
		Затраты труда	чел-ч	228					107,16
18, 1	06.2.05.04-0012	Плитки керамические угловые	м	47	16,87	792,89		7,46	5 914,96

						<b>3 733,95</b>		<b>27 855,14</b>	<b>107,16</b>
19	15-04-024-04	Простая окраска масляными составами по дереву заполнений дверных проемов	100 м2	9,6	419,36				
		Зарплата			312,46	2 999,62	7,46	22 377,14	
		Эксплуатация машин			2,94	28,22	7,46	210,55	
		в т.ч. зарплата машинистов			0,60	5,76	7,46	42,97	
		Материальные ресурсы			103,96	998,02	7,46	7 445,20	
		НР от ФОТ	%	105		3 155,65	105	23 541,12	
		СП от ФОТ	%	55		1 652,96	55	12 331,06	
		Затраты труда	чел-ч	35,75					343,20
19, 1	14.4.02.04-0181	Краски масляные и алкидные цветные, готовые к применению для наружных работ МА-15 бежевая	т	0,2352	20 543,40	4 831,81	7,46	36 045,29	
						<b>13 666,28</b>		<b>101 950,36</b>	<b>343,20</b>
20	15-04-024-05	Простая окраска масляными составами по дереву заполнений оконных проемов	100 м2	10,8	496,27				
		Зарплата			389,37	4 205,20	7,46	31 370,76	
		Эксплуатация машин			2,94	31,75	7,46	236,87	
		в т.ч. зарплата машинистов			0,60	6,48	7,46	48,34	
		Материальные ресурсы			103,96	1 122,77	7,46	8 375,85	
		НР от ФОТ	%	105		4 422,26	105	32 990,06	
		СП от ФОТ	%	55		2 316,42	55	17 280,51	
		Затраты труда	чел-ч	44,55					481,14
20, 1	14.4.02.04-0181	Краски масляные и алкидные цветные, готовые к применению для наружных работ МА-15 бежевая	т	0,2646	20 543,40	5 435,78	7,46	40 550,95	
						<b>17 534,18</b>		<b>130 805,00</b>	<b>481,14</b>
21	06-01-001-01	Устройство бетонной подготовки	100 м3	0,02	3 897,23				



		Объем: 0,02=2/100							
		Зарплата		1 404,00		28,08	7,46	209,48	
		Эксплуатация машин		1 587,74		31,75	7,46	236,89	
		в т.ч. зарплата машинистов		244,51		4,89	7,46	36,48	
		Материальные ресурсы		905,49		18,11	7,46	135,10	
		НР от ФОТ	%	105		34,62	105	258,26	
		СП от ФОТ	%	65		21,43	65	159,87	
		Затраты труда	чел-ч	180					3,60
21, 1	04.1.02. 01-0005	Бетон мелкозернистый, класс В12,5 (М150)	м3	2,04	480,00	979,20	7,46	7 304,83	
						<b>1 113,19</b>		<b>8 304,43</b>	<b>3,60</b>
<b>Итого по разделу: Строительство операторской со складом</b>						<b>139 846,58</b>		<b>1 043 255,59</b>	<b>978,92</b>

1

### Раздел: Монтаж оборудования

#### Подраздел: Резервуары для топлива

22	01-01-003-01	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью 1 (1-1,2) м3, группа грунтов 1	1000 м3	0,02	1 551,97				
		Объем: 0,02=20/1000							
		Зарплата		43,99		0,88	7,46	6,56	
		Эксплуатация машин		1 507,98		30,16	7,46	224,99	
		в т.ч. зарплата машинистов		165,65		3,31	7,46	24,71	
		НР от ФОТ	%	95		3,98	95	29,71	
		СП от ФОТ	%	50		2,10	50	15,64	
		Затраты труда	чел-ч	5,64					0,11
						<b>37,12</b>		<b>276,90</b>	<b>0,11</b>

23	01-02-057-01	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов 1 Объем: 0,2=20/100	100 м3	0,2	920,40					
		Зарплата			920,40	184,08	7,46		1 373,24	
		НР от ФОТ	%	80		147,26		80	1 098,59	
		СП от ФОТ	%	45		82,84		45	617,96	
		Затраты труда	чел-ч	118						23,60
						<b>414,18</b>			<b>3 089,79</b>	<b>23,60</b>
24	06-01-001-01	Устройство бетонной подготовки Объем: 0,04=4/100	100 м3	0,04	3 897,23					
		Зарплата			1 404,00	56,16	7,46		418,95	
		Эксплуатация машин в т.ч. зарплата машинистов			1 587,74	63,51	7,46		473,78	
					244,51	9,78	7,46		72,96	
		Материальные ресурсы			905,49	36,22	7,46		270,20	
		НР от ФОТ	%	105		69,24		105	516,51	
		СП от ФОТ	%	65		42,86		65	319,74	
		Затраты труда	чел-ч	180						7,20
24, 1	04.1.02.01-0005	Бетон мелкозернистый, класс В12,5 (М150)	м3	4,08	480,00	1 958,40	7,46		14 609,66	
						<b>2 226,39</b>			<b>16 608,84</b>	<b>7,20</b>
25	м28-11-032-03	Резервуар стальной, объем 25 м3, горизонтальный	ШТ	7	1 516,30					
		Зарплата			679,84	4 758,88	7,46		35 501,24	
		Эксплуатация машин в т.ч. зарплата машинистов			429,11	3 003,77	7,46		22 408,12	
					45,16	316,12	7,46		2 358,26	
		Материальные ресурсы			407,35	2 851,45	7,46		21 271,82	
		НР от ФОТ	%	80		4 060,00		80	30 287,60	
		СП от ФОТ	%	60		3 045,00		60	22 715,70	
		Затраты труда	чел-ч	79,7						557,90
25, 1	999-0005	Масса оборудования	т	29,54	0,00	0,00	7,46		0,00	

					<b>17 719,10</b>			<b>132 184,48</b>	<b>557,90</b>
26	м12-12-003-05	Арматура фланцевая с электрическим приводом на номинальное давление до 4 МПа, номинальный диаметр 80 мм	<i>ШТ</i>	7	163,94				
		Зарплата			55,60	389,20	7,46	2 903,43	
		Эксплуатация машин			104,46	731,22	7,46	5 454,90	
		в т.ч. зарплата машинистов			12,92	90,44	7,46	674,68	
		Материальные ресурсы			3,88	27,16	7,46	202,61	
		НР от ФОТ	%	80		383,71	80	2 862,49	
		СП от ФОТ	%	60		287,78	60	2 146,87	
		Затраты труда	<i>чел-ч</i>	5,78					40,46
26, 1	69.1.02.01-0002	Задвижки клиновые с выдвигным шпинделем фланцевые для воды, пара и нефтепродуктов давлением 1,6 МПа (16 кгс/см <sup>2</sup> ) 30с941нж с электроприводом, диаметром 80 мм	<i>компл.</i>	7	6 715,33	47 007,31	7,46	350 674,53	
						<b>48 826,38</b>		<b>364 244,83</b>	<b>40,46</b>
<b>Итого по подразделу: Резервуары для топлива</b>						<b>69 223,17</b>		<b>516 404,84</b>	<b>629,27</b>

**Подраздел: Топливораздаточные колонки**

27	01-01-003-01	Разработка грунта в отвал экскаваторами "драглайн" или "обратная лопата" с ковшом вместимостью 1 (1-1,2) м <sup>3</sup> , группа грунтов 1	<i>1000 м3</i>	0,05	1 551,97				
		Объем: 0,05=50/1000							

		Зарплата		43,99		2,20		7,46	16,41	
		Эксплуатация машин		1 507,98		75,40		7,46	562,48	
		в т.ч. зарплата машинистов		165,65		8,28		7,46	61,79	
		НР от ФОТ	%	95		9,96	95		74,29	
		СП от ФОТ	%	50		5,24	50		39,10	
		Затраты труда	чел-ч	5,64						0,28
						<b>92,80</b>			<b>692,28</b>	<b>0,28</b>
28	01-02-057-01	Разработка грунта вручную в траншеях глубиной до 2 м без креплений с откосами, группа грунтов 1	100 м3	0,03	920,40					
		Объем: 0,03=3/100								
		Зарплата			920,40	27,61		7,46	205,99	
		НР от ФОТ	%	80		22,09	80		164,79	
		СП от ФОТ	%	45		12,42	45		92,70	
		Затраты труда	чел-ч	118						3,54
						<b>62,12</b>			<b>463,48</b>	<b>3,54</b>
29	06-01-005-04	Устройство железобетонных фундаментов общего назначения объемом до 5 м3	100 м3	0,02	10 261,27					
		Объем: 0,02=2/100								
		Зарплата			3 837,46	76,75		7,46	572,55	
		Эксплуатация машин			2 491,60	49,83		7,46	371,75	
		в т.ч. зарплата машинистов			341,68	6,83		7,46	50,98	
		Материальные ресурсы			3 932,21	78,64		7,46	586,69	
		НР от ФОТ	%	105		87,76	105		654,71	
		СП от ФОТ	%	65		54,33	65		405,29	
		Затраты труда	чел-ч	453,6						9,07
29, 1	04.1.02. 01-0006	Бетон мелкозернистый, класс В15 (М200)	м3	2,03	490,00	994,70		7,46	7 420,46	
29, 2	08.4.03. 04-0001	Горячекатаная арматурная сталь класса: А-I, А-II, А-III	т	0,02	5 650,00	113,00		7,46	842,98	
						<b>1 455,01</b>			<b>10 854,43</b>	<b>9,07</b>



30	м37-01-013-04	Монтаж машин и механизмов на открытой площадке, масса машин и механизмов 0,5 т	<i>ШТ</i>	4	1 215,54					
		Зарплата			273,54	1 094,16	7,46	8 162,43		
		Эксплуатация машин			129,48	517,92	7,46	3 863,68		
		в т.ч. зарплата машинистов			13,04	52,16	7,46	389,11		
		Материальные ресурсы			812,52	3 250,08	7,46	24 245,60		
		НР от ФОТ	%	80		917,06	80	6 841,23		
		СП от ФОТ	%	60		687,79	60	5 130,92		
		Затраты труда	<i>чел-ч</i>	29,1						116,40
						<b>6 467,01</b>		<b>48 243,86</b>	<b>116,40</b>	
31	м12-02-006-08	Трубопровод из стальных труб с фланцами и сварными стыками на номинальное давление не более 2,5 МПа из готовых узлов в каналах и траншеях, диаметр труб наружный 89 мм Объем: 0,75=75/100	<i>100 м</i>	0,75	1 227,96					
		Зарплата			807,12	605,34	7,46	4 515,84		
		Эксплуатация машин			383,00	287,25	7,46	2 142,89		
		в т.ч. зарплата машинистов			38,25	28,69	7,46	214,01		
		Материальные ресурсы			37,84	28,38	7,46	211,71		
		НР от ФОТ	%	80		507,22	80	3 783,88		
		СП от ФОТ	%	60		380,42	60	2 837,91		
		Затраты труда	<i>чел-ч</i>	83,9						62,93
31, 1	23.7.01.02-0002	Трубопроводы из стальных бесшовных горячедеформированных труб для отопления и газоснабжения, наружный диаметр 89 мм, толщина стенки 3,5 мм	<i>м</i>	75	110,42	8 281,50	7,46	61 779,99		
						<b>10 090,11</b>		<b>75 272,22</b>	<b>62,93</b>	

32	м12-02-006-06	Трубопровод из стальных труб с фланцами и сварными стыками на номинальное давление не более 2,5 МПа из готовых узлов в каналах и траншеях, диаметр труб наружный 57 мм Объем: 0,15=15/100	100 м	0,15	997,75				
		Зарплата			681,10	102,17	7,46	762,15	
		Эксплуатация машин в т.ч. зарплата машинистов			292,84 30,08	43,93 4,51	7,46 7,46	327,69 33,66	
		Материальные ресурсы			23,81	3,57	7,46	26,64	
		НР от ФОТ	%	80		85,34	80	636,65	
		СП от ФОТ	%	60		64,01	60	477,49	
		Затраты труда	чел-ч	70,8					10,62
32, 1	23.7.01. 02-0001	Трубопроводы из стальных бесшовных горячедеформированных труб для отопления и газоснабжения, наружный диаметр 57 мм, толщина стенки 3,5 мм	м	15	76,30	1 144,50	7,46	8 537,97	
						<b>1 443,52</b>		<b>10 768,59</b>	<b>10,62</b>
33	м12-12-001-07	Арматура фланцевая с ручным приводом или без привода водопроводная на номинальное давление до 4 МПа, номинальный диаметр 50 мм	ШТ	4	74,83				
		Зарплата			33,57	134,28	7,46	1 001,73	
		Эксплуатация машин в т.ч. зарплата машинистов			38,74 4,71	154,96 18,84	7,46 7,46	1 156,00 140,55	
		Материальные ресурсы			2,52	10,08	7,46	75,20	
		НР от ФОТ	%	80		122,50	80	913,82	
		СП от ФОТ	%	60		91,87	60	685,37	

33, 1	18.1.02.01-0081	Затраты труда Задвижки клиновые с выдвигаемым шпинделем фланцевые для воды, пара и нефтепродуктов давлением 1,6 МПа (16 кгс/см <sup>2</sup> ) 30с41нж (ЗКЛ2-16) диаметром 50 мм	чел-ч	3,49					13,96
			шт.	4	609,27	2 437,08	7,46	18 180,62	
						<b>2 950,77</b>		<b>22 012,74</b>	<b>13,96</b>
34	09-04-011-01	Монтаж каркасов ворот большепролетных зданий, ангаров и др. без механизмов открывания	м	0,245	3 392,28				
		Зарплата			466,48	114,29	7,46	852,59	
		Эксплуатация машин в т.ч. зарплата машинистов			2 435,58	596,72	7,46	4 451,51	
					123,85	30,34	7,46	226,36	
		Материальные ресурсы			490,22	120,10	7,46	895,98	
		НР от ФОТ	%	90		130,17	90	971,06	
		СП от ФОТ	%	85		122,94	85	917,11	
34, 1	23.5.02.02-0073	Затраты труда Трубы стальные электросварные прямошовные со снятой фаской из стали марок БСт2кп-БСт4кп и БСт2пс-БСт4пс наружный диаметр 159 мм, толщина стенки 4 мм	чел-ч	46,37					11,36
			м	16	112,00	1 792,00	7,46	13 368,32	
						<b>2 876,22</b>		<b>21 456,57</b>	<b>11,36</b>
35	09-04-002-01	Монтаж кровельного покрытия из профилированного листа при высоте здания до 25 м Объем: 0,12=12/100	100 м <sup>2</sup>	0,12	933,04				
		Зарплата			310,27	37,23	7,46	277,75	
		Эксплуатация машин в т.ч. зарплата машинистов			468,81	56,26	7,46	419,68	
					41,15	4,94	7,46	36,84	

		Материальные ресурсы		153,96	18,48	7,46	137,82	
		НР от ФОТ	%	90	37,95	90	283,13	
		СП от ФОТ	%	85	35,84	85	267,40	
		Затраты труда	чел-ч	35,5				4,26
35, 1	08.3.09. 01-0004	Профилированный лист оцинкованный Н60-845-0,6	<i>m</i>	0,072	617,52	836,46	7,46	6 240,00
					<b>1 022,22</b>		<b>7 625,78</b>	<b>4,26</b>
<b>Итого по подразделу: Топливораздаточные колонки</b>					<b>26 459,78</b>		<b>197 389,95</b>	<b>232,42</b>
<b>Итого по разделу: Монтаж оборудования</b>					<b>95 682,95</b>		<b>713 794,79</b>	<b>861,69</b>
<b>Раздел: Раздел 3. Электросиловое оборудование</b>								
36	33-04- 008-02	Подвеска неизолированных проводов ВЛ 0,38 кВ вручную при 20 опорах на км	<i>км</i>	0,1	499,77			
		Зарплата			221,31	22,13	7,46	165,10
		Эксплуатация машин в т.ч. зарплата машинистов			80,17	8,02	7,46	59,81
		Материальные ресурсы			14,15	1,42	7,46	10,56
		НР от ФОТ	%	105	198,29	19,83	7,46	147,92
		СП от ФОТ	%	60		24,73	105	184,44
		Затраты труда	чел-ч	24,4		14,13	60	105,40
36, 1	21.2.01. 01-0001	Провода самонесущие изолированные для воздушных линий электропередачи с алюминиевыми жилами марки СИП-1 1x16+1x25- 0,6/1,0	<i>1000 M</i>	0,1	4 983,73	498,37	7,46	3 717,86



					<b>587,21</b>		<b>4 380,53</b>	<b>2,44</b>
37	м08-02-411-01	Рукав металлический наружным диаметром до 48 мм Объем: 0,2=20/100	100 м	0,2	1 009,54			
		Зарплата			260,94	52,19	7,46	389,32
		Эксплуатация машин			147,98	29,60	7,46	220,79
		в т.ч. зарплата машинистов			4,52	0,90	7,46	6,74
		Материальные ресурсы			600,62	120,12	7,46	896,13
		НР от ФОТ	%	95	50,44		95	376,26
		СП от ФОТ	%	65	34,51		65	257,44
		Затраты труда	чел-ч	27,76				5,55
					<b>286,86</b>		<b>2 139,94</b>	<b>5,55</b>
38	м08-02-412-02	Затягивание провода в проложенные трубы и металлические рукава первого одножильного или многожильного в общей оплетке, суммарное сечение до 6 мм <sup>2</sup> Объем: 0,2=20/100	100 м	0,2	68,70			
		Зарплата			50,67	10,13	7,46	75,60
		Эксплуатация машин			3,55	0,71	7,46	5,30
		в т.ч. зарплата машинистов			0,50	0,10	7,46	0,75
		Материальные ресурсы			14,48	2,90	7,46	21,60
		НР от ФОТ	%	95	9,72		95	72,53
		СП от ФОТ	%	65	6,65		65	49,63
		Затраты труда	чел-ч	5,39				1,08

38, 1	21.1.06 .07- 0032	Кабель силовой с алюминиевыми жилами с поливинилхлоридной изоляция в поливинилхлоридной оболочке без защитного покрова АВВГ, напряжением 0,66 кВ, число жил – 3 и сечением 2,5 мм2	1000 М	0,02	2 554,93	51,10	7,46	381,20		
						<b>81,21</b>		<b>605,86</b>	<b>1,08</b>	
39	м08-03- 596-03	Прожектор, отдельно устанавливаемый на стальной конструкции на крыше здания, с лампой мощностью 500 Вт Объем: 0,03=3/100 Зарплата	100 ШТ	0,03	7 268,40					
						2 841,09	85,23	7,46	635,84	
						3 137,45	94,12	7,46	702,16	
						979,01	29,37	7,46	219,10	
						1 289,86	38,70	7,46	288,67	
						%	95	108,87	95	812,19
						%	65	74,49	65	555,71
						чел-ч	286,4			8,59
39, 1	20.3.04 .04- 0031	Прожекторы серии ИО-500	шт.	3	336,23	1 008,69	7,46	7 524,83		
						<b>1 410,10</b>		<b>10 519,40</b>	<b>8,59</b>	

40	м08-03-524-01	Ящик с одним двухполюсным рубильником, или с двухполюсным рубильником и двумя предохранителями, или с двумя блоками "предохранитель-выключатель", или с двумя предохранителями, устанавливаемый на конструкции на полу, на ток до 100 А	ШТ	1	158,67					
		Зарплата			27,78	27,78	7,46	207,24		
		Эксплуатация машин			3,07	3,07	7,46	22,90		
		в т.ч. зарплата машинистов			0,26	0,26	7,46	1,94		
		Материальные ресурсы			127,82	127,82	7,46	953,54		
		НР от ФОТ	%	95		26,64	95	198,72		
		СП от ФОТ	%	65		18,23	65	135,97		
		Затраты труда	чел-ч	2,8						2,80
40, 1	62.1.02.13-0071	Ящики распределительные с предохранителями серии ЯТВ, типа ЯТВ1311М5 на 15А	шт.	1	379,95	379,95	7,46	2 834,43		
						<b>583,49</b>		<b>4 352,80</b>		<b>2,80</b>
41	м08-02-471-01	Заземлитель вертикальный из угловой стали размером 50х50х5 мм Объем: 0,7=7/10	10 ШТ	0,7	634,36					
		Зарплата			100,58	70,41	7,46	525,23		
		Эксплуатация машин			47,94	33,56	7,46	250,34		
		в т.ч. зарплата машинистов			4,77	3,34	7,46	24,91		
		Материальные ресурсы			485,84	340,09	7,46	2 537,06		
		НР от ФОТ	%	95		70,06	95	522,63		
		СП от ФОТ	%	65		47,94	65	357,59		
		Затраты труда	чел-ч	10,7						7,49
						<b>562,06</b>		<b>4 192,85</b>		<b>7,49</b>

42	м08-02-471-04	Заземлитель вертикальный из круглой стали диаметром 16 мм Объем: 0,5=5/10	10 ШТ	0,5	610,14				
		Зарплата			77,93	38,97	7,46	290,68	
		Эксплуатация машин в т.ч. зарплата машинистов			45,45	22,73	7,46	169,53	
		Материальные ресурсы			3,51	1,76	7,46	13,09	
		НР от ФОТ	%	95	486,76	243,38	7,46	1 815,61	
		СП от ФОТ	%	65		38,69	95	288,58	
		Затраты труда	чел-ч	8,29		26,47	65	197,45	4,15
						<b>370,24</b>		<b>2 761,85</b>	<b>4,15</b>
43	м08-02-472-02	Заземлитель горизонтальный из стали полосовой сечением 160 мм <sup>2</sup> Объем: 0,7=70/100	100 м	0,7	1 115,50				
		Зарплата			156,04	109,23	7,46	814,84	
		Эксплуатация машин в т.ч. зарплата машинистов			64,45	45,12	7,46	336,56	
		Материальные ресурсы			5,52	3,86	7,46	28,83	
		НР от ФОТ	%	95	895,01	626,51	7,46	4 673,74	
		СП от ФОТ	%	65		107,44	95	801,49	
		Затраты труда	чел-ч	16,6		73,51	65	548,39	11,62
						<b>961,81</b>		<b>7 175,02</b>	<b>11,62</b>
<b>Итого по разделу: Раздел 3. Электросиловое оборудование</b>						<b>4 842,98</b>		<b>36 128,25</b>	<b>43,72</b>

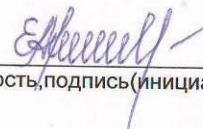
**Раздел: Ограждение площадки**

44	27-09-001-06	Устройство ограждений из сетки Объем: 1,5=150/100	100 м	1,5	3 970,73				
----	--------------	--	-------	-----	----------	--	--	--	--



		Зарплата		683,91		1 025,87		7,46	7 652,95	
		Эксплуатация машин		1 174,09		1 761,14		7,46	13 138,07	
		в т.ч. зарплата машинистов		129,69		194,54		7,46	1 451,23	
		Материальные ресурсы		2 112,73		3 169,10		7,46	23 641,45	
		НР от ФОТ	%	142		1 732,98		142	12 927,94	
		СП от ФОТ	%	95		1 159,39		95	8 648,97	
		Затраты труда	чел-ч	78,25						
44,	02.2.05.	Щебень из гравия для								117,38
1	04-0043	строительных работ марка								
		400, фракция 20-40 мм	м3	1,035	83,91	86,85		7,46	647,88	
44,	23.5.02.	Трубы стальные								
2	02-0073	электросварные								
		прямошовные со снятой								
		фаской из стали марок								
		БСт2кп-БСт4кп и БСт2пс-								
		БСт4пс наружный диаметр								
		159 мм, толщина стенки 4 мм	м	109	112,00	208,00		7,46	91 071,68	
						<b>21 143,33</b>			<b>157 728,94</b>	<b>117,38</b>
<b>Итого по разделу: Ограждение площадки</b>						<b>21 143,33</b>			<b>157 728,94</b>	<b>117,38</b>
<b>Итого по локальной смете:</b>						<b>261 515,84</b>			<b>1 950 907,57</b>	<b>3 001,71</b>
<b>НДС 18%</b>									<b>351163,36</b>	
<b>Всего по локальной смете:</b>									<b>2 302 070,93</b>	

Составил


  
 [должность, подпись (инициалы, фамилия)]
Инженер-сметчик  
Еремина А.И.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Ульяновск

Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего  
профессионального образования  
"Ульяновский государственный  
технический университет"

# ДИПЛОМ

К № 48231



Государственной аттестационной комиссии

20 июня 2012

года

Ереминой

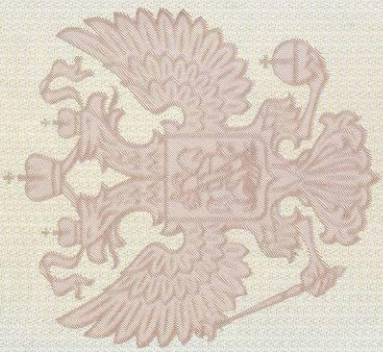
Анастасии Ивановне

ПРИСУЖДЕНА

КВАЛИФИКАЦИЯ

инженер

по специальности  
"Промышленное и гражданское строительство"



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 1139 30 июня 2012 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего  
профессионального образования  
«Ульяновский государственный  
технический университет»

# УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

• **732400207380**

Документ о квалификации

Регистрационный номер  
**22 / 2738**

Город  
**Ульяновск**

Дата выдачи  
**3 июля 2014**

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Ерёмкина**

**Анастасия**

**Ивановна**

прошла(а) повышение квалификации в (на)  
**Учебно-исследовательском центре**  
**«Инновационные разработки в**  
**архитектуре и строительстве»**

по дополнительной профессиональной программе  
**Ценообразование и сметное**  
**нормирование в строительстве**

в объёме  
**72 часа**

Итоговая работа на тему:  
**тестирование по программе курса**



*[Signature]*  
Преподователь



realty.dmir.ru/sale/zdanie-klin-talickiy-proezd-148669053/



Продаю здание, Клин, Талицкий проезд, 51 [показать на карте](#)



**7 100 000** руб.

**S** 342.4 м<sup>2</sup>

[подписаться на новости](#)

[следить за ценой](#)

Продается двухэтажное здание свободного назначения по адресу г. Клин, Талицкий проезд, д. 54 строение 1. К зданию подведены газ, вода, электричество о 15 кВт, хороший асфальтированный подъезд.

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ**

нет отдельных санузлов

нет совмещенных санузлов

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ**

342.4 м<sup>2</sup> общая площадь

2 этажность

кирпичный дом

2,6 м потолки

хорошее состояние

нжф тип строения

свободный вход

**ИНФРАСТРУКТУРА**

есть электричество

есть водоснабжение

есть газ

есть канализация

есть отопление

есть парковка

**ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

есть интернет

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Разместил (а) ..... [менеджер компании](#)

Компания ..... [Магазин Недвижимости](#)

Размещено ..... 15.06.2017

Skype ..... [tina1ka16](#)

Скажите, что вы в области за Директу

**+7 (916) 259-90-90**



[Все фото \(11\)](#)

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ



[менеджер компании](#)

[магазин недвижимости](#)

Магазин Недвижимости

+7 (916) 259-90-90

[ОБЪЕКТЫ \(27\)](#) [ОТЗЫВЫ \(0\)](#) [ОТВЕТЫ \(1\)](#) [БЛОГ \(0\)](#)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

Текст

**ПРОДАЖА**  
**ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА**  
**в Москве**  
**ул. Деловая, вл. 20**

Строение: 10 246,7 кв.м. | Земельный участок: 34 880 кв.м.  
**ОТ: 220 062 000 руб. РАССРОЧКА НА ГОД**  
 АО «ЦентраТом» | Тел. 8 (925) 327-69-48

**Спецпредложения**

Москва и область

[Все](#) | [Новостройки](#) | [Коммерческая](#)



**ИК в Сергиево-Посадском районе**

Аукцион на возведение по продаже земельный участка 125 300 кв.м., здания и сооружения.

от 17,86 млн руб.  
 Тел.: (816) 110-98-22



**Продажа коммерческих помещений**

Помещения свободного назначения от 50 до 200 кв. м., с/е ИСООС, отдельные входы и свободная планировка.

От застройщика  
 Тел.: (485) 645-00-55

<http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-klin-talickiy-proezd-148669053/>



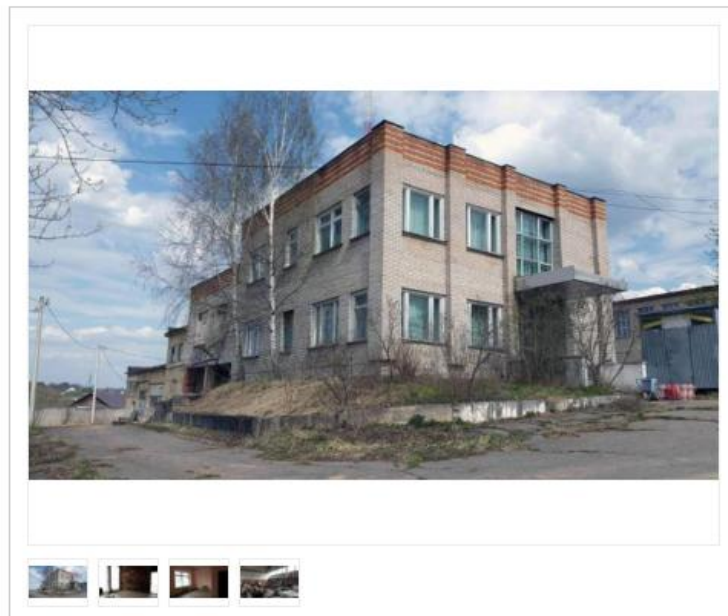
www.unibo.ru/m5850602/prodaetsya-zdanie-824-kv-m-poselok-kolichevo.htm



## Продается здание 824 кв. м, поселок Колычево, Можайск

[Информация](#) | [Описание](#) | [Характеристики](#) | [Контактная информация](#) | [Другие объявления](#) | [Похожие объявления](#)

Можайск, Московская область | 13.07.2017 в 10:30 | Просмотров: 2 | ID: 5850602



**14 300 000 руб.**

АО «Фронт», Анатолий Кулаков

Частное лицо

+7 (916) 684-39-64

Отправить сообщение

В избранное

Как продать быстрее

Закрепить в ТОП

Добавить премиум

Поднять объявление

### Описание

Здание в собственность 824 кв. м., Минское шоссе. 98 км от МКАД, отдельно стоящее здание. Этажей в здании - 2.  
Телефон: нет

### Характеристики

Площадь, кв.м. 824

Адрес Октябрьская улица, 1

Координаты для карты 55.468071, 36.004881

<http://www.unibo.ru/m5850602/prodaetsya-zdanie-824-kv-m-poselok-kolichevo.htm>

17354 руб/кв.м.

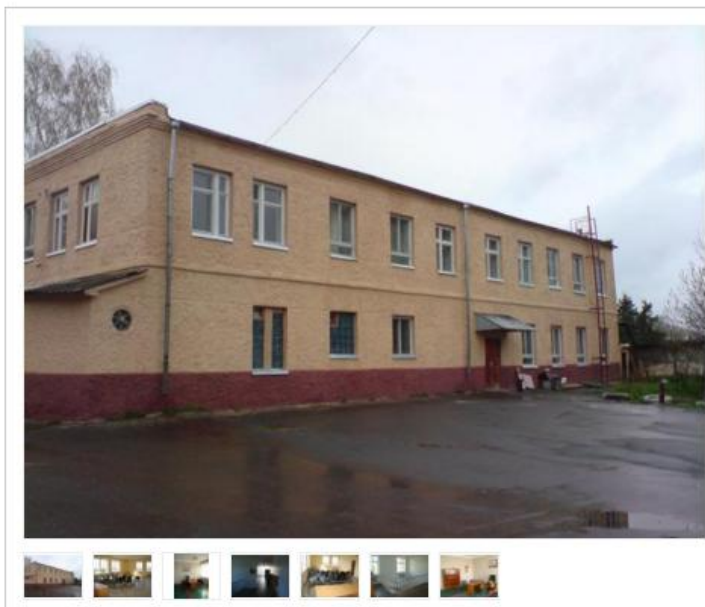
Зу в собственности, со зданием готовы отмежевать 20 соток. Зу промназначения

www.unibo.ru/m2467123/prodazha-administrativnogo-zdaniya-kashire.htm



Информация | Описание | Характеристики | Контактная информация | Другие объявления | Похожие объявления

Кашира, Московская область | 04.07.2017 в 12:08 | Просмотров: 174 | ID: 2467123



**12 000 000 руб.**

КУПИТЬ  
с защитой

Что такое защищенная сделка?

Татьяна

Частное лицо

8(915)317-73-40

Отправить сообщение

В избранное

Как продать быстрее

Закрепить в ТОП

Добавить премиум

Поднять объявление

#### Описание

Продажа административного здания Кашире.

Собственник продаёт административно-бытовое здание. Расположено в Московской области, г.Кашира, проезд по трассе М4-Дон, 100 км от МКАД. Административное здание общей площадью 605,3 кв.м. Два этажа. В хорошем состоянии. Коммуникации: электроэнергия 240 кВа, центральное водоснабжение и канализация, газ 100 метров, автомобильный подъезд. Все строения и земля оформлены в собственность. Цена: 12 000 000 руб.

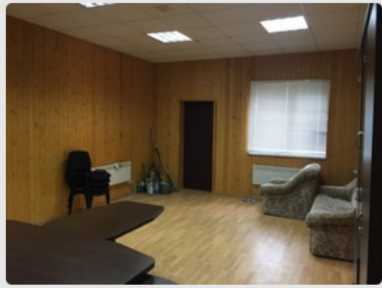
#### Характеристики

Тип предложения ..... Продам ..... Площадь, кв.м. .... 605

<http://www.unibo.ru/m2467123/prodazha-administrativnogo-zdaniya-kashire.htm>

зу 40 соток в собственности

**Продаю здание, Дмитров, улица 2-я Заречная**  [показать на карте](#)



**3 500 000** руб.

 Дмитровское ш., 56 км.

 подписаться на похожие

 следить за ценой

Продаётся нежилое (можно перевести в жилое) здание 94.1м². Стены кирпич 0.5м, крыша металлочерепица. Электричество 15кВа, Вода, Септик, Газ по границе. Земельный участок 3 сотки, забор - гофр лист.

▼ **ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ**

- нет** раздельных санузлов
- нет** совмещенных санузлов

≡ **ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ**

- 1** этажность
- административное здание** тип строения

▼ **ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ**

- .03 га** площадь

≡ **КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Размещено ..... 11.07.2017

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

**+7 (903) 232-77-66**

Контроль качества объявлений  [пожаловаться](#)



[Все фото \(8\)](#)

**ПРОДАЖА**  
имущественного компл  
в Москве  
ул. Деловая, вл. 20

Строения: 10 246,7 кв.м. | Земельный участок: 34 880 кв.м.  
ОТ: 220 062 000 руб. РАССРОЧКА НА ГО.  
АО «ЦентрАтом» Тел. 8 (925) 327-69-48

**Спецпредложения**

Москва и область

[Все](#) | [Новостройки](#) | [Коммерческая](#)



**Продажа торг. помещений 1 метро**

Продажа арендного бизнес торговых площадей в новом ТЦ у метро. От 10 кв.м. Собственник.

От 9 млн руб.  
Тел.: (495) 185-19-92



**Продажа помещений. ТЦ м. Войковская**

Арендн. бизнес в ТЦ, окупаемость от 6 лет, федеральные сети. Ритейл 10 м2. владом с метро.

<http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-dmitrov-2-ya-zarechnaya-ulica-159366688/>

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_chehov/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacher](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacher)

## ★ Свободного назначения 300 м²

№ 1071098226, размещено 12 июля в 15:33 98 (+1)

10 000 000 ₽



Площадь: 300 м²

Адрес: Московская область, Чехов, д. Венюково, д. 1.

[Посмотреть карту](#)

Продается помещение в г. Чехов, д. Венюково, д. 1. Можно использовать под любое производство, или склад. Характеристики помещения: - 300 кв. м. -Высота потолков 2.70 м. Участок 12-соток. Коммуникации: отопление, электроэнергия, канализация, водоснабжение. Раньше был пошивочный цех, 100 кв. м., имеется все необходимое оборудование. Газ по границе.

8 958 761-58-89

[Написать сообщение](#)

Агентство

[Любимый Город](#)

Контактное лицо

**Павел**

Адрес

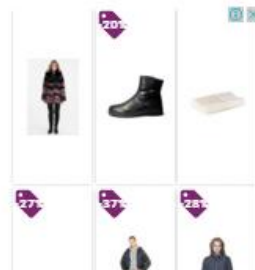
Московская область, Чехов, д. Венюково, д. 1.

[Любимый Город](#)

У нас Вы найдёте то, что так долго искали. Предлагаем Вам квартиры на любой вкус!!!



113 объявлений агентства



[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_chehov/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_300\\_m\\_1071098226](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_1071098226)




[https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_350\\_m\\_883495617](https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_883495617)

## ★ Производственное помещение, 350 м<sup>2</sup>

№ 883495617, размещено 19 июня в 11:20 👁 1349 (+3)

4 100 000 ₺



Avito

8 985 188-05-40





Написать сообщение

Агентство  
Ваше право  
Подтвержден  
На Avito с июня 2013

B

Контактное лицо  
Игорь Валентинович

Адрес  
Московская область, Клин,  
пос. Воздвиженск.







Площадь: 350 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Клин, пос. Воздвиженск. Посмотреть карту

Помещение бывший кузнечный цех, на 12 сот земли, пром назначения, электричество хороший подъезд, огорожен, кирпичный, 300м высота 6м. ТОРГ.

ТВОЙ  
АКВАМАРИН



КВАРТИРЫ DARS

[https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_350\\_m\\_883495617](https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m_883495617)

[https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznachenii](https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznachenii)

## ☆ Помещение свободного назначения, 966 м<sup>2</sup>

№ 479598187, размещено 10 июля в 11:02 ● 4683 (+3)

9 500 000 ₽



Площадь: 966 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Наро-Фоминск, Тургеневский тупик, д.1

[Посмотреть карту](#)

Продается здание гаражного бокса от собственника, назначение - нежилое, для грузовых и легковых автомашин. Состояние хорошее. Свет. Земельный участок, площадью 0,2634 Га на праве аренды на 49 лет. Неплохой подъезд, отличное место для автодела или автомастерской/сервиса. Тор!.

8 496 615-05-65

[Написать сообщение](#)

Агентство  
**ПАО Ростелеком**  
 Подтвержден  
 На Avito с декабря 2014



Контактное лицо  
 Ольга, Евгения

Адрес  
 Московская область, Наро-Фоминск,  
 Тургеневский тупик, д.1

**Более 6 000  
000 товаров**

Новые коллекции одежды и обуви. Лето 2017. Заходите!

[wildberries.ru](#)


[https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_966\\_m\\_479598187](https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_966_m_479598187)

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_chehov/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie)

## ★ Складское помещение, 570 м<sup>2</sup>

№ 1197325021, размещено 10 июля в 12:50 • 759 (+3)

7 000 000 ₽




8 910 467-13-71

Написать сообщение

Агентство  
**Александр**  
Подтвержден  
На Avito с октября 2011

Контактное лицо  
**Александр**

Адрес  
Московская область, Чехов,  
Чеховский район, Баранцевский с.о.,  
пос. Новый Быт




Площадь: 570 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Чехов, Чеховский район, Баранцевский с.о., пос. Новый Быт [Посмотреть карту](#)


Складской комплекс состоит из склада площадью 570 кв. м., участка земли площадью 3545 кв. м., двухэтажного бревенчатого сруба площадью 65 кв. м., двух обустроенных бытовок. Объекты находятся в собственности без каких-либо обременений.

Складской комплекс расположен по адресу: Московская область, Чеховский район, Баранцевский с.о., пос. Новый Быт, ровно 69 км от МКАД.

Здание склада кирпично-бетонное с бетонным перекрытием, двухпролетное, не отапливаемое, проведено электричество. Высота потолка склада 8 м, для въезда имеются металлические ворота высотой 4 м (под еврофуру). На участке находится двухэтажный дом из оцилиндрованного бревна и две обустроенные бытовки. Территория участка огорожена забором из профлиста на ленточном фундаменте. Подъезд к объекту осуществляется по асфальтированной дороге со стороны пос. Новый Быт и автодороги А-108. Выгодное предложение, по не высокой цене, для размещения производства и склада. Стоимость предложения 7.000.000 руб. Окажем помощь в получении кредита.



**WILDBERRIES**




**База квартиры в Серпухове**

Самая большая база квартир в Серпухове, Прогална, Пушина.  
Мир недвижимости

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_chehov/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_570\\_m\\_1197325021](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_570_m_1197325021)

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/)

★ Производственное помещение, 890 м² 14 000 000 €  
 №: 1106042391, размещено 23 июня в 16:11 145 (5)



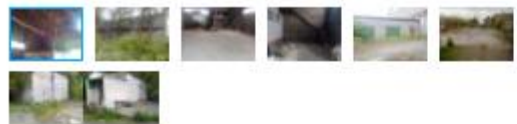
8 916 920-23-00

Написать сообщение

Агентство  
**Maithe Rocket Сто клонов** M  
 Подтвержден ✔  
 На Avito с апреля 2013

Контактное лицо  
**Анастасия**

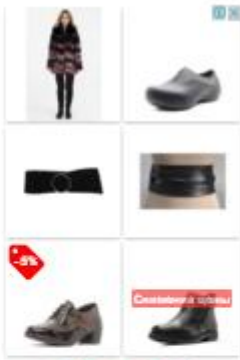
Адрес  
 Московская область, Воскресенск, ул Гиганта, 1а




Площадь: 890 м²

Адрес: Московская область, Воскресенск, ул Гиганта, 1а Посмотреть карту

Продан производственно-складское помещение по адресу: М.О., г. Воскресенск, ул Гиганта 1а.  
 На опороженной территории, обнесённой колючей проволокой, расположен ангар общей площадью 890 кв.м. Возможна покупка по отдельности метрами в размере 535,6 кв.м и 355,2 кв.м. На территории есть 2 скважины с питьевой водой. Заведена электроэнергия от линии, находящаяся в собственности с объёмом 70квт (возможно увеличение мощности). На соседней территории расположен административное здание, гараж на 2 большегруза со сквозным проездом. Большая бетонная площадка. Залит фундамент под силоса.



WILDBERRIES



Кожаные Куртки. Коллекция 2017

[https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_890\\_m\\_1106042391](https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_890_m_1106042391)


зу 3200 кв.м. в аренде



15730 руб/кв.м.



[https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_40\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_920552692](https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_920552692)

**★ Участок 40 сот. (промназначения)**  
 № 920552692, размещено 13 июня в 17:45 987 (+2)




Площадь: 40 сот.

Адрес: Московская область, Серпухов, ул Полевая Посмотреть карту

Продаются ангар 1150 кв. С двумя кран-балками на участке 40 соток в городе Серпухов, вдоль Борисовского шоссе (напротив АЗС Газпромнефть).  
 Удобный подъезд для фур.  
 Участок выложен бетонными плитами. Можно использовать под производство или рынок.  
 По границе ГАЗ, и центральная теплотрасса.

**12 500 000 ₽**  
Купить в кредит

**8 926 375-31-69**

Агентство  
**Виталий Викторович**  
 Подтвержден ✔ f  
 На Avito с декабря 2016 


Адрес  
 Московская область, Серпухов, ул Полевая

**КОЖАНЫЕ  
КУРТКИ  
2017**

wildberries.ru/Кожаны...

Каталог стильных  
кожаных курток в  
интернет-магазине.  
Скидки до 40%

>



[https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_40\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_920552692](https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_920552692)  
 10 870 руб/кв.м.


[https://move.ru/objects/protvino\\_jeleznodorojnaya\\_ul\\_2258810178/](https://move.ru/objects/protvino_jeleznodorojnaya_ul_2258810178/)

## Продается производственное помещение, 2700 м², Протвино, улица Железнодорожная

**11 900 000 Р** + 600 000 Р цена за м² 4 марта 4 407 Р г. Протвино ул Железнодорожная почтовый адрес Симферопольское ш. 90 км от МКАД [Добавить в избранное](#)

13 июля 2015 262 (+1 за сегодня) Обновлено 7 июля 2017 [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

**A101** Новые условия расчетов от 0% на квартиры A101 [Узнать больше](#)



**Игорь**  
 Риелтор  
 39 объявлений  
 Вышел: 12 июля 22:47  
 4 года 177 дней на сайте

**+7 (926) 455-55-99**

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru


Передвиньте джойстик только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с [описанием правил](#) чтобы не потерять на время просмотра.

[Отправить заявку](#)

Продайте быстрее!

[Премиум размещение](#)

[Поднять объявление](#)



[Готовые офисы с отделкой](#)

Офисы в престижном бизнес-квартале Парк Мира. Панорамные окна, высокие потолки.

[+7 \(495\) 134-46-...](#)

[Все спецпредложения](#)

**ПП в продажу**

Цена:	11 900 000 Р	Общая площадь:	2700 м²
Цена за м²:	4 407 Р	Дата публикации:	13 июля 2015
Тип объекта:	пп	Дата обновления:	7 июля 2017
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**

Земельный участок-2700 м.кв. + ангар 600 м.кв., огороженный Ж/Б забором, откатные ворота, отдельный въезд, Серпуховский район г. Протвино. На территории имеется ангар арочного типа, площадью 600 м2, утеплен, центральное отопление, введен в эксплуатацию в 2009 году. Собственный КТПН мощн.150 кВт. По границам участка имеется два ж/д. пути, они в аренде, возможен выкуп. Возможно расширение участка на 1400-2000 м.кв. По границе участка имеется газ 150-200 м. Городская канализация 40 м. Объект находится в промышленной зоне города. Расстояние до МКАД-87-90км. Цена 11 900 000 руб.


[https://move.ru/objects/protvino\\_jeleznodorojnaya\\_ul\\_2258810178/](https://move.ru/objects/protvino_jeleznodorojnaya_ul_2258810178/)

19833 руб/кв.м.

Газ и ж/д ветка не заходят на участок, участок в долгоср аренде

[https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_24\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1073774729](https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_1073774729)

★ **Участок 24 сот. (промназначения)** 7 000 000 ₽  
 № 1073774729, размещено 5 июля в 14:16 950 (+6)  
7 500 000 ₽  
Купить в кредит




8 906 727-26-92

Написать сообщение

Продавец  
**Артем**  
 Подтвержден 📞 📧 📍  
 На Avito с июля 2016 A


Адрес  
 Московская область, Серпухов, ул 3 звездная



Площадь: 24 сот.

Адрес: Московская область, Серпухов, ул 3 звездная Посмотреть карту

Участок под строительство, торгового центра, рынка, склада. Все по границе. ЕСЛИ ТЕЛ НЕ ОТВЕЧАЕТ, ПИШИТЕ НА ПОЧТУ ИЛИ В ЛИЧКУ. Спасибо.



WILDBERRIES

[https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_24\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1073774729](https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_1073774729)  
 2917 руб/кв.м.

Электроснабжение на участке

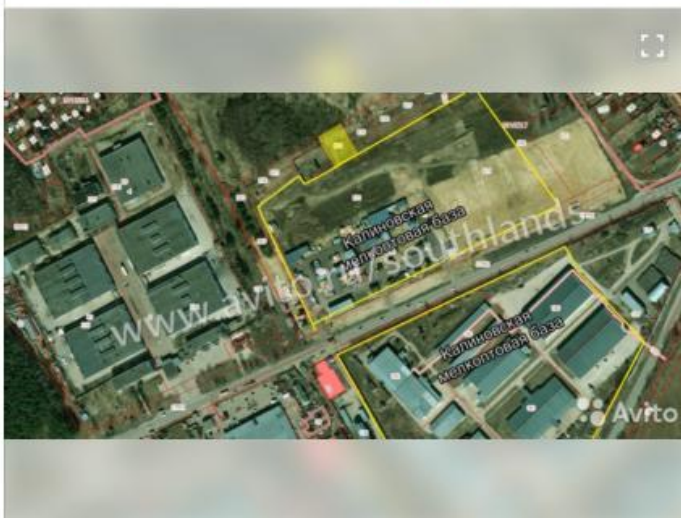
[https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_20\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1170164155](https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1170164155)

## ★ Участок 20 сот. (промназначения)

№ 1170164155, размещено 14 июня в 12:13 454 (+2)

✓ 5 000 000 ₽

Купить в кредит



8 926 917-58-53

Написать сообщение

Агентство

Агентство недвижимости Южные земли

Контактное лицо

Сергей

Адрес:

Московская область, Серпухов, деревня Калиново

Агентство недвижимости Южные земли

Агентство недвижимости "Южные земли" работает на рынке недвижимости с 2005 года. Предлагаем продажу и оформление любых видов сделок с недвижимостью.



76 объявлений агентства

Расстояние до города: 10 км; Площадь: 20 сот.

Адрес: Московская область, Серпухов, деревня Калиново

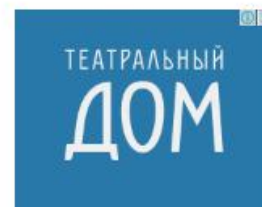
Посмотреть карту

Продаются несколько участков не далеко от Калиновской мелкооптовой ярмарки. Участки размежеваны по 20 соток. Участки имеют коммерческое назначения по документам для размещения объектов торговли.

Участки продаются от прямого собственника все документы готовы к продаже. Большой человекопоток в сутки.

Идеально подойдут для строительства магазинов, торговых павильонов, других объектов торговли. Производственных помещений. Имеется возможность подвести необходимые мощности.

Звоните уточняйте, есть несколько предложений.



[https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_20\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1170164155](https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1170164155)  
на выезде из г.Протвино. без коммуникаций. Собственность  
2500 руб/кв.м.



[https://www.avito.ru/klin/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_25\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1016185509](https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1016185509)

## ★ Участок 25 сот. (промназначения)

№ 1016185509, размещено 26 июня в 15:19 113 (+2)

8 500 000 ₽

Купить в кредит



8 977 652-46-63

Написать сообщение

Продавец

Олег

Подтвержден

На Avito с марта 2017

Адрес

Московская область, Клин, г. Клин, ул. Самодеятельная



Площадь: 25 сот.

Адрес: Московская область, Клин, г. Клин, ул. Самодеятельная

[Посмотреть карту](#)

г. Клин, ул. Самодеятельная, земельный участок под строительство магазина

Продается земельный участок 25 соток, разрешенное использование: под строительство магазина (имеется готовый проект). Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Участок, расположен в 50-ти метрах от Ленинградского шоссе. Рядом расположен жилой массив.

Адрес: Клин, ул. Самодеятельная (между домами 5а и 9)

Цена 8 500 000 руб.



Кожаные Куртки 2017

[https://www.avito.ru/klin/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_25\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1016185509](https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1016185509)

3400 руб/кв.м.

На участке только электроснабжение

[https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_805348069](https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_805348069)

## ★ Участок 100 сот. (промназначения)

№ 805348069, размещено 5 июля в 08:56 1292 (+2)

5 000 000 ₽

Купить в кредит



8 985 553-63-59

Написать сообщение

Продавец

Варшавский А.Б.  
Подтверждён   
На Avito с июля 2016



Адрес

Московская область, Серпухов,  
д. Ивановская для гранитной  
мастерской, ритуальных услуг



Кадастровый номер 50:32:004\*\*\*\*:15\*\* проверен

[Посмотреть отчёт](#)

Назначение участка: для строительства многофункционального административного производственно-складского комплекса; Площадь: 100 сот.

Адрес: Московская область, Серпухов, д. Ивановская для гранитной мастерской, ритуальных услуг

[Посмотреть карту](#)

Участок возле Ивановского кладбище, подойдет для ритуальных услуг, гранитной мастерской, изготовление и продажа памятников, для цеха по



[https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_805348069](https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_805348069)

Участок 100 сот. (промназначения) 5 000 000 Р

Варшавский А.Б.

8 985 553-63-59

Написать сообщение



Кадастровый номер 50:32:004\*\*\*\*:15\*\* проверен

Посмотреть отчёт

Назначение участка: для строительства многофункционального административного производственно-складского комплекса; Площадь: 100 сот.

Адрес: Московская область, Серпухов, д.Ивановская для гранитной мастерской, ритуальных услуг

Посмотреть карту

Участок возле Ивановского кладбище, подойдет для ритуальных услуг, гранитной мастерской, изготовление и продажа памятников, для цеха по обработке камня, гранита, мрамора. Либо другая деятельность, связанная с производством, складированием и т.д.

Продается земельный участок категории – земли промышленности  
Площадь участка – 1 Га (100 соток)

Участок расположен возле въезда на действующее, самое большое, Серпуховское городское кладбище в д.Ивановской (площадь захоронения более 40Га).

Подойдет под строительство небольшого производства по изготовлению памятников, цветников, цоколей, надгробий, плитки, оград, столиков, плит, скамеек, столешниц, сусального покрытия.

Имеется удобный асфальтированный подъезд. Не огорожен. Участок правильной формы, ровный, без деревьев. Эксклюзивное предложение, такого больше не будет. Кто первый займет это место, тот получит преимущество в ритуальном бизнесе на годы вперед!

Цена: 5 млн.руб.



[https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_805348069](https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_805348069)  
500 руб/кв.м.


Участок 1.44 га (промназначения) № 831008371, размещено 19 апреля в 20:32 557 (+3) 8 000 000 ₽  
 Купить в кредит

8 968 039-40-42

Написать Напишите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
 АН Регион  
 Подтвержден  
 На Avito с августа 2015

Адрес  
 Московская область, Серпухов, д.Тверитино Серпуховский район



Расстояние до города: 10 км, Площадь: 144 сот.

Адрес: Московская область, Серпухов, д.Тверитино Серпуховский район  
 Посмотреть карту

Продам 1,44 Га Промназначения под организацию придорожного сервиса (мотель, общепит, автосервис, шиномонтаж, автомойка...) на А108 (бетонная кольцевая дорога), на границе с АЗС ТатНефть. 79 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Высокий трафик. Отличное предложение.

Поделиться

Скажите "Да" Infiniti.  
 Привлекательное предложение на новые автомобили. Не пропустите!

[https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.44\\_ga\\_promnznacheniya\\_831008371](https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_1.44_ga_promnznacheniya_831008371)  
 аренда 49 лет, без коммуникаций

Недвижимость в Серпухове > Продажа > Продажа земельных участков в Серпуховском районе > Симферопольское шоссе > метро Аннино

Изменить условия Подписаться на похожие

коммерческая земля  
 Московская область, Серпуховский район, Серпухов, Межевая ул. Показать на карте  
 Аннино, 50 мин. на машине  
 Симферопольское шоссе 72,0 км. до МКАД

15 000 000 руб.  
 50 000 руб. за сот.

Следить за изменением цены


+7 926 083-16-10  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	300 сот.
Категория земли:	пром. назначения
Обременение:	нет
Электричество:	по границе участка
Газ:	по границе участка

Предлагаю земельный участок промышленного назначения в городе Серпухов. Площадь 3 Га. Участок находится на окраине г. Серпухов, в р-не ул. Межевая. От жилых построек более 1 км. Рядом находится завод VITRA. Участок в собственности. Выезд на трассу А-108 (Большое Бетонное Кольцо). Мкад 75 км. Цена 15 млн. руб. Тел. 8-926-0831610 Александр

ID:206953 PRO  
 +7 926 083-16-10  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



РЕКЛАМА  
 Город-парк «Переделькино Ближнее»  
 Квартиры в готовом доме. С отделкой и без. Ипотека. Отсрочка. Рядом метро. Скидки до 9%!  
 Тел.: (495) 104-26-64  
 Проектная декларация на рекламируемом сайте

<https://serpukhov.cian.ru/sale/suburban/159201894/>



[https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_81\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_573191303](https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot._promnaznacheniya_573191303)

Все объявления в Серпухове · Недвижимость · Земельные участки · Продам · Промышленности

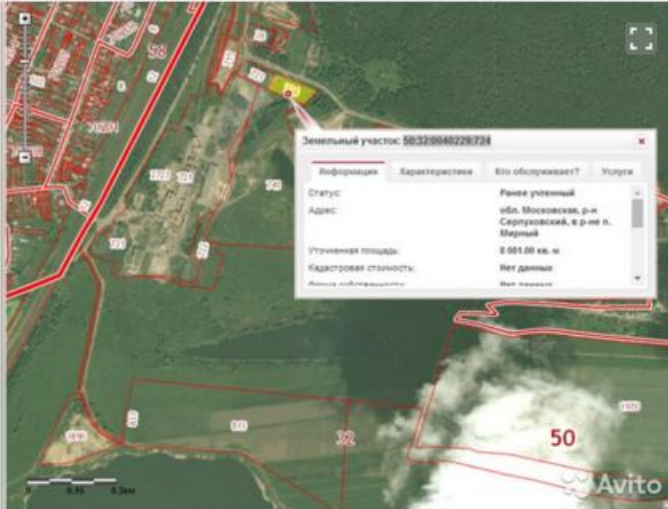
Назад · Следующее →

## ★ Участок 81 сот. (промназначения)

№ 573191303, размещено 6 июля в 16:09 ● 1222 (+3)

5 000 000 ₽

Купить в кредит



Расстояние до города: 3 км; Площадь: 81 сот.

Категория: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Вид разрешенного использования: Для размещения стоянки автотранспорта.

Участок в собственности.

Возможность подключения электричества и газа.

Удобный выезд на симферопольское шоссе.

По близости железнодорожная ветка.

8 926 389-36-77

Агентство

Южные Земли

Подтвержден

На Avito с октября 2011



Контактное лицо

Игорь

Адрес

Московская область, Серпухов



WILDBERRIES

[https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_81\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_573191303](https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot._promnaznacheniya_573191303)

8081 кв.м.– площадь уточнена по кадастровой карте

← → ↻ <https://www.cian.ru/sale/suburban/159856912/> 🔍 ☆ АВР

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > Чехов городской округ > с. Новоселки > [Изменить условия](#) [Подписаться на похожие](#)  
 Новоселки промзона > Симферопольское шоссе

📍 **коммерческая земля** + Просмотров: всего 4, за сегодня 0 [Выделенно](#) [Премимум](#) вчера, 12:50

Московская область, Чехов городской округ, с. Новоселки, Новоселки промзона, вл11с3 [Показать на карте](#)  
 Симферопольское шоссе 50,0 км. до МКАД

**3 190 000 руб.**  
 55 000 руб. за сот.

📧 [Следить за изменением цены](#)


[Показать телефон](#)

---


**Об объекте**

Площадь:	58 сот.
Категория земли:	пром. назначения
Вид разрешенного использования:	склады
Инвестпроект:	нет
Обременение:	нет
Электричество:	по границе участка (мощность 300 кВт)
Подъездные пути:	грунтовая дорога

Продаю участок 58 соток земли промназначения. Расположен рядом с дер. Новоселки Чеховского района. 50 км от МКАД. Находится на территории технопарка. Асфальтированный подъезд, больше лимиты по электричеству. Возможно подведение газа и водопровода, по необходимости. Находится в 500 метрах от трассы М-2. Срочная продажа. 55 тыс. руб за сотку.


 ID:150692  
 +7 916 691-62-42  
 Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)




ЦИАН ID 150692

**РЕКЛАМА**

 **Сенсация в «Миллениум Парке»**  
 Особняк площадью 919 кв.м на участке 23 сотки за 50 млн р. Готовность поселка 100%. Подробности уточняйте в отделе продаж!  
 Подробнее о поселке [Застройщик поселка](#) [Фото поселка](#)  
 Тел.: (495) 974-00-00

Проектная декларация на рекламируемом сайте

**РЕКЛАМА**

 **Мини-город «Бутово-Парк»**  
 Квартиры в 10 минутах от м. «Бульвар Дмитрия Донского». Подземный паркинг. Старт продаж в новом корпусе – от 2,2 млн руб.  
 Тел.: (495) 134-91-24

<https://www.cian.ru/sale/suburban/159856912/>

11 июля 2017

[https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_260\\_m\\_913636917](https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_260_m_913636917)

Производственное помещение, 260 м<sup>2</sup> 65 000 ₪ в месяц  
 № 913636917, размещено вчера в 09:55 1198 (+12) Залог 65 000 ₪

8 903 130-66-14

Написать сообщение

Агентство  
**АЛЕКСАНДР**  
 Подтвержден  
 На Avito с ноября 2013

Контактное лицо  
**АЛЕКСАНДР**

Адрес  
 Московская область, Серпухов,  
 Северное шоссе, 4

Объявление закрыто  
 Google  
 Не показывать это объявление  
 Реклама от Google

Площадь: 260 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Серпухов, Северное шоссе, 4  
 Посмотреть карту

Складское - производственное помещение 260 м<sup>2</sup> с отоплением. Беспылевые полы. Размер 9\*29 м. Высокие ворота. Охраняемая территория. Также есть предложение по большим площадям.

Арендная ставка 250 рублей кв. м. в месяц с отоплением.

250 руб./м<sup>2</sup> В отличном состоянии, отапливаемое

https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya\_nedvizhimost/skladproizvodstvo\_v\_arendu\_1350\_m\_372370944

Входящие - Почта Mail.Ru | Аренда коммерческой недви... | Склад/производство в а... | +

www.avito.ru Склад/производство в аренду 1350 м² - купить, продать, сдать или снять в Московской области на...

### ★ Склад/производство в аренду 1350 м²

№ 372370944, размещено 3 июля в 10:26 | 1949 (+1)

202 500 Р в месяц  
Залог 202 500 Р




8 964 640-72-71

Написать сообщение

Агентство  
Сеть мастерских Дом Быта  
На Avito с июня 2014

Контактное лицо  
Кирилл

Адрес  
Московская область, Серпухов,  
Серпуховский район, дер. Арнеево

Площадь: 1350 м²

Адрес: Московская область, Серпухов, Серпуховский район, дер. Арнеево  
[Посмотреть карту](#)

Предлагаю аренду склада площадь 1350м² (есть и другие площади). Высота потолка в коньке 8,5м., ширина 20м., ворота 4м. Пол бетонный (стяжка), возможно, нанесение антипылевого покрытия. Склад холодный, при желании, можем сделать теплым. Помещение расположено на огороженной территории.

Сеть общежитий в Москве - 150 р/сутки  
Рядом с метро. Собственник. Регистрация

[Посмотреть](#)

пуск | Склад/производств... | 2 - на август | Microsoft Excel - ДОК... | Аналоги ангар.docx ... | RU | 13:39

150 руб./кв.м только электроснабжение



[https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe-skladskoe\\_pomeschenie\\_590\\_m\\_709577020](https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe-skladskoe_pomeschenie_590_m_709577020)

Производственно-складское помещение, 590 м<sup>2</sup> 49 560 ₪ в месяц  
 Без залога  
 № 709577020, размещено 16 июня в 10:29 2144 (+2)

8 915 476-76-67

Арендодатель  
 Сергей  
 Подтвержден  
 На Avito с января 2016

Адрес  
 Московская область, Серпухов,  
 Серпуховский район, в районе пос.  
 Мирный, станция ОКА

Площадь: 590 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Серпухов, Серпуховский район, в районе пос. Мирный, станция ОКА [Посмотреть карту](#)

Сдам в аренду производственно-складское помещение (собственник).  
 Общая площадь 590м2. Цена 84р/м2 в месяц. Электричество по счетчику.  
 Территория Окского песчаного карьера. Рядом жд станция "Ока".

Участки на реке Ока.  
 Продажа участков у реки Ока  
 — 35 тысяч от  
 собственника без подряда.

84 руб./кв.м только электроснабжение

[https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdayutsya\\_ofisnye\\_rabochie\\_mesta\\_i\\_ofisy\\_725628466](https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayutsya_ofisnye_rabochie_mesta_i_ofisy_725628466)

№ 725628466, размещено 8 марта в 00:21 1102 (+7)

8 964 714-66-44

Написать сообщение

Агентство  
**Оптипарк**  
 Подтвержден 📞  
 На Avito с декабря 2012

Контактное лицо  
**Эрнест**

Адрес:  
 Московская область, Серпухов,  
 Серпуховский район Борисово  
 114, рядом с газовыми запивками

Площадь: 30 м²; Класс здания: а

Адрес: Московская область, Серпухов, Серпуховский район Борисово  
 114, рядом с газовыми запивками [Посмотреть карту](#)

Если вы начинающий предприниматель и не готовы выделять из своего бюджета 10-15 тыс. на офис! Мы рады вас поддержать! Рабочие места (большой офис, готовое рабочее место, интернет, удобная парковка, обеспечение оргтехникой, рекламные табло с вашей рекламой, дружная атмосфера и поддержка всех ваших начинаний за 3000 р/в месяц. Сдаются в аренду, офисы, цена от 300 р/м. кв! Спешите к нам!

**3-комн. у Ленинского пр.**

Официальный сайт застройщика. Премиум класс. Уникальные панорамные виды!

[Квартиры посуточно в](#)

300 руб./кв.м

[https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_20\\_m\\_834536572](https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20_m_834536572)

Офисное помещение, 20 м<sup>2</sup> - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Об...

400 руб в месяц за м<sup>2</sup>  
Без залога

8 905 537-90-58

Написать сообщение

Агентство  
**TAGET**  
На Avito с марта 2012

Контактное лицо  
Игорь

Адрес  
Московская область, Серпухов,  
Северное шоссе, д.32

**TAGET**  
Продажа бытовой техники, мебели из  
сосны, вodomотории, сдача  
недвижимости в аренду.

237 объявлений агентства

Объявление закрыто  
Google

Не показывать это  
объявление

Реклама от Google

Кадастровый номер 50:58:003\*\*\*49\*\* проверен [Посмотреть отчет](#)

Площадь: 20 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Серпухов, Северное шоссе, д.32  
[Посмотреть карту](#)

Сдается офис, расположенный на втором этаже здания Тагет-Флот (Тагет-Строй). Помещение полностью готово к ведению бизнеса, отделано натуральным деревом, имеется окно на Северное шоссе. Офис состоит из двух помещений, оборудован телефонией и интернетом. Режим работы с 09:00 до 19:00 ежедневно, по причине постановки на пультовую охрану.

пуск | Офисное помещени... | 2 - на август | Microsoft Excel - ДОХ... | Аналоги ОФИС.docx... | RU | 11:37

400 руб./кв.м

<http://realty.dmir.ru/rent/ofis-serpuhov-5-ya-borisovskaya-ulica-150207952/>

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

недвижимость > аренда недвижимости московской области > аренда офисов в серпухове

**Сдаю офис, Серпухов, улица 5-я Борисовская, 10** [показать на карте](#)

**400 руб./м²/месяц**  
 тип договора **прямая аренда**  
 предоплата: 1 месяц  
 площадь: 125 м²  
 этаж: 2 этаж из 22  
 длительный срок

[подписаться на новости](#) [следить за ценой](#)

Фото по запросу. Помещение 125 кв.метров. Ждем предложений по использованию. Цена и условия обговариваются. Можно использовать под офисы, школы, магазины и т.д.

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ**  
 125 м² общая площадь  
 2 этаж  
 нет раздельных санузлов  
 нет совмещенных санузлов

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗАДАНИЮ**  
 125 м² общая площадь  
 22 этажность  
 2,7 м потолки

**ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТИЮ**

**ИНФРАСТРУКТУРА**  
 центральное отопление

**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Разместил (а) **менеджер юрислуж**  
 Размещено **01.03.2017**

Скажите, что каша объявление на ДМир.ру

**+7 (966) 380-08-00**  
**+7 (925) 844-96-76**

**СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ**  
 менеджер юрислуж **DMIR**  
 +7 (966) 380-08-00  
 +7 (925) 844-96-76

[объекты \(16\)](#) [отзывы \(0\)](#) [ответы \(0\)](#) [блог \(0\)](#)

**НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ**  
 Текст

**Спецпредложения**  
 Москва и область  
[Все](#) | [Новостройки](#) | [Коммерческая](#)

Индустриальный комплекс в БМО Москва  
 Продажа здания 6460 кв.м с/у  
 5968 кв.м на первом этаже. 3  
 этажи от ш.Э.этажей  
 Ст.з.б. 14 000 рублей  
 Тел.: (965) 266-65-84

[Показать все спецпредложения](#)

Пуск Сер... Отч... Сда... Без... Без... ана... Micr... аре... Кал... 9:40

400 руб./кв.м



[https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_sklada\\_pl\\_550\\_m2\\_serpuhov\\_varshavskoe\\_139805627](https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_pl_550_m2_serpuhov_varshavskoe_139805627)

Аренда склада пл. 550 м2 Серпухов Варшавское

№ 139805627, размещено 27 июня в 14:55 • 1321 (+2)

104 500 Р в месяц  
Залог 104 500 Р, без комиссии

8 495 369-67-24

Написать сообщение

Агентство  
Алекс Недвижимость  
На Avito с января 2013

Контактное лицо  
Иван Владимирович

Адрес  
Московская область, Серпухов,  
Северное ш, д 4

Алекс Недвижимость  
Компания «Алекс Недвижимость» с 2002 года является специализированным агентством по продаже и аренде коммерческой недвижимости в Москве и Московской области

2781 объявление агентства

Объявление закрыто  
Google  
Не локализовать это объявление?  
Почему это объявление?

Площадь: 550 м²

Адрес: Московская область, Серпухов, Северное ш, д 4 [Посмотреть карту](#)

Лот №14942 Без Комиссии от Собственника! Аренда склада пл. 550 м2 Серпухов Варшавское шоссе в складском комплексе. Сдается склад 550 в капитальном здании без отопления. 75 км. от МКАД по Симферопольскому ш. в г. Серпухов на охраняемой и огороженной территории. Подъезд евро фуры на пандус. Пол- бетон. Высота потолков - 7,5 м. Прямая аренда. Стоимость аренды: 2280 руб/м2/год (104500 руб в месяц) включая НДС. Конт. лицо: Иван Владимирович, доб. 217, ЛОТ №14942

190 руб./м2

[https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_pl\\_800\\_m2\\_pod\\_sklad\\_proizvodstvo\\_552112803](https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_800_m2_pod_sklad_proizvodstvo_552112803)

Аренда пл. 800 м2 под склад, производство - купить, продать, сдать или снять в Московской облас...

**Аренда пл. 800 м2 под склад, производство**  
№ 552112803, размещено 23 июня в 22:55 · 1276 (+2)

**160 000 ₪ в месяц**  
Залог 160 000 ₪, без комиссии

8 495 369-67-24

Написать сообщение

Агентство  
**Алекс Недвижимость**  
На Avito с января 2013

Контактное лицо  
**Иван Владимирович**

Адрес  
Московская область, Серпухов, Оборонная ул, д.30

Алекс Недвижимость  
Компания «Алекс Недвижимость» с 2002 года является специализированным агентством по продаже и аренде коммерческой недвижимости в Москве и Московской

2781 объявление агентства

Площадь: 800 м²

Адрес: Московская область, Серпухов, Оборонная ул, д.30  
[Посмотреть карту](#)

Лот №104935 Без Комиссии от Собственника! Аренда помещения пл. 800 м2 под склад, производство, теплый склад Серпухов Симферопольское шоссе в складском комплексе. Сдается в аренду площадь 800 кв.м. под склад или производство. 75 км. от МКАД по Симферопольскому ш. в г. Серпухов. Капитальное здание с отоплением. Высота потолков 6 м. Пол - бетон. Выделяют большие производственные мощности. Охраняемая и огороженная территория (круглосуточный, бесплатный въезд). Прямая аренда. Стоимость аренды: 2400 руб/м2/год (160000 руб в месяц) включая НДС. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка, эксплуатационные расходы. Конт. лицо: Иван Владимирович, доб. 217. ПОСТ №104935

200 руб./м2

[https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_222\\_m\\_731903894](https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_222_m_731903894)

Аренда коммерческой недви... Помещение свободного назначения

www.avito.ru Помещение свободного назначения, 222 м² - купить, продать, сдать или снять в Московской обла...

☆ Помещение свободного назначения, 222 м²  
№ 731903894, размещено 28 февраля в 11:59 1311 (+4)

50 000 руб./мес.  
Без залога

8 910 427-94-41

Написать сообщение

Арендодатель  
Евгений  
Подтвержден  
На Avito с февраля 2016

Адрес:  
Московская область, Серпухов,  
Береговая ул, 1

Площадь: 222 м²

Адрес: Московская область, Серпухов, Береговая ул, 1 [Посмотреть карту](#)

ВОЗМОЖНА АРЕНДА С ПРАВОМ ВЫКУПА!  
Здание 222 кв. м (бывшее транспортное предприятие) на участке в 22 сотки в центре гор. Серпухов, ул. Береговая, д.1.  
Все коммуникации, ТЛФ, Интернет.

ЖК «Малая Истра»  
МАЛАЯ ИСТРА  
Квартиры от 1,3 млн.  
Квартиры с отделкой.  
Первый взнос 95 000 руб.

225 руб./кв.м