



# КРИСТАЛЛ - ОЦЕНКА

[370-777@mail.ru](mailto:370-777@mail.ru)

426069, УР, г. Ижевск, ул. 7-я Подлесная, д. 71, оф. 15

Тел./факс (3412) 370-777, 65-11-00.

ИНН 1831120926 КПП 183101001 ОГРН 1071831002858 от 07.03.2007г.  
р/с 40702810368170122980, к/с 30101810400000000601  
БИК 049401601 Удмуртское отделение № 8618 Сбербанк России



Утверждаю

Генеральный директор:

ООО «Кристалл-ОТК»

А.А. Сысоев

«24» июля 2018 г.

## Отчет об оценке № К-3461/18-О

рыночной стоимости объектов недвижимости,  
принадлежащих ООО «АвтоЧехов»

Дата проведения оценки: «04» июля 2018г.

Дата составления отчета: «24» июля 2018г.

Заказчик: ООО «АвтоЧехов»

г. Ижевск 2018 г.

# Содержание

<b>ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>7</b>
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	8
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. ....	11
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	16
1.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ. ....	19
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ. ....	20
1.6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ. ....	21
1.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	22
1.8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	24
1.9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ. ....	26
1.10. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	26
1.11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ. .....	27
<b>ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ И ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....</b>	<b>28</b>
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ. ....	29
2.2. Точное описание объектов оценки, с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки. ....	32
<b>ГЛАВА 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. ....</b>	<b>52</b>
<b>ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>55</b>
4.1. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	56
<b>ГЛАВА 5. ПОДХОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....</b>	<b>108</b>
<b>ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. ....</b>	<b>114</b>
6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ. ....	115
6.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	116
6.1.2. РАСЧЕТ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ. ....	129
6.1.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.....	137
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ. ....	190
6.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	235
<b>ГЛАВА 7. ЗАЯВЛЕНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>238</b>
<b>ГЛАВА 8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....</b>	<b>239</b>
<b>ГЛАВА 9. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>241</b>



ООО «Российское общество оценщиков»

**«Кристалл -  
Оценка»**



СРО «Экспертный совет»

В соответствии с Задаaniem на оценку от «04» июля 2018г. и Договором № К-3461/18-О от 04.07.2018г. оценщики ООО «Кристалл-ОТК» провели оценку рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка проведена по состоянию на **«04» июля 2018г.**

Развернутая характеристика объекта и оцениваемых прав приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

**Рыночная<sup>1</sup> стоимость объекта оценки, по состоянию на дату проведения оценки составляет с учетом НДС:**

**1 809 820 000 руб.**

**(Один миллиард восемьсот девять миллионов восемьсот двадцать тысяч) рублей.**

**Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату проведения оценки составляет без учета НДС:**

**1 571 220 847 руб.**

**(Один миллиард пятьсот семьдесят один миллион двести двадцать тысяч восемьсот сорок семь) рублей.**

Таблица 1. Рыночная стоимость объекта оценки

№ п.п.	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта, без учета НДС, руб.
<b>1</b>	<b>Объект оценки № 1</b>	<b>637 761 000 Р</b>	<b>549 814 678 Р</b>
1.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 10771 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:15	61 224 000 Р	61 224 000 Р
1.2.	Здание: автосалон по продаже и сервисному обслуживанию легковых автомобилей, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 1б, площадь 6 193 кв.м., кадастровый номер: 50:31:0040121:142	576 537 000 Р	488 590 678 Р
<b>2</b>	<b>Объект оценки № 2</b>	<b>658 353 000 Р</b>	<b>563 744 695 Р</b>
2.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 6374 кв. м., адрес: Московская область,	38 143 000 Р	38 143 000 Р

<sup>1</sup> Рыночная стоимость объектов оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки (продавец и покупатель) действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

	г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:14		
2.2.	Здание салона по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей (2 этап), назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, шоссе Симферопольское, д. 16, площадь 6571,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:572	620 210 000 Р	525 601 695 Р
<b>3</b>	<b>Объект оценки № 3</b>	<b>73 323 000 Р</b>	<b>63 963 915 Р</b>
3.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 2000 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:3	11 969 000 Р	11 969 000 Р
3.2.	Здание: производственный корпус, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 1040,2 кв.м., адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, кадастровый номер 50:31:0040121:20	61 354 000 Р	51 994 915 Р
<b>4</b>	<b>Объект оценки № 4</b>	<b>440 383 000 Р</b>	<b>393 697 559 Р</b>
4.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 25500 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, дом 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:7	134 334 000 Р	134 334 000 Р
4.2.	Здание: административное здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес объекта: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, площадь 945,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:167	49 591 675 Р	42 026 843 Р
4.3.	Здание: холодный склад типа ангар, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 357,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:37	3 396 572 Р	2 878 451 Р
4.4.	Здание: Гараж, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 370,6 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:39	29 801 785 Р	25 255 750 Р
4.5.	Здание колбасного цеха, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 1496,9 кв.м. , кадастровый номер 50:31:0040121:38	66 279 090 Р	56 168 720 Р
4.6.	Здание: товарный склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 2034,7 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:44	41 839 335 Р	35 457 064 Р
4.7.	Здание: трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 54,1 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:172	3 290 785 Р	2 788 801 Р
4.8.	Сооружение: теплотрасса, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 889 м., кадастровый номер 50:31:0040121:47	7 588 632 Р	6 431 044 Р
4.9.	Сооружение: водопровод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а,	867 955 Р	735 555 Р

	протяженность 241 м., кадастровый номер 50:31:0040121:42		
4.10.	Сооружение: канализация, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 249 м., кадастровый номер 50:31:0040121:43	2 835 926 Р	2 403 327 Р
4.11.	Сооружение: газопровод-ввод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 460,80 м. кадастровый номер 50:31:0040120:555	2 453 566 Р	2 079 293 Р
4.12.	Здание: котельная, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 40,0 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:19	1 748 479 Р	1 481 762 Р
4.13.	Сооружение, назначение по БТИ: благоустройство территории производственно-складского комплекса (забор бетонный длиной 458,5 м., площадью 1146,25 кв.м.; автомобильная дорога длиной 436 п.м. площадью 2675,7 кв.м.; площадки площадью 5000 кв.м., 3436 кв.м., 1033 кв.м.; забор металлический общей протяженностью 98,0 м.), кадастровый номер 50:31:0000000:61375, инвентарный номер 314:092-2108, литер: 1, П, С, Р, Л, № 2, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, в том числе:	96 355 200 Р	81 656 949 Р
4.13.1.	забор бетонный длиной 458,5 м., площадью 1146,25 кв.м.	6 974 551 Р	5 910 636 Р
4.13.2.	автомобильная дорога длиной 436 п.м. площадью 2675,7 кв.м.	27 992 749 Р	23 722 669 Р
4.13.3.	площадка площадью 5000 кв.м.	13 572 981 Р	11 502 526 Р
4.13.4.	площадка площадью 3436 кв.м.	27 796 828 Р	23 556 634 Р
4.13.5.	площадка площадью 1033 кв.м.	19 705 984 Р	16 699 986 Р
4.13.6.	забор металлический общей протяженностью 98,0 м.	312 107 Р	264 497 Р
<b>ИТОГО:</b>		<b>1 809 820 000 Р</b>	<b>1 571 220 847 Р</b>

Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных Оценщиками исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной документации. Описание объекта оценки, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета.

В процессе оценки Оценщики не проводили аудит, анализ, компиляцию или поиск доказательств достоверности полученной от Заказчика информации и ответственности за ее достоверность не несут, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации. При проведении оценки перед Оценщиками не ставилась задача, и они не принимают на себя ответственность за полное описание правового состояния объекта оценки и всех вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности на объект оценки. Обращаем Ваше внимание на то, что отдельные части отчета об оценке могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (в действующей редакции), с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, №2, №3, №7), утвержденными Приказами Минэкономразвития №297, №298, №299 от 20.05.2015г. и №611 от 25 сентября 2014г., стандартами и правилами РОО «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 года) (в действующей редакции).

Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Генеральный директор ООО «Кристалл-ОТК»



/А.А. Сысоев/

# **Глава 1. Основные положения.**

## 1.1. Основные факты и выводы.

Таблица 2.

<b>Порядковый номер отчета</b>	К-3461/18-О	
<b>Основание для заключения договора</b>	задание на оценку от «04» июля 2018г.	
<b>Основание для проведения оценки</b>	договор № К-3461/18-О от 04.07.2018г.	
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки только в указанных целях, по состоянию на указанную дату и в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.	
<b>Дата составления отчета</b>	«24» июля 2018г.	
<b>Общая информация, идентифицирующая объекта оценки</b>	<b>Таблица 3. Объект оценки в составе:</b>	
	<b>№ п.п.</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>
	<b>1</b>	<b>Объект оценки № 1</b>
	1.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 10771 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:15
	1.2.	Здание: автосалон по продаже и сервисному обслуживанию легковых автомобилей, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 16, площадь 6 193 кв.м., кадастровый номер: 50:31:0040121:142
	<b>2</b>	<b>Объект оценки № 2</b>
	2.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 6374 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:14
	2.2	Здание салона по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей (2 этап), назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, шоссе Симферопольское, д. 16, площадь 6571,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:572
	<b>3</b>	<b>Объект оценки № 3</b>
	3.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 2000 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:3
	3.2.	Здание: производственный корпус, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 1040,2 кв.м., адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, кадастровый номер 50:31:0040121:20
	<b>4</b>	<b>Объект оценки № 4</b>
	4.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 25500 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, дом 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:7
	4.2.	Здание: административное здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес объекта: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, площадь 945,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:167
	4.3.	Здание: холодный склад типа ангар, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 357,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:37
	4.4.	Здание: Гараж, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 370,6 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:39
4.5.	Здание колбасного цеха, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 1496,9 кв.м. , кадастровый номер 50:31:0040121:38	
4.6.	Здание: товарный склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 2034,7 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:44	
4.7.	Здание: трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 54,1 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:172	



	4.8.	Сооружение: теплотрасса, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 889 м., кадастровый номер 50:31:0040121:47
	4.9.	Сооружение: водопровод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 241 м., кадастровый номер 50:31:0040121:42
	4.10.	Сооружение: канализация, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 249 м., кадастровый номер 50:31:0040121:43
	4.11.	Сооружение: газопровод-ввод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 460,80 м. кадастровый номер 50:31:0040120:555
	4.12.	Здание: котельная, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 40,0 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:19
	4.13.	Сооружение, назначение по БТИ: благоустройство территории производственно-складского комплекса (забор бетонный длиной 458,5 м., площадью 1146,25 кв.м.; автомобильная дорога длиной 436 п.м. площадью 2675,7 кв.м.; площадки площадью 5000 кв.м., 3436 кв.м., 1033 кв.м.; забор металлический общей протяженностью 98,0 м.), кадастровый номер 50:31:0000000:61375, инвентарный номер 314:092-2108, литер: 1, П, С, Р, Л, № 2, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, в том числе:
	4.13.1.	забор бетонный длиной 458,5 м., площадью 1146,25 кв.м.
	4.13.2.	автомобильная дорога длиной 436 п.м. площадью 2675,7 кв.м.
	4.13.3.	площадка площадью 5000 кв.м.
	4.13.4.	площадка площадью 3436 кв.м.
4.13.5.	площадка площадью 1033 кв.м.	
4.13.6.	забор металлический общей протяженностью 98 0 м.	

Таблица 4.

Результаты оценки					
Наименование объектов оценки	Результаты оценки, полученные с применением затратного подхода, руб.	Результаты оценки, полученные с применением сравнительного подхода, руб.	Результаты оценки, полученные с применением доходного подхода, руб.	Итоговая величина согласованной рыночной стоимости объекта оценки, руб. с НДС	Итоговая величина согласованной рыночной стоимости объекта оценки, руб. без НДС
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 10771 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:15	Не применялся	61 224 000 Р	Не применялся	61 224 000 Р	61 224 000 Р
Здание: автосалон по продаже и сервисному обслуживанию легковых автомобилей, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 16, площадь 6 193 кв.м., кадастровый номер: 50:31:0040121:142	Не применялся	576 537 000 Р	Не применялся	576 537 000 Р	488 590 678 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 6374 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:14	Не применялся	38 143 000 Р	Не применялся	38 143 000 Р	38 143 000 Р
Здание салона по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей (2 этап), назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, шоссе Симферопольское, д. 16, площадь 6571,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:572	Не применялся	620 210 000 Р	Не применялся	620 210 000 Р	525 601 695 Р

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 2000 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:3	Не применялся	11 969 000 Р	Не применялся	11 969 000 Р	11 969 000 Р
Здание: производственный корпус, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 1040,2 кв.м., адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, кадастровый номер 50:31:0040121:20	Не применялся	61 354 000 Р	Не применялся	61 354 000 Р	51 994 915 Р
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 25500 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, дом 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:7	Не применялся	134 334 000 Р	Не применялся	134 334 000 Р	134 334 000 Р
Здание: административное здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес объекта: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, площадь 945,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:167	Не применялся	49 591 675 Р	Не применялся	49 591 675 Р	42 026 843 Р
Здание: холодный склад типа ангар, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 357,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:37	Не применялся	3 396 572 Р	Не применялся	3 396 572 Р	2 878 451 Р
Здание: Гараж, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 370,6 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:39	Не применялся	29 801 785 Р	Не применялся	29 801 785 Р	25 255 750 Р
Здание колбасного цеха, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 1496,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:38	Не применялся	66 279 090 Р	Не применялся	66 279 090 Р	56 168 720 Р
Здание: товарный склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 2034,7 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:44	Не применялся	41 839 335 Р	Не применялся	41 839 335 Р	35 457 064 Р
Здание: трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 54,1 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:172	Не применялся	3 290 785 Р	Не применялся	3 290 785 Р	2 788 801 Р
Сооружение: теплотрасса, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 889 м., кадастровый номер 50:31:0040121:47	Не применялся	7 588 632 Р	Не применялся	7 588 632 Р	6 431 044 Р
Сооружение: водопровод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 241 м., кадастровый номер 50:31:0040121:42	Не применялся	867 955 Р	Не применялся	867 955 Р	735 555 Р

Сооружение: канализация, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 249 м., кадастровый номер 50:31:0040121:43	Не применялся	2 835 926 Р	Не применялся	2 835 926 Р	2 403 327 Р
Сооружение: газопровод-ввод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 460,80 м. кадастровый номер 50:31:0040120:555	Не применялся	2 453 566 Р	Не применялся	2 453 566 Р	2 079 293 Р
Здание: котельная, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 40,0 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:19	Не применялся	1 748 479 Р	Не применялся	1 748 479 Р	1 481 762 Р
Сооружение, назначение по БТИ: благоустройство территории производственно-складского комплекса (забор бетонный длиной 458,5 м., площадью 1146,25 кв.м.; автомобильная дорога длиной 436 п.м. площадью 2675,7 кв.м.; площадки площадью 5000 кв.м., 3436 кв.м., 1033 кв.м.; забор металлический общей протяженностью 98,0 м.), кадастровый номер 50:31:0000000:61375, инвентарный номер 314:092-2108, литер: 1, П, С, Р, Л, № 2, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, в том числе:	Не применялся	96 355 200 Р	Не применялся	96 355 200 Р	81 656 949 Р
забор бетонный длиной 458,5 м., площадью 1146,25 кв.м.	Не применялся	6 974 551 Р	Не применялся	6 974 551 Р	5 910 636 Р
автомобильная дорога длиной 436 п.м. площадью 2675,7 кв.м.	Не применялся	27 992 749 Р	Не применялся	27 992 749 Р	23 722 669 Р
площадка площадью 5000 кв.м.	Не применялся	13 572 981 Р	Не применялся	13 572 981 Р	11 502 526 Р
площадка площадью 3436 кв.м.	Не применялся	27 796 828 Р	Не применялся	27 796 828 Р	23 556 634 Р
площадка площадью 1033 кв.м.	Не применялся	19 705 984 Р	Не применялся	19 705 984 Р	16 699 986 Р
забор металлический общей протяженностью 98,0 м.	Не применялся	312 107 Р	Не применялся	312 107 Р	264 497 Р

## 1.2. Задание на оценку.

Таблица 5.

Задание на оценку															
<b>Объект оценки</b>	Таблица 6. Объект оценки в составе:														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п.п.</th> <th>Наименование объекта оценки</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>1</b></td> <td><b>Объект оценки № 1</b></td> </tr> <tr> <td>1.1.</td> <td>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 10771 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:15</td> </tr> <tr> <td>1.2.</td> <td>Здание: автосалон по продаже и сервисному обслуживанию легковых автомобилей, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 1б, площадь 6 193 кв.м., кадастровый номер: 50:31:0040121:142</td> </tr> <tr> <td><b>2</b></td> <td><b>Объект оценки № 2</b></td> </tr> <tr> <td>2.1.</td> <td>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 6374 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:14</td> </tr> <tr> <td>2.2.</td> <td>Здание салона по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей (2 этап), назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, шоссе</td> </tr> </tbody> </table>	№ п.п.	Наименование объекта оценки	<b>1</b>	<b>Объект оценки № 1</b>	1.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 10771 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:15	1.2.	Здание: автосалон по продаже и сервисному обслуживанию легковых автомобилей, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 1б, площадь 6 193 кв.м., кадастровый номер: 50:31:0040121:142	<b>2</b>	<b>Объект оценки № 2</b>	2.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 6374 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:14	2.2.	Здание салона по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей (2 этап), назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, шоссе
	№ п.п.	Наименование объекта оценки													
	<b>1</b>	<b>Объект оценки № 1</b>													
	1.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 10771 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:15													
	1.2.	Здание: автосалон по продаже и сервисному обслуживанию легковых автомобилей, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 1б, площадь 6 193 кв.м., кадастровый номер: 50:31:0040121:142													
	<b>2</b>	<b>Объект оценки № 2</b>													
2.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 6374 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:14														
2.2.	Здание салона по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей (2 этап), назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, шоссе														

		Симферопольское, д. 1б, площадь 6571,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:572
3	<b>Объект оценки № 3</b>	
3.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 2000 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:3	
3.2.	Здание: производственный корпус, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 1040,2 кв.м., адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, кадастровый номер 50:31:0040121:20	
4	<b>Объект оценки № 4</b>	
4.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 25500 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, дом 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:7	
4.2.	Здание: административное здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес объекта: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, площадь 945,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:167	
4.3.	Здание: холодный склад типа ангар, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 357,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:37	
4.4.	Здание: Гараж, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 370,6 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:39	
4.5.	Здание колбасного цеха, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 1496,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:38	
4.6.	Здание: товарный склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 2034,7 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:44	
4.7.	Здание: трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 54,1 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:172	
4.8.	Сооружение: теплотрасса, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 889 м., кадастровый номер 50:31:0040121:47	
4.9.	Сооружение: водопровод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 241 м., кадастровый номер 50:31:0040121:42	
4.10.	Сооружение: канализация, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 249 м., кадастровый номер 50:31:0040121:43	
4.11.	Сооружение: газопровод-ввод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 460,80 м. кадастровый номер 50:31:0040120:555	
4.12.	Здание: котельная, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 40,0 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:19	
4.13.	Сооружение, назначение по БТИ: благоустройство территории производственно-складского комплекса (забор бетонный длиной 458,5 м., площадью 1146,25 кв.м.; автомобильная дорога длиной 436 п.м. площадью 2675,7 кв.м.; площадки площадью 5000 кв.м., 3436 кв.м., 1033 кв.м.; забор металлический общей протяженностью 98,0 м.), кадастровый номер 50:31:0000000:61375, инвентарный номер 314:092-2108, литер: 1, П, С, Р, Л, № 2, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, в том числе:	
4.13.1.	забор бетонный длиной 458,5 м., площадью 1146,25 кв.м.	
4.13.2.	автомобильная дорога длиной 436 п.м. площадью 2675,7 кв.м.	
4.13.3.	площадка площадью 5000 кв.м.	
4.13.4.	площадка площадью 3436 кв.м.	
4.13.5.	площадка площадью 1033 кв.м.	
4.13.6.	забор металлический общей протяженностью 98,0 м.	
<b>Документы, отражающие сведения, предоставленные оценщику, для проведения оценки и достаточные для идентификации каждой из частей в составе объекта</b>	Документы, отражающие сведения, предоставленные оценщику, для проведения оценки и достаточные для идентификации каждой из частей в составе объекта оценки, а также содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей: - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3282 от 11.05.2018г.;	

<p><b>оценки, а также содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Кадастровый паспорт земельного участка № МО-12/ЗВ-768132 от 18.10.2012г.</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3283 от 11.05.2018г.;</li> <li>- Кадастровый паспорт здания № МО-15/ЗВ-2476881 от 03.12.2015г.</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3284 от 11.05.2018г.</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3286 от 11.05.2018г.;</li> <li>- Технический паспорт здания (строения), по состоянию на 21.03.2008г.</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3311 от 14.05.2018г.</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3313 от 14.05.2018г.;</li> <li>- Технический паспорт здания (строения), по состоянию на 10.10.2001г.;</li> <li>- Кадастровый паспорт здания № МО-15/ЗВ-1365387 от 22.07.2015г.</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3287 от 11.05.2018г.;</li> <li>- Кадастровый паспорт земельного участка № МО-14/ЗВ-2038384 от 01.12.2014г.</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3288 от 11.05.2018г.;</li> <li>- Технический паспорт здания (строения), по состоянию на 10.10.2001г.;</li> <li>- Кадастровый паспорт здания № МО-16/ЗВ-262020 от 08.02.2016г.</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3289 от 11.05.2018г.;</li> <li>- Технический паспорт на здание, по состоянию на 13.04.2011г.;</li> <li>- Кадастровый паспорт здания, дата 13.02.2012г.</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3291 от 11.05.2018г.;</li> <li>- Технический паспорт на здание, по состоянию на 13.04.2011г.;</li> <li>- Кадастровый паспорт на здание, дата 13.02.2012г.</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3292 от 11.05.2018г.;</li> <li>- Технический паспорт на здание, по состоянию на 13.04.2011г.;</li> <li>- Кадастровый паспорт на здание, дата 18.04.2011г.</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3293 от 11.05.2018г.;</li> <li>- Технический паспорт на здание, по состоянию на 09.04.2011г.;</li> <li>- Кадастровый паспорт на здание, дата 19.04.2011г.</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3294 от 11.05.2018г.;</li> <li>- Технический паспорт на здание, по состоянию на 13.04.2011г.;</li> <li>- Кадастровый паспорт на здание, дата 20.04.2011г.</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3296 от 11.05.2018г.;</li> <li>- Технический паспорт на сооружение, по состоянию на 13.04.2011г.;</li> <li>- Кадастровый паспорт на сооружение, дата 25.04.2011г.</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3295 от 11.05.2018г.;</li> <li>- Технический паспорт на сооружение, по состоянию на 13.04.2011г.;</li> <li>- Кадастровый паспорт на сооружение, дата 13.02.2012г.</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3305 от 14.05.2018г.;</li> <li>- Технический паспорт на сооружение, по состоянию на 13.04.2011г.;</li> <li>- Кадастровый паспорт на сооружение, дата 25.04.2011г.</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3306 от 14.05.2018г.;</li> <li>- Технический паспорт на сооружение, по состоянию на 13.04.2011г.;</li> <li>- Кадастровый паспорт на сооружение, дата 25.04.2011г.</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3307 от 14.05.2018г.;</li> <li>- Технический паспорт на здание, по состоянию на 13.04.2011г.;</li> </ul>
---	---

	<p>- Кадастровый паспорт на здание, дата 20.04.2011г.  - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-2669 от 10.04.2018г.;  - Технический паспорт, по состоянию на 13.04.2011г.;  - Кадастровый паспорт на сооружение, дата 13.02.2012г.  Оценщик использовал при проведении оценки Объекта документы полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.</p>
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	<p>Собственность.  Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, стр. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p>
<b>Имущественные права на объект оценки и существующие ограничения права</b>	<p>Собственность.  Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, стр. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.  Ограничения (обременения): ипотека.</p>
<b>Правообладатель объекта оценки</b>	Общество с ограниченной ответственностью "АвтоЧехов" ИНН 5048024023; ОГРН 1105048001409, дата гос.регистрации:16.06.2010г. Адрес: 142300, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, ГОРОД ЧЕХОВ, ШОССЕ СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ, 1Б
<b>Цель проведения оценки</b>	определение рыночной стоимости объекта оценки.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результаты оценки используются для реализации имущественных прав. Связанные с этим ограничения: отчет об оценке не может применяться для иных целей.
<b>Границы интервала рыночной стоимости для объекта оценки</b>	Учитывая тот факт, что заданием на оценку не предусмотрено выявление границ интервала рыночной стоимости для объекта оценки, то оценщиком данные границы интервала не определялись после проведения процедуры согласования. Соответственно, итоговая рыночная стоимость не содержит суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<p>Допущения и ограничения к проведению оценки</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</li> <li>2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</li> <li>3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.</li> <li>4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</li> </ol>

	<p>Допущения в отношении оцениваемых прав</p> <p>1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>Допущения в отношении используемых методов расчета</p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p> <p>Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.</p> <p>В расчетах не учитываются ограничения (обременения) на Объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.</p> <p>Прочие ограничения и допущения на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством, см. п. 1.5.</p>
<b>Вид определяемой стоимости</b>	<p>Рыночная стоимость.</p> <p>рыночная стоимость: ... наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>-Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>-Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>-Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>-Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>(п. 6 Федеральный стандарт оценки № 2)</p>
<b>Дата осмотра</b>	«04» июля 2018г., фотографирование «13» марта 2018г.
<b>Дата проведения оценки</b>	«04» июля 2018г.
<b>Дата составления отчета</b>	«24» июля 2018г.
<b>Срок проведения работ</b>	«04» июля 2018г. – «24» июля 2018г.
<b>Форма предоставления отчета</b>	<p>Письменная. Настоящий отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим Федеральному закону “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (в действующей редакции), Федеральным стандартам оценки (ФСО №1, №2, №3, №7), утвержденными Приказами Минэкономразвития №297, №298, №299 от 20.05.2015г. и № 611 от 25 сентября 2014г., стандартами и правилами оценочной деятельности РОО «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 года) (в действующей редакции).</p>
<b>Особенности проведения осмотра Объекта оценки / основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта</b>	Особенности проведения осмотра объекта оценки, а также основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта отсутствуют.
<b>Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых документов</b>	В установленный в Договоре срок
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>	Отсутствует
<b>Необходимость проведения оценки согласно НЭИ</b>	Отсутствует, оценка проводилась согласно фактическому использованию

Таблица 7.

<b>Используемые стандарты оценки</b>	<b>ФСО-1</b>	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития №297 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению
	<b>ФСО-2</b>	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития №298 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению
	<b>ФСО-3</b>	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития №299 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению
	<b>ФСО-7</b>	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.	Стандарт обязателен к применению
	<b>Свод стандартов и правил РОО 2015</b>		Утверждены Протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 года.	Стандарт обязателен к применению

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.

Таблица 8.

<b>Сведения о Заказчике</b>	
<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью "АвтоЧехов"
<b>ИНН</b>	5048024023
<b>ОГРН</b>	1105048001409, дата гос.регистрации: 16.06.2010г.
<b>Адрес</b>	142300, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, ГОРОД ЧЕХОВ, ШОССЕ СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ, 1Б
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор</b>	
<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование юридического лица</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Кристалл-ОТК»
<b>ОГРН</b>	1071831002858 от 07 марта 2007 г.
<b>ИНН</b>	1831120926
<b>Сведения о страховании юридического лица</b>	ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 4791R/776/00072/7, срок действия с «02» сентября 2017г. по «01» сентября 2018г., страховая сумма: 5000000 (Пять миллионов) рублей.
<b>Юридический адрес</b>	УР, г. Ижевск, ул. 7 Подлесная, д.71, оф.15
<b>Фактический адрес</b>	УР, г. Ижевск, ул. 7 Подлесная, д.71, оф.15
<b>Сведения об Оценщике</b>	
<b>Фамилия, имя, отчество оценщика № 1</b>	Оценщик I категории <sup>2</sup> : <b>Сысоев Андрей Анатольевич</b>
<b>Информация о членстве в СРО</b>	Регистрационный номер в Реестре СРО «Российское общество оценщиков» №00906, присвоен 12.09.2007г. 105066, Москва, ул. 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
<b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке ПП №983323 от 09.11.2006г., выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)»;</li> <li>• Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации № 394/2008</li> </ul>

<sup>2</sup> Согласно Квалификационному справочнику должностей руководителей, специалистов и других служащих, утвержденного Постановлением Минтруда РФ от 21.08.1998г №37 в редакции от 20.06.2002г.



	<p>от «29» августа 2008г. Института экономики, управления и права г. Казань по программе подготовки судебных экспертов в «Системе добровольной сертификации методического обеспечения судебной экспертизы».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Свидетельство о повышении квалификации № 0461 от «13» декабря 2009г. по программе «Оценочная деятельность», выдан Негосударственным образовательным учреждением ВПО «Московская финансово-промышленная академия», г. Москва</li> </ul>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 4791R/776/00063/7, срок действия с «03» августа 2017 г. по «02» августа 2018 г., страховая сумма: 5000000 (Пять миллионов) рублей.
<b>Стаж работы в области оценочной деятельности</b>	С «09» ноября 2006г.
<b>Место нахождения оценщика</b>	426069, УР, г. Ижевск, ул. 7 Подлесная, д. 71, оф. 15.
<b>Фамилия, имя, отчество оценщика № 2</b>	Оценщик I категории <sup>3</sup> : <b>Сысоев Павел Анатольевич</b>
<b>Информация о членстве в СРО</b>	Регистрационный номер в Реестре Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» №0600, присвоен 02.03.2012г.
<b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 782760 от 27.11.2010г., выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)»</li> <li>Диплом о высшем образовании ИжГТУ по специальности «Автомобили и автомобильное хозяйство»</li> </ul>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	СОАО «ВСК», страховой полис № 1700SB4002928, срок действия с «01» июня 2017г. по «31» мая 2020г., страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.
<b>Стаж работы в области оценочной деятельности</b>	с 2010 г.
<b>Место нахождения оценщика</b>	426069, УР, г. Ижевск, ул. 7 Подлесная, д. 71, оф. 15.
<b>Номер контактного телефона</b>	(3412) 370-777
<b>Почтовый адрес</b>	426069, УР, г. Ижевск, ул. 7 Подлесная, д. 71, оф.15
<b>Адрес электронной почты</b>	<a href="mailto:370-777@mail.ru">370-777@mail.ru</a>
<b>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</b>	Дополнительные специалисты не привлекались
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика, в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в действующей редакции)</b>	Требование о независимости выполнено

Таблица 9. Перечень источников используемой информации.

№ п/п	Название раздела	Источник информации
1	Анализ объектов оценки и их окружения	<ol style="list-style-type: none"> <li>www.economy.gov.ru - Министерство экономического развития и торговли РФ;</li> <li>www.finmarket.ru – Информационное агентство «Финмаркет» ;</li> </ol>

<sup>3</sup> Согласно Квалификационному справочнику должностей руководителей, специалистов и других служащих, утвержденного Постановлением Минтруда РФ от 21.08.1998г №37 в редакции от 20.06.2002г.

№ п/п	Название раздела	Источник информации
		<ol style="list-style-type: none"> <li>3. <a href="http://www.rosreestr.ru">www.rosreestr.ru</a> – Федеральное служба Государственной регистрации, кадастра и картографии;</li> <li>4. <a href="http://www.gks.ru">www.gks.ru</a> - Федеральная служба государственной статистики;</li> <li>5. Земельный кодекс РФ (ЗК РФ) от 25.01.2001 г. № 136-ФЗ;</li> <li>6. Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»;</li> <li>7. Сервис yandex карты;</li> <li>8. Ресурсы сети Интернет, ссылки указаны в тексте отчета.</li> </ol>
2	Оценка рыночной стоимости затратным подходом	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. «Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатаций зданий и сооружений» учебно-методическое пособие по курсу повышения квалификации профессиональных оценщиков недвижимости. – Санкт-Петербург: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997г.;</li> <li>2. ФЗ – №136 от 25.10.2001 г. «Земельный кодекс РФ», ФЗ - №78 от 18.06.2001 г. «О землеустройстве»;</li> <li>3. Анисимова Л.К. Учебное пособие « Теоретические основы индивидуальной оценки земельных участков», Учебного центра ФКЦ «Земля», 2007г.</li> <li>4. Т.Г. Касьяненко «Оценка недвижимости» учебное пособие, Крокус, 2010г.</li> <li>5. С.Г. Ермаченков «Стоимость имущества и срок его реализации», Энциклопедия оценки, РОО, Москва, 2010г.</li> <li>6. В. Т. Александров «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости», СтройИздат северо-запад, Санкт-Петербург, 2010г.</li> <li>7. Сборники УПСС – М.:ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016</li> <li>8. «Индексы цен в строительстве» - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2018</li> <li>9. Справочник УПВС.</li> <li>10. Справочники оценщика недвижимости («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера</li> <li>11. Сайты сети Интернет, в том числе доски объявлений</li> </ol>
3	Оценка рыночной стоимости сравнительным подходом	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. А. Г. Грязнова, М.А.Федотова. Оценка недвижимости. – Москва «Финансы и статистика» 2007 год;</li> <li>2. В. А. Прорвич. Стандартизация оценки недвижимого имущества» - Москва, ЗАО «Издательство «Экономика», 2006г.;</li> <li>3. Н. Е. Симионова, С. Г. Шеина. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» - Москва – Ростов-на Дону, 2006г.;</li> <li>4. Е. С. Озеров. Экономика и менеджмент недвижимости – Санкт-Петербург, 2003 г.;</li> <li>5. Т.Г. Касьяненко «Оценка недвижимости» учебное пособие, Крокус, 2010г.</li> <li>6. С.Г. Ермаченков «Стоимость имущества и срок его реализации», Энциклопедия оценки, РОО, Москва, 2010г.</li> <li>7. Справочники оценщика недвижимости («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера</li> <li>8. Сайты сети Интернет, в том числе доски объявлений.</li> </ol>
4	Оценка рыночной стоимости доходным подходом	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. А. Г. Грязнова, М.А.Федотова. Оценка недвижимости. – Москва «Финансы и статистика» 2007 год.;</li> <li>2. В. А. Прорвич. Стандартизация оценки недвижимого имущества» - Москва, ЗАО «Издательство «Экономика», 2006г.;</li> <li>3. Н. Е. Симионова, С. Г. Шеина. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» - Москва – Ростов-на Дону, 2006г.;</li> <li>4. Т.Г. Касьяненко «Оценка недвижимости» учебное пособие, Крокус, 2010г.</li> <li>5. С.Г. Ермаченков «Стоимость имущества и срок его реализации», Энциклопедия оценки, РОО, Москва, 2010г.</li> <li>6. Сайты сети Интернет.</li> </ol>

## 1.4. Определение вида оцениваемой стоимости.

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку. Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- 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 неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

## 1.5. Допущения и ограничивающие условия.

Приводимый в отчете анализ, мнения и заключения Оценщика ограничиваются высказанными предположениями и ограничительными условиями, указанными ниже.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.
2. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов.
4. В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
5. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.
6. В отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов.
7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
9. В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода).
10. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.
11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

12. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.
13. В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
14. Без письменного согласия Оценщика, настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. Настоящий отчет предназначен исключительно для выше оговоренной цели. Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в отчете, или для каких-либо иных целей. Оценщик также не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
15. Полученная оценка отражает независимое суждение оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит рекомендательный характер (см. статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98). Таким образом, вышеуказанные значения могут быть использованы Заказчиком в качестве отправной точки при обеспечении реализации имущественных прав, а при обязательности проведения оценки (см. статья 8 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98) рекомендует проведение торгов. Действие настоящей статьи не распространяется на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества, а также на отношения, возникающие в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений.
16. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

## **1.6. Заявление о соответствии.**

ООО «Кристалл-ОТК» настоящим удостоверяет, что Отчет об оценке, являющийся предметом договора о проедвении оценки, сопровождается следующим сертификатом качества:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах оговоренных в соответствующем разделе настоящего Отчета допущений и ограничительных условий.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.
5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенного давления на оценщика, подписавшего настоящий Отчет.
6. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:

- Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральными стандартами оценки:
  - ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.,
  - ФСО №2, утвержденного приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.,
  - ФСО №3, утвержденного приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.,
  - ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.,
- Стандартами и правилами оценочной деятельности РОО «Свод стандартов и правил РОО 2015» (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 года) (в действующей редакции).

## 1.7. Основные этапы процесса оценки.

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

- 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 отчетов;
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта;
- Составление Отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, **существенную** для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- г) Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
- д) Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- е) Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

- ж) Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

*План процесса оценки*

<b>1. Заключение с Заказчиком договора об оценке</b>	Проведено
<b>2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки</b>	Проведено
<b>3. Осмотр объекта оценки, установление качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об объекте оценки</b>	Проведено
<b>4. Составление таблицы по анализу предоставленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются</b>	Проведено
<b>5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки</b>	Проведено
<b>6. Осуществление расчетов</b>	Проведено
<b>7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки</b>	Проведено
<b>8. Составление Отчета об оценке</b>	Проведено

**Анализ представленной Заказчиком информации**

<b>Информация о виде и объеме прав на Объект оценки</b>	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т.п.)	Отражено
<b>Сопоставление данных об Объекте оценки</b>	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения и сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
<b>Установление данных об обременениях на Объект оценки</b>	Установление наличия/отсутствия обременений Объекта оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, и других обременений (при их наличии)	Проведено
<b>Установление данных об имуществе не являющемся недвижимым</b>	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация Объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах)	Проведено
<b>Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества</b>	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового)	Проведено
<b>Сбор сведений о расходах</b>	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.)	Проведено

**1.8. Термины и определения.**

**Объект оценки** - относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена объекта оценки** - определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** - определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

**Подход к оценке** - представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.



**Право владения** означает возможность фактического обладания вещью, физического или хозяйственного воздействия на вещь.

**Право пользования** имуществом состоит в праве извлекать из него полезное свойство посредством эксплуатации, применения.

**Право распоряжения** – право определять юридическую судьбу имущества (отчуждать ее, сдавать во временное пользование и т.п.).

**Право собственности** (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц. В том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

**Право аренды земельного участка** (Земельный кодекс РФ, ст. 22) подразумевает возможность передачи своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу. В том числе отдать арендные права в залог и внести в качестве вклада в уставный капитал без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное. Арендатор земельного участка имеет право передать его в субаренду в пределах срока договора аренды без согласия собственника земельного участка, но при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное.

**Датой оценки** - (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

**При установлении затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

**Наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

**Недвижимое имущество** (недвижимые вещи) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как-то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

**Ограничения (обременения)** - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

**Сервитут** - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

**Экспертиза отчета об оценке** - осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Срок экспозиции объекта оценки** - рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

## 1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.

Таблица 10.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
<b>ФСО-1</b>	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки».	Приказ Минэкономразвития №297 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению.
<b>ФСО-2</b>	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости».	Приказ Минэкономразвития №298 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению.
<b>ФСО-3</b>	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке».	Приказ Минэкономразвития №299 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению.
<b>ФСО-7</b>	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.	Стандарт обязателен к применению
<b>Свод стандартов и правил РОО 2015</b>		Утверждены Протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 года.	Стандарт обязателен к применению

В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта

## 1.10. Ограничения и пределы применения полученного результата.

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- В соответствии со статьей 8 ФЗ-135 настоящая оценка является обязательной и, в соответствии с этим, данный отчет может быть оспорен в судебном порядке на основании ст. 13 ФЗ-135 до принятия решения уполномоченным органом о проведении сделки с оцениваемым имуществом. В соответствии с разъяснениями Информационного письма ВАС РФ № 92 от «30» мая 2005 года данный отчет не может быть оспорен после принятия уполномоченным органом решения о проведении сделки.

- Оценщик особо подчеркивает, что стоимость, установленная в настоящем отчете, является рекомендуемым на основе знаний и ограниченного опыта Оценщика первоначальным ориентиром, однако эта стоимость может и должна быть скорректирована в рамках предусмотренных законодательством торгов по продаже имущества. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.

- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

### 1.11. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, **существенную** для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.

Таблица 11.

№ п/п	Подходы
1.	<p>Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.</p> <p>Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.</p> <p>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.</p>
2.	<p>Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p>Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.</p> <p>В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.</p>
3.	<p>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.</p> <p>Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.</p> <p>В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.</p>

## **Глава 2. Описание представленных документов и объекта оценки.**

## 2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики.

Документы представленные Заказчиком достаточные для проведения работ по определению рыночной стоимости объекта оценки. Копии документов представлены в приложении к настоящему отчету.

Таблица 12. Описание представленных документов.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Наименование и реквизиты документа
1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 10771 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:15	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3282 от 11.05.2018г.; - Кадастровый паспорт земельного участка № МО-12/ЗВ-768132 от 18.10.2012г.
2.	Здание: автосалон по продаже и сервисному обслуживанию легковых автомобилей, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 16, площадь 6 193 кв.м., кадастровый номер: 50:31:0040121:142	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3283 от 11.05.2018г.; - Кадастровый паспорт здания № МО-15/ЗВ-2476881 от 03.12.2015г.
3.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 6374 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:14	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3284 от 11.05.2018г.
4.	Здание салона по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей (2 этап), назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, шоссе Симферопольское, д. 16, площадь 6571,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:572	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3286 от 11.05.2018г.; - Технический паспорт здания (строения), по состоянию на 21.03.2008г.
5.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 2000 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:3	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3311 от 14.05.2018г.
6.	Здание: производственный корпус, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 1040,2 кв.м., адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, кадастровый номер 50:31:0040121:20	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3313 от 14.05.2018г.; - Технический паспорт здания (строения), по состоянию на 10.10.2001г.; - Кадастровый паспорт здания № МО-15/ЗВ-1365387 от 22.07.2015г.
7.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 25500 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, дом 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:7	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3287 от 11.05.2018г.; - Кадастровый паспорт земельного участка № МО-14/ЗВ-2038384 от 01.12.2014г.
8.	Здание: административное здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес объекта: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, площадь 945,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:167	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3288 от 11.05.2018г.; - Технический паспорт здания (строения), по состоянию на 10.10.2001г.; - Кадастровый паспорт здания № МО-16/ЗВ-262020 от 08.02.2016г.
9.	Здание: холодный склад типа ангар, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №

№ п/п	Наименование объекта оценки	Наименование и реквизиты документа
	подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 357,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:37	77/100/406/2018-3289 от 11.05.2018г.; - Технический паспорт на здание, по состоянию на 13.04.2011г.; - Кадастровый паспорт здания, дата 13.02.2012г.
10.	Здание: Гараж, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 370,6 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:39	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3291 от 11.05.2018г.; - Технический паспорт на здание, по состоянию на 13.04.2011г.; - Кадастровый паспорт на здание, дата 13.02.2012г.
11.	Здание колбасного цеха, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 1496,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:38	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3292 от 11.05.2018г.; - Технический паспорт на здание, по состоянию на 13.04.2011г.; - Кадастровый паспорт на здание, дата 18.04.2011г.
12.	Здание: товарный склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 2034,7 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:44	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3293 от 11.05.2018г.; - Технический паспорт на здание, по состоянию на 09.04.2011г.; - Кадастровый паспорт на здание, дата 19.04.2011г.
13.	Здание: трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 54,1 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:172	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3294 от 11.05.2018г.; - Технический паспорт на здание, по состоянию на 13.04.2011г.; - Кадастровый паспорт на здание, дата 20.04.2011г.
14.	Сооружение: теплотрасса, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 889 м., кадастровый номер 50:31:0040121:47	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3296 от 11.05.2018г.; - Технический паспорт на сооружение, по состоянию на 13.04.2011г.; - Кадастровый паспорт на сооружение, дата 25.04.2011г.
15.	Сооружение: водопровод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 241 м., кадастровый номер 50:31:0040121:42	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3295 от 11.05.2018г.; - Технический паспорт на сооружение, по состоянию на 13.04.2011г.; - Кадастровый паспорт на сооружение, дата 13.02.2012г.
16.	Сооружение: канализация, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 249 м., кадастровый номер 50:31:0040121:43	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3305 от 14.05.2018г.; - Технический паспорт на сооружение, по состоянию на 13.04.2011г.; - Кадастровый паспорт на сооружение, дата 25.04.2011г.
17.	Сооружение: газопровод-ввод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 460,80 м. кадастровый номер 50:31:0040120:555	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3306 от 14.05.2018г.; - Технический паспорт на сооружение, по состоянию на 13.04.2011г.; - Кадастровый паспорт на сооружение, дата 25.04.2011г.
18.	Здание: котельная, назначение: нежилое здание,	- Выписка из Единого государственного реестра

№ п/п	Наименование объекта оценки	Наименование и реквизиты документа
	количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. За, площадь 40,0 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:19	недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-3307 от 14.05.2018г.; - Технический паспорт на здание, по состоянию на 13.04.2011г.; - Кадастровый паспорт на здание, дата 20.04.2011г.
19.	Сооружение, назначение по БТИ: благоустройство территории производственно-складского комплекса (забор бетонный длиной 458,5 м., площадью 1146,25 кв.м.; автомобильная дорога длиной 436 п.м. площадью 2675,7 кв.м.; площадки площадью 5000 кв.м., 3436 кв.м., 1033 кв.м.; забор металлический общей протяженностью 98,0 м.), кадастровый номер 50:31:0000000:61375, инвентарный номер 314:092-2108, литер: 1, П, С, Р, Л, № 2, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе,	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 77/100/406/2018-2669 от 10.04.2018г.; - Технический паспорт, по состоянию на 13.04.2011г.; - Кадастровый паспорт на сооружение, дата 13.02.2012г.

## 2.2. Точное описание объектов оценки, с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Идентификация объекта недвижимости заключается в установлении соответствия между объектом недвижимости и записями в правоустанавливающих документах. Точное описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки составлено по информации заказчика, на основании документов, перечисленных в разделе 2.1. Оценщик использовал при проведении оценки Объекта документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.

Таблица 13. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости.<sup>4</sup>

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 – 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 – 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 – 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 – 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 – 100

### Анализ среды местоположения объекта оценки.

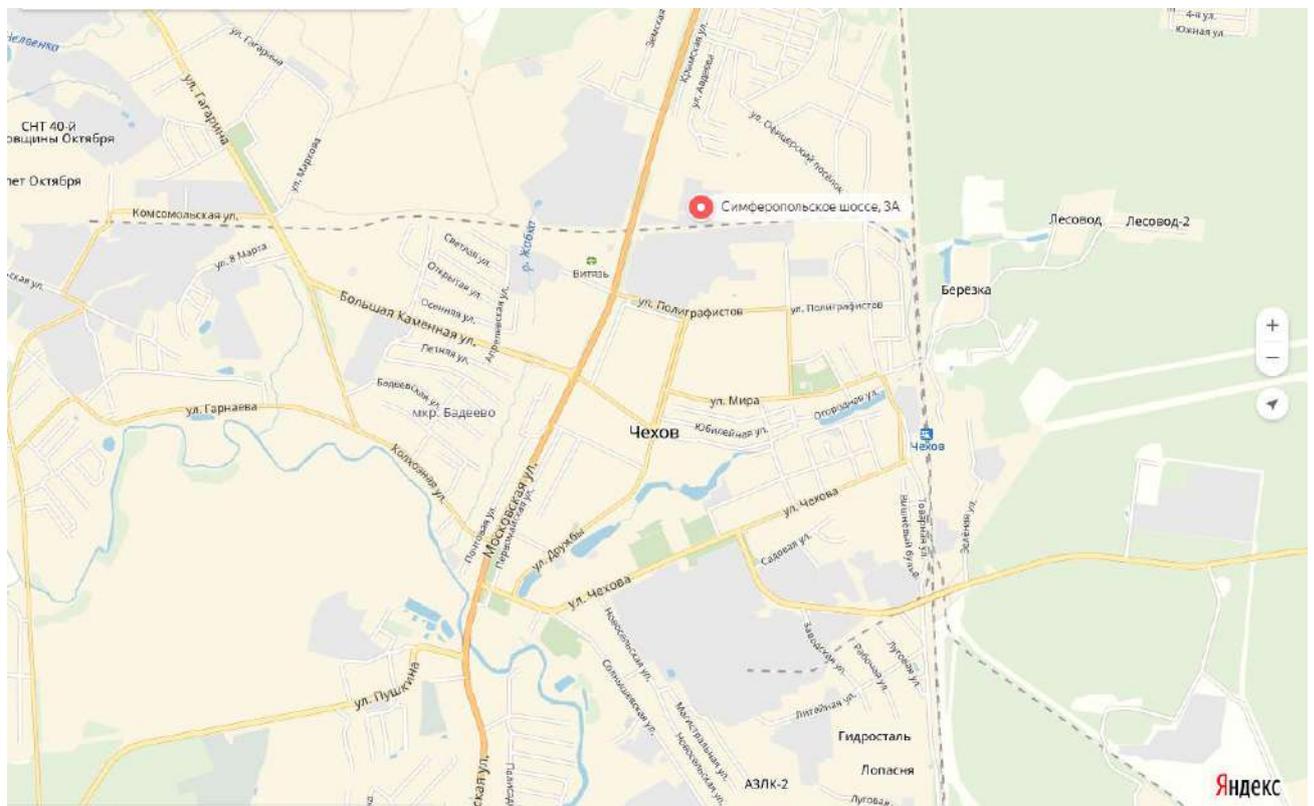


Рис.1 Местоположение объекта оценки в масштабах города Чехов

<sup>4</sup> Информационный источник – МОК-Информ (www.ValNet.ru).



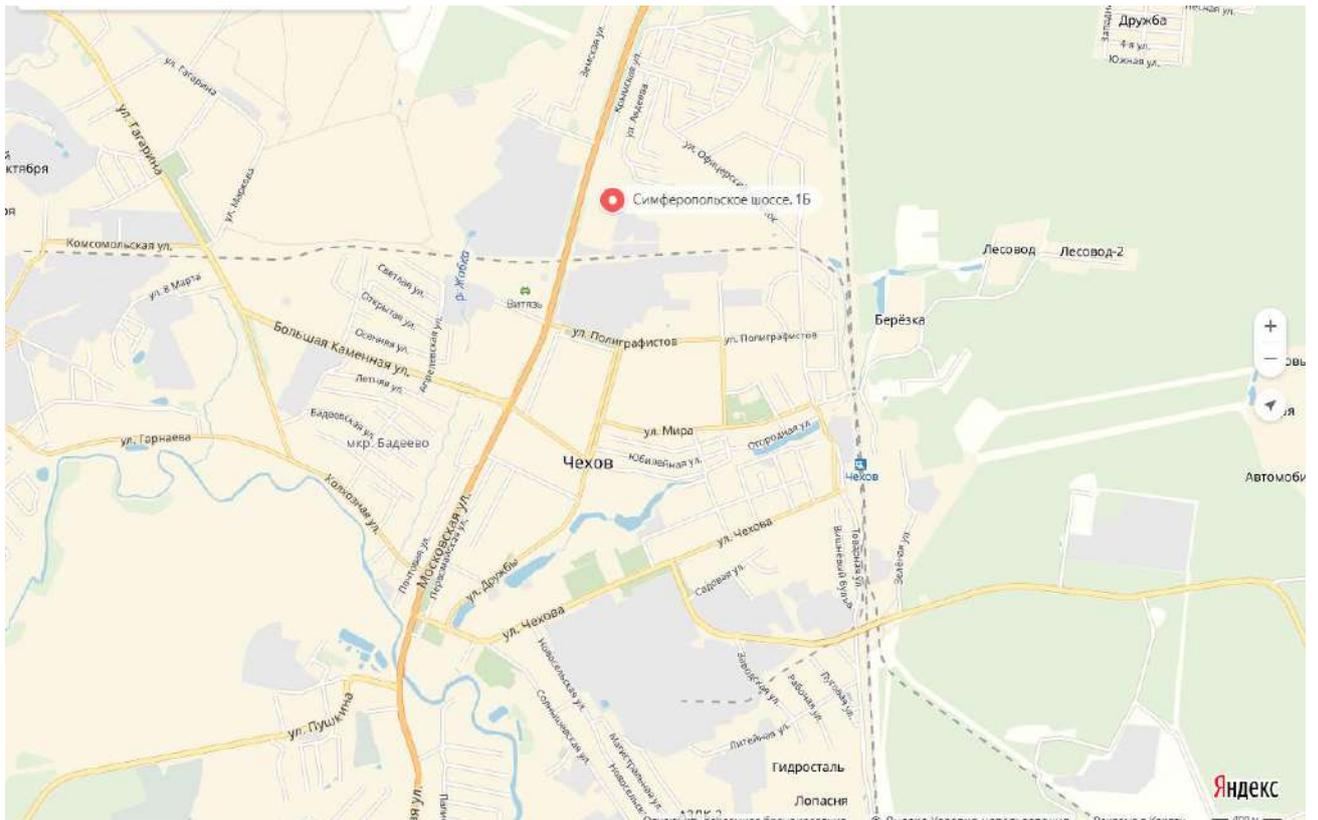


Рис.2 Местоположение объекта оценки в масштабах города Чехов

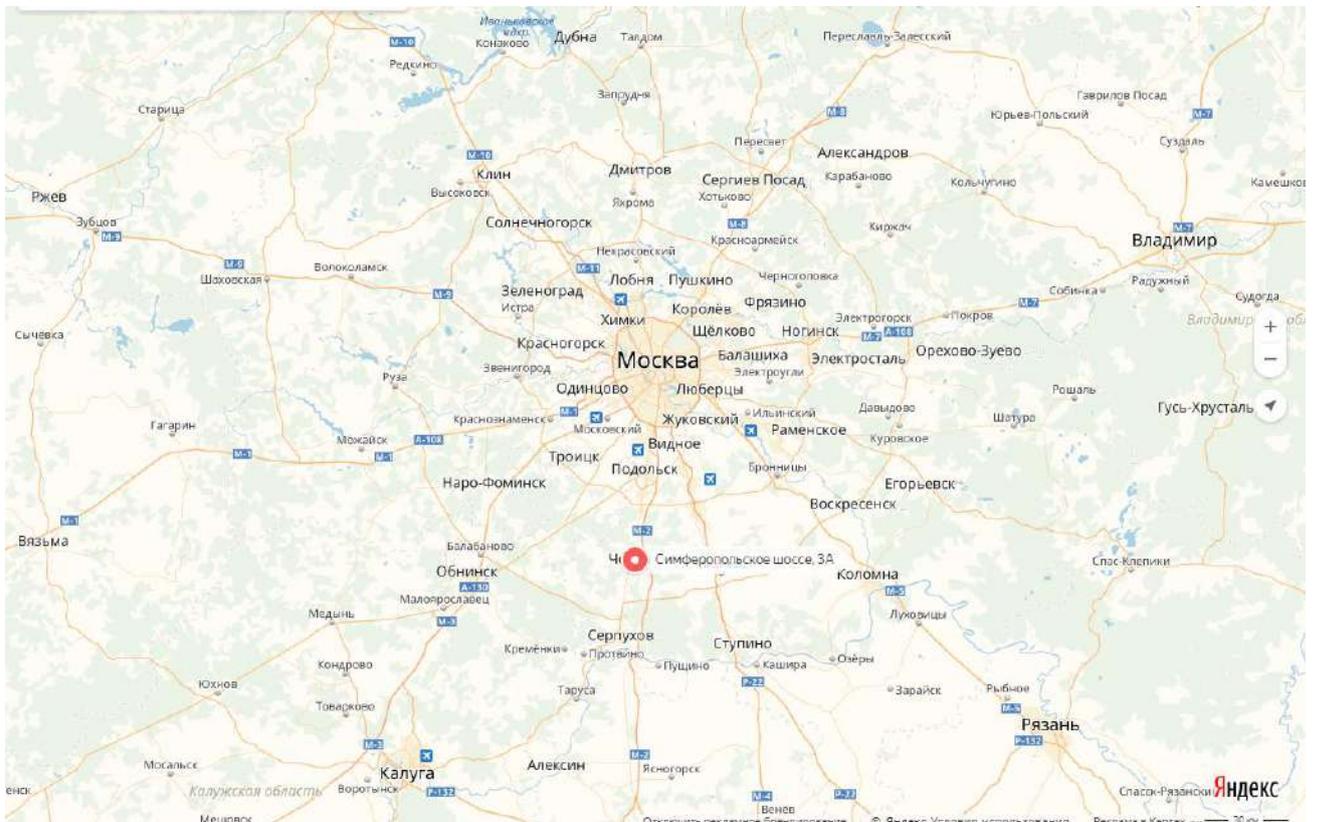


Рис.3 Местоположение объекта оценки в масштабах Московской области

**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Таблица 14. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Имущественные права на объекты недвижимости (здания)	Право собственности
Имущественные права на земельные участки	Право собственности
Правообладатель объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью "АвтоЧехов" ИНН 5048024023; ОГРН 1105048001409, дата гос.регистрации: 16.06.2010г. Адрес: 142300, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, ГОРОД ЧЕХОВ, ШОССЕ СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ, 1Б
Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектом оценки	Ипотека
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость	Не выявлены
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Данные о балансовой стоимости не предоставлены Заказчиком. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки

**1. Описание объектов, входящих в состав объекта оценки № 1:**

Таблица 15.

№ п.п.	Наименование объекта оценки
<b>1</b>	<b>Объект оценки № 1</b>
1.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 10771 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:15
1.2.	Здание: автосалон по продаже и сервисному обслуживанию легковых автомобилей, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 1б, площадь 6 193 кв.м., кадастровый номер: 50:31:0040121:142

**Анализ среды местоположения объекта оценки.  
Характеристика местоположения объекта оценки.**

Таблица 16.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес земельного участка и здания	Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 1б
Классификация типовой территориальной зоны	Районы крупных автомагистралей города
Расстояние до крупных автомагистралей города	В пределах 200 м.
Наличие инженерной инфраструктуры	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение.
Наличие улучшений	Здание автосалона по продаже и сервисному обслуживанию легковых автомобилей, территория участка асфальтированная
Условия окружающей среды, характеризующее природные условия	Климатические условия умеренные, сейсмическая активность не наблюдается
Затопляемость	Территория не подвержена затоплениям
Транспортная доступность	Хорошее. Подъездные дороги асфальтированные. Расположен в 51 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты общественного транспорта, автомобильные дороги
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная.
Преобладающая застройка района	Производственно-складские здания, торговые здания, жилая застройка
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее. Территория благоустроена: асфальтированные подъездные дороги, освещение
Историческая и культурная значимость	Отсутствует

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

Таблица 17. Описание земельного участка

Показатель	Описание или характеристика показателя
<b>Земельный участок</b>	
Кадастровый номер участка	50:31:0040121:15
Кадастровая стоимость, руб.	30434645,31
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	2825,61
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование / назначение	для строительства автосалона
Износ	Отсутствует, т.к. земля является неизнашиваемым ресурсом
Устаревания	Не выявлены
<b>Физические свойства объекта</b>	
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Никаких земельных геолого – изыскательских работ нами не производилось. В своей оценке мы исходили из того, что на участках нет никаких вредоносных почв, неблагоприятно влияющих на разрешенное использование земельного участка
Площадь участка, кв.м.	10771
Форма	Многоугольник неправильной формы
Рельеф	Ровный

Таблица 18. Описание здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания / помещения	Отдельно стоящее здание
Назначение	Нежилое здание
Наименование	автосалон по продаже и сервисному обслуживанию легковых автомобилей
Количество этажей, в том числе подземных этажей	3, в том числе подземных: 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	2015
Кадастровый номер	50:31:0040121:142
Кадастровая стоимость, руб.	33934048,06
Использование	Нежилое / торговое, административное
Физический износ и техническое состояние	Хорошее техническое состояние. Практически новый объект со средними сроками эксплуатации. Не требуется проведение капитального ремонта и косметического ремонта внутренних помещений.
Устаревания	Не выявлены.
Площадь застройки, кв.м.	Сведения отсутствуют
Строительный объем, куб.м.	Сведения отсутствуют
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	6193,0
Исполнение конструктивных элементов и инженерные коммуникации	Указано в таблице 42
Расположение относительно «красной линии»	Расположено в непосредственной близости к «красной линии»

## 2. Описание объектов, входящих в состав объекта оценки № 2:

Таблица 19.

№ п.п.	Наименование объекта оценки
2	<b>Объект оценки № 2</b>
2.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 6374 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:14
2.2.	Здание салона по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей (2 этап), назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, шоссе Симферопольское, д. 1б, площадь 6571,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:572

### Анализ среды местоположения объекта оценки. Характеристика местоположения объекта оценки.

Таблица 20.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес земельного участка и здания	Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 1б
Классификация типовой территориальной зоны	Районы крупных автомагистралей города
Расстояние до крупных автомагистралей города	В пределах 200 м.
Наличие инженерной инфраструктуры	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение.
Наличие улучшений	Здание автосалона по продаже и сервисному обслуживанию легковых автомобилей, территория участка асфальтированная
Условия окружающей среды, характеризующее природные условия	Климатические условия умеренные, сейсмическая активность не наблюдается
Затопляемость	Территория не подвержена затоплениям
Транспортная доступность	Хорошее. Подъездные дороги асфальтированные. Расположен в 51 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты общественного транспорта, автомобильные дороги
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная.
Преобладающая застройка района	Производственно-складские здания, торговые здания, жилая застройка
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее. Территория благоустроена: асфальтированные подъездные дороги, освещение
Историческая и культурная значимость	Отсутствует

### Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки

Таблица 21. Описание земельного участка

Показатель	Описание или характеристика показателя
<b>Земельный участок</b>	
Кадастровый номер участка	50:31:0040121:14
Кадастровая стоимость, руб.	18018533,12
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	2826,88
Категория земель	Земли населенных пунктов

Разрешенное использование / назначение	для строительства автосалона
Износ	Отсутствует, т.к. земля является неизнашиваемым ресурсом
Устаревания	Не выявлены
<b>Физические свойства объекта</b>	
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Никаких земельных геолого – изыскательских работ нами не производилось. В своей оценке мы исходили из того, что на участках нет никаких вредоносных почв, неблагоприятно влияющих на разрешенное использование земельного участка
Площадь участка, кв.м.	6374
Форма	Многоугольник неправильной формы
Рельеф	Ровный

Таблица 22. Описание здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания / помещения	Отдельно стоящее здание
Назначение	Нежилое здание
Наименование	салон по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей (2 этап)
Количество этажей, в том числе подземных этажей	2, в том числе подземных: 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	2007
Кадастровый номер	50:31:0040120:572
Кадастровая стоимость, руб.	302695702,45
Использование	Нежилое / торговое, административное
Физический износ и техническое состояние	Хорошее техническое состояние. Практически новый объект со средними сроками эксплуатации. Не требуется проведение капитального ремонта и косметического ремонта внутренних помещений.
Устаревания	Не выявлены.
Площадь застройки, кв.м.	Сведения отсутствуют
Строительный объем, куб.м.	39769
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	6571,9 кв.м., из нее: лит.В1 6246,1 м2; лит. в 100,7 м2; лит.в1 42,0 м2; лит.в2 165,2 м2; лит.в3 17,9 м2. В том числе основная площадь нежилых помещений 6193,9 м2, вспомогательная площадь 378,0 м2.
Исполнение конструктивных элементов и инженерные коммуникации	Указано в таблице 42
Расположение относительно «красной линии»	Расположено в непосредственной близости к «красной линии»

### 3. Описание объектов, входящих в состав объекта оценки № 3:

Таблица 23.

№ п.п.	Наименование объекта оценки
3	<b>Объект оценки № 3</b>
3.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 2000 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:3
3.2.	Здание: производственный корпус, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 1040,2 кв.м., адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, кадастровый номер 50:31:0040121:20

**Анализ среды местоположения объекта оценки.  
Характеристика местоположения объекта оценки.**

Таблица 24.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес земельного участка и здания	Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а
Классификация типовой территориальной зоны	Районы крупных автомагистралей города
Расстояние до крупных автомагистралей города	В пределах 500 м.
Наличие инженерной инфраструктуры	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение.
Наличие улучшений	производственный корпус, территория участка асфальтированная
Условия окружающей среды, характеризующее природные условия	Климатические условия умеренные, сейсмическая активность не наблюдается
Затопляемость	Территория не подвержена затоплениям
Транспортная доступность	Хорошее. Подъездные дороги асфальтированные. Расположен в 51 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты общественного транспорта, автомобильные дороги
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная.
Преобладающая застройка района	Производственно-складские здания, торговые здания, жилая застройка
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее. Территория благоустроена: асфальтированные подъездные дороги, освещение
Историческая и культурная значимость	Отсутствует
Наличие железнодорожной ветки	Железнодорожная ветка и железнодорожный тупик отсутствуют

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

Таблица 25. Описание земельного участка

Показатель	Описание или характеристика показателя
<b>Земельный участок</b>	
Кадастровый номер участка	50:31:0040121:3
Кадастровая стоимость, руб.	2945980,00
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	1472,99
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование / назначение	для производства
Износ	Отсутствует, т.к. земля является неизнашиваемым ресурсом
Устаревания	Не выявлены
<b>Физические свойства объекта</b>	
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Никаких земельных геолого – изыскательских работ нами не производилось. В своей оценке мы исходили из того, что на участках нет никаких вредоносных почв, неблагоприятно влияющих на разрешенное использование земельного участка
Площадь участка, кв.м.	2000
Форма	Четырехугольник
Рельеф	Ровный

Таблица 26. Описание здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания / помещения	Отдельно стоящее здание

Назначение	Нежилое здание
Наименование	производственный корпус
Количество этажей, в том числе подземных этажей	2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	1996
Кадастровый номер	50:31:0040121:20
Кадастровая стоимость, руб.	4898707,48
Использование	Нежилое / производственно-складское
Физический износ и техническое состояние	Хорошее техническое состояние. Объект со средними сроками эксплуатации. Не требуется проведение капитального ремонта и косметического ремонта внутренних помещений.
Устаревания	Не выявлены.
Площадь застройки, кв.м.	Сведения отсутствуют
Строительный объем, куб.м.	5670
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	1040,2 кв.м.
Исполнение конструктивных элементов и инженерные коммуникации	Указано в таблице 42

#### 4. Описание объектов, входящих в состав объекта оценки № 4:

Таблица 27.

№ п.п.	Наименование объекта оценки
<b>4</b>	<b>Объект оценки № 4</b>
4.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 25500 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, дом 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:7
4.2.	Здание: административное здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес объекта: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. За, площадь 945,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:167
4.3.	Здание: холодный склад типа ангар, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. За, площадь 357,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:37
4.4.	Здание: Гараж, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. За, площадь 370,6 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:39
4.5.	Здание колбасного цеха, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. За, площадь 1496,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:38
4.6.	Здание: товарный склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. За, площадь 2034,7 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:44
4.7.	Здание: трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. За, площадь 54,1 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:172
4.8.	Сооружение: теплотрасса, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. За, протяженность 889 м., кадастровый номер 50:31:0040121:47
4.9.	Сооружение: водопровод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. За, протяженность 241 м., кадастровый номер 50:31:0040121:42
4.10.	Сооружение: канализация, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. За, протяженность 249 м., кадастровый номер 50:31:0040121:43
4.11.	Сооружение: газопровод-ввод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. За, протяженность 460,80 м. кадастровый номер 50:31:0040120:555

4.12.	Здание: котельная, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. За, площадь 40,0 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:19
4.13.	Сооружение, назначение по БТИ: благоустройство территории производственно-складского комплекса (забор бетонный длиной 458,5 м., площадью 1146,25 кв.м.; автомобильная дорога длиной 436 п.м. площадью 2675,7 кв.м.; площадки площадью 5000 кв.м., 3436 кв.м., 1033 кв.м.; забор металлический общей протяженностью 98,0 м.), кадастровый номер 50:31:0000000:61375, инвентарный номер 314:092-2108, литер: 1, П, С, Р, Л, № 2, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. За, в том числе:
4.13.1.	забор бетонный длиной 458,5 м., площадью 1146,25 кв.м.
4.13.2.	автомобильная дорога длиной 436 п.м. площадью 2675,7 кв.м.
4.13.3.	площадка площадью 5000 кв.м.
4.13.4.	площадка площадью 3436 кв.м.
4.13.5.	площадка площадью 1033 кв.м.
4.13.6.	забор металлический общей протяженностью 98,0 м.

**Анализ среды местоположения объекта оценки.  
Характеристика местоположения объекта оценки.**

Таблица 28.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес земельного участка и здания	Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. За
Классификация типовой территориальной зоны	Районы крупных автомагистралей города
Расстояние до крупных автомагистралей города	В пределах 500 м.
Наличие инженерной инфраструктуры	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение.
Наличие улучшений	Комплекс зданий и сооружений, территория участка асфальтированная
Условия окружающей среды, характеризующее природные условия	Климатические условия умеренные, сейсмическая активность не наблюдается
Затопляемость	Территория не подвержена затоплениям
Транспортная доступность	Хорошее. Подъездные дороги асфальтированные. Расположен в 51 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты общественного транспорта, автомобильные дороги
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная.
Преобладающая застройка района	Производственно-складские здания, торговые здания, жилая застройка
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее. Территория благоустроена: асфальтированные подъездные дороги, освещение
Историческая и культурная значимость	Отсутствует
Наличие железнодорожной ветки	Железнодорожная ветка и железнодорожный тупик отсутствуют

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

Таблица 29. Описание земельного участка

Показатель	Описание или характеристика показателя
<b>Земельный участок</b>	



Кадастровый номер участка	50:31:0040121:7
Кадастровая стоимость, руб.	37448535,00
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	1468,57
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование / назначение	для производства
Износ	Отсутствует, т.к. земля является неизнашиваемым ресурсом
Устаревания	Не выявлены
<b>Физические свойства объекта</b>	
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Никаких земельных геолого – изыскательских работ нами не производилось. В своей оценке мы исходили из того, что на участках нет никаких вредоносных почв, неблагоприятно влияющих на разрешенное использование земельного участка
Площадь участка, кв.м.	25500
Форма	Многоугольник неправильной формы
Рельеф	Ровный

Таблица 30. Описание здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания / помещения	Отдельно стоящее здание
Назначение	Нежилое здание
Наименование	административное здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей	4, в том числе подземных: 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	1995
Кадастровый номер	50:31:0040120:167
Кадастровая стоимость, руб.	12672950,64
Использование	Нежилое / административное
Физический износ и техническое состояние	Хорошее техническое состояние. Объект со средними сроками эксплуатации. Не требуется проведение капитального ремонта и косметического ремонта внутренних помещений.
Устаревания	Не выявлены.
Площадь застройки, кв.м.	Сведения отсутствуют
Строительный объем, куб.м.	3976,0
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	945,9
Исполнение конструктивных элементов и инженерные коммуникации	Указано в таблице 42

Таблица 31. Описание здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания / помещения	Отдельно стоящее здание
Назначение	Нежилое здание
Наименование	холодный склад типа ангар
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	1996
Кадастровый номер	50:31:0040121:37
Кадастровая стоимость, руб.	1655083,50
Использование	Нежилое / производственно-складское
Физический износ и техническое состояние	Хорошее техническое состояние. Объект со средними сроками эксплуатации. Объект незавершенного строительства
Устаревания	Не выявлены.
Площадь застройки, кв.м.	360,0
Строительный объем, куб.м.	1696,0
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	357,9

Исполнение конструктивных элементов и инженерные коммуникации	Указано в таблице 42
---	----------------------

Таблица 32. Описание здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания / помещения	Отдельно стоящее здание
Назначение	Нежилое здание
Наименование	гараж
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	1996
Кадастровый номер	50:31:0040121:39
Кадастровая стоимость, руб.	1921223,75
Использование	Нежилое / производственно-складское
Физический износ и техническое состояние	Хорошее техническое состояние. Объект со средними сроками эксплуатации. Не требуется проведение капитального ремонта и косметического ремонта внутренних помещений.
Устаревания	Не выявлены.
Площадь застройки, кв.м.	367,1
Строительный объем, куб.м.	2278,0
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	370,6
Исполнение конструктивных элементов и инженерные коммуникации	Указано в таблице 42

Таблица 33. Описание здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания / помещения	Отдельно стоящее здание
Назначение	Нежилое здание
Наименование	Здание колбасного цеха
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	1996
Кадастровый номер	50:31:0040121:38
Кадастровая стоимость, руб.	7300516,02
Использование	Нежилое / производственно-складское
Физический износ и техническое состояние	Хорошее техническое состояние. Объект со средними сроками эксплуатации. Не требуется проведение капитального ремонта и косметического ремонта внутренних помещений.
Устаревания	Не выявлены.
Площадь застройки, кв.м.	Сведения отсутствуют
Строительный объем, куб.м.	8768,0
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	1496,9
Исполнение конструктивных элементов и инженерные коммуникации	Указано в таблице 42

Таблица 34. Описание здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания / помещения	Отдельно стоящее здание
Назначение	Нежилое здание
Наименование	товарный склад
Количество этажей, в том числе подземных этажей	2, в том числе подземных: 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	Сведения отсутствуют
Кадастровый номер	50:31:0040121:44
Кадастровая стоимость, руб.	21544034,36
Использование	Нежилое / производственно-складское

Физический износ и техническое состояние	Хорошее техническое состояние. Объект со средними сроками эксплуатации. Не требуется проведение капитального ремонта и косметического ремонта внутренних помещений.
Устаревания	Не выявлены.
Площадь застройки, кв.м.	1482,3
Строительный объем, куб.м.	11188,0
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	2034,7
Исполнение конструктивных элементов и инженерные коммуникации	Указано в таблице 42

Таблица 35. Описание здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания / помещения	Отдельно стоящее здание
Назначение	Нежилое здание
Наименование	трансформаторная подстанция
Количество этажей, в том числе подземных этажей	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	Сведения отсутствуют
Кадастровый номер	50:31:0040120:172
Кадастровая стоимость, руб.	1051349,10
Использование	Нежилое / вспомогательное / трансформаторная подстанция
Физический износ и техническое состояние	Хорошее техническое состояние. Объект со средними сроками эксплуатации. Не требуется проведение капитального ремонта и косметического ремонта внутренних помещений.
Устаревания	Не выявлены.
Площадь застройки, кв.м.	65,5
Строительный объем, куб.м.	255,0
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	54,1
Исполнение конструктивных элементов и инженерные коммуникации	Указано в таблице 42

Таблица 36. Описание сооружения

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания / помещения	Сооружение
Назначение	Для теплоснабжения зданий
Наименование	Теплотрасса
Количество этажей, в том числе подземных этажей	-
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	2005
Кадастровый номер	50:31:0040121:47
Кадастровая стоимость, руб.	3124377,30
Использование	вспомогательное / теплотрасса
Физический износ и техническое состояние	Хорошее техническое состояние. Объект со средними сроками эксплуатации. Не требуется проведение капитального ремонта.
Устаревания	Не выявлены.
Протяженность, м.	889,0
Исполнение конструктивных элементов и инженерные коммуникации	Указано в таблице 42

Таблица 37. Описание сооружения

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания / помещения	Сооружение
Назначение	Для водоснабжения зданий
Наименование	Водопровод
Количество этажей, в том числе подземных	-

этажей	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	2005
Кадастровый номер	50:31:0040121:42
Кадастровая стоимость, руб.	180878,40
Использование	вспомогательное / водопровод
Физический износ и техническое состояние	Хорошее техническое состояние. Объект со средними сроками эксплуатации. Не требуется проведение капитального ремонта.
Устаревания	Не выявлены.
Протяженность, м.	241,0
Исполнение конструктивных элементов и инженерные коммуникации	Указано в таблице 42

Таблица 38. Описание сооружения

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания / помещения	Сооружение
Назначение	Канализация зданий
Наименование	Канализация
Количество этажей, в том числе подземных этажей	-
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	2005
Кадастровый номер	50:31:0040121:43
Кадастровая стоимость, руб.	191187,00
Использование	вспомогательное / канализация
Физический износ и техническое состояние	Хорошее техническое состояние. Объект со средними сроками эксплуатации. Не требуется проведение капитального ремонта.
Устаревания	Не выявлены.
Протяженность, м.	249,0
Исполнение конструктивных элементов и инженерные коммуникации	Указано в таблице 42

Таблица 39. Описание сооружения

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания / помещения	Сооружение
Назначение	Газоснабжение зданий
Наименование	Газопровод-ввод
Количество этажей, в том числе подземных этажей	-
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	-
Кадастровый номер	50:31:0040120:555
Кадастровая стоимость, руб.	276,48
Использование	вспомогательное / газопровод-ввод
Физический износ и техническое состояние	Хорошее техническое состояние. Объект со средними сроками эксплуатации. Не требуется проведение капитального ремонта.
Устаревания	Не выявлены.
Протяженность, м.	460,80
Исполнение конструктивных элементов и инженерные коммуникации	Указано в таблице 42

Таблица 40. Описание здания

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания / помещения	Отдельно стоящее здание
Назначение	Нежилое здание
Наименование	Котельная
Количество этажей, в том числе подземных	1

этажей	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	Сведения отсутствуют
Кадастровый номер	50:31:0040121:19
Кадастровая стоимость, руб.	198286,00
Использование	Нежилое / вспомогательное / котельная
Физический износ и техническое состояние	Хорошее техническое состояние. Объект со средними сроками эксплуатации. Не требуется проведение капитального ремонта и косметического ремонта внутренних помещений.
Устаревания	Не выявлены.
Площадь застройки, кв.м.	45,8
Строительный объем, куб.м.	124,0
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	40,0
Исполнение конструктивных элементов и инженерные коммуникации	Указано в таблице 42

Таблица 41. Описание сооружения

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания / помещения	Сооружение
Назначение	Городского коммунального хозяйства
Наименование	Сооружение, назначение по БТИ: благоустройство территории производственно-складского комплекса
Количество этажей, в том числе подземных этажей	-
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	-
Кадастровый номер	50:31:0000000:61375
Кадастровая стоимость, руб.	Данные отсутствуют
Использование	вспомогательное / благоустройство территории
Физический износ и техническое состояние	Хорошее техническое состояние. Объект со средними сроками эксплуатации. Не требуется проведение капитального ремонта.
Устаревания	Не выявлены.
Показатель	- забор бетонный длиной 458,5 м., площадью 1146,25 кв.м.; - автомобильная дорога длиной 436 п.м. площадью 2675,7 кв.м.; - площадка площадью 5000 кв.м.; - площадка площадью 3436 кв.м.; - площадка площадью 1033 кв.м.; - забор металлический общей протяженностью 98,0 м.
Исполнение конструктивных элементов и инженерные коммуникации	Указано в таблице 42

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

Таблица 42. Конструктивные элементы объекта оценки (на основании визуального осмотра и информации заказчика)

№ п/п	Наименование объекта	Фундаменты	Стены / перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проемы		Внутренняя отделка	Сан. и электр. устройства	Прочие работы
							Оконные	Дверные			
1	Здание: автосалон по продаже и сервисному обслуживанию легковых автомобилей, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 16, площадь 6 193 кв.м., кадастровый номер: 50:31:0040121:142	Бетонный	Наружные стены - металлические сэндвич панели; перегородки – кирпичные и гипсокартонные	Железобетонные	металл	Плиточные, цементные	Двойные стеклопакеты	Металлические, пластиковые	Штукатурка, окраска, гипсокартон, металл панели	Электроснабжение, отопление, водоотведение, холодное и горячее водоснабжение, вентиляция	Лестницы, отмостка
2	Здание салона по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей (2 этап), назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, шоссе Симферопольское, д. 16, площадь 6571,9 кв.м., кадастровый номер	Сборный бетонный, бетонные блоки	Наружные стены - металлические сэндвич панели; перегородки – кирпичные и гипсокартонные	Железобетонные	Металлическая; рулонная	Плиточные, цементные, бетонные	Двойные стеклопакеты	Металлические, пластиковые; простые	Штукатурка, окраска, гипсокартон, металл панели	Электроснабжение, отопление, водоотведение, холодное и горячее водоснабжение, вентиляция	Лестницы, отмостка

№ п/п	Наименование объекта	Фундаменты	Стены / перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проемы		Внутренняя отделка	Сан. и электр. устройства	Прочие работы
							Оконные	Дверные			
	50:31:0040120:572										
3	Здание: производственный корпус, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 1040,2 кв.м., адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, кадастровый номер 50:31:0040121:20	Бетонная подушка	Наружные стены - металлические сэндвич панели; перегородки – кирпичные	-	Металлическая	Бетонные	Спаренные блоки	Простые	-	Электроснабжение, отопление, водоотведение, холодное и горячее водоснабжение	отмостка
4	Здание: административное здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес объекта: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, площадь 945,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:167	Бетонный	Стены кирпичные; перегородки кирпичные	Железобетонные	Мягкая	Плиточные, цементные, дощатые	Двойные стеклопакеты	Входная металлическая	Штукатурка, окраска, подвесной потолок	Электроснабжение, отопление, водоотведение, холодное и горячее водоснабжение	отмостка
5	Здание: холодный склад типа ангар, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское	Бетонное основание	Стены отсутствуют. В наличии металлический каркас, подготовленный к обшивке стен.	отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	отсутствуют	Отсутствуют

№ п/п	Наименование объекта	Фундаменты	Стены / перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проемы		Внутренняя отделка	Сан. и электр. устройства	Прочие работы
							Оконные	Дверные			
	шоссе, д. 3а, площадь 357,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:37										
6	Здание: Гараж, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 370,6 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:39	Бетонный	Наружные стены - металлические сэндвич панели; перегородки – кирпичные	Металлический каркас	Металлическая	Бетонные	-	Ворота	-	Электроснабжение, отопление, водоотведение, водоснабжение	-
7	Здание колбасного цеха, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 1496,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:38	Бетонная подушка	Наружные стены - металлические сэндвич панели; перегородки – кирпичные	Металлические балки утепленные	Метал. по метал. балкам	Бетонная стяжка, плитка	двойные	простые	Плитка, штукатурка, окраска	Электроснабжение, отопление, водоотведение, водоснабжение	отмостка
8	Здание: товарный склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 2034,7	Бетонный	Наружные стены - кирпичные; перегородки – кирпичные	железобетонные	Металлическая; рулонная	Плиточные, цементные	Двойные стеклопакеты	Секционные автоматические ворота	-	Электроснабжение, отопление, водоотведение, водоснабжение	отмостка



№ п/п	Наименование объекта	Фундаменты	Стены / перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проемы		Внутренняя отделка	Сан. и электр. устройства	Прочие работы
							Оконные	Дверные			
	кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:44										
9	Здание: трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 54,1 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:172	Бетонный	Наружные стены - кирпичные	железобетонные	мягкая	бетонные	-	металлические	-	Электроснабжение	отмостка
10	Сооружение: теплотрасса, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 889 м., кадастровый номер 50:31:0040121:47	Теплотрасса состоит из одного учетного участка. Учетный участок № 1. Материал труб – сталь, d = 32 мм, d = 25 мм, d = 100 мм, d = 76 мм.									
11	Сооружение: водопровод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 241 м., кадастровый номер 50:31:0040121:42	Водопровод состоит из одного учетного участка. Учетный участок № 1. Количество трубопроводов 1 шт. Материал труб – сталь, d = 100 мм.									
12	Сооружение: канализация, адрес: Московская область,	Канализация состоит из одного учетного участка. Учетный участок № 1. Количество трубопроводов 1 шт. Материал труб – чугун, d = 200 мм. Количество колодцев – 11 штук.									

№ п/п	Наименование объекта	Фундаменты	Стены / перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проемы		Внутренняя отделка	Сан. и электр. устройства	Прочие работы
							Оконные	Дверные			
	Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 249 м., кадастровый номер 50:31:0040121:43										
13	Сооружение: газопровод-ввод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 460,80 м. кадастровый номер 50:31:0040120:555										
		За начало газопровода-ввода принимается точка врезки в существующий газопровод низкого давления, концом принять ввод в здание. Глубина залегания 1,8 м. Рабочее давление P=0,001 Мпа. Газопровод-ввод состоит из двух учетных участков. Учетный участок № 1. Надземный газопровод низкого давления. Протяженность 135 м. Диаметр 65 мм, материал – сталь. Высота опор 0,8 м. Учетный участок № 2. Подземный газопровод низкого давления. Протяженность 325,8 м. Диаметр 114 мм, материал – сталь.									
14	Здание: котельная, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 40,0 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:19	бетонный	Наружные стены - металлические сэндвич панели; кирпич; перегородки – кирпичные	железобетонные	Металлическая; мягкая	Бетонные	-	Металлическая	-	Электроснабжение, водоотведение, водоснабжение	отмостка
15	Сооружение, назначение по БТИ: благоустройство территории производственно-складского комплекса, кадастровый номер 50:31:0000000:61375, инвентарный номер 314:092-2108, литер:										

№ п/п	Наименование объекта	Фундаменты	Стены / перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проемы		Внутренняя отделка	Сан. и электр. устройства	Прочие работы
							Оконные	Дверные			
	1, П, С, Р, Л, № 2, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, в том числе:										
15.1	забор бетонный длиной 458,5 м., площадью 1146,25 кв.м.	Материал – железобетонные плиты									
15.2	автомобильная дорога длиной 436 п.м. площадью 2675,7 кв.м.	Материал – асфальтобетон, основание – щебень с пропиткой битумом, подстил слой – песок.									
15.3	площадка площадью 5000 кв.м.	Материал покрытия – железобетонные плиты									
15.4	площадка площадью 3436 кв.м.	Материал покрытия – щебень									
15.5	площадка площадью 1033 кв.м.	Материал покрытия – асфальтобетон									
15.6	забор металлический общей протяженностью 98,0 м.	Материал – металлическая сетка									

Таблица 43. Дополнительная существенная информация.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Текущее использование объектов оценки	Эксплуатируется по назначению
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на их стоимость	Не выявлены

## **Глава 3. Анализ наиболее эффективного использования.**

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки, т.е. использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование объекта должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль:

**Юридическая допустимость:** Проверка этого критерия каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь. Оценщик рассматривает частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране зданий, а также экологическое законодательство, которые могут конкретные виды потенциального использования. Необходимо учитывать возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре на приобретение объектов недвижимости.

**Физическая осуществимость:** Критериями этой категории являются размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий. Конечная полезность ЗУ зависит от его размера и формы. Некоторые варианты дают наибольший эффект только на базе использования участка определенного размера. Форма участка влияет на конечную продуктивность, так как затраты на застройку ЗУ неправильной формы могут быть выше, что в дальнейшем снижает их полезность, по сравнению с участками ровными сторонами. Наличие подъездных путей к участку и инженерных коммуникаций увеличивает его конечную продуктивность, поскольку достигается экономия на его освоение. Топографические или почвенные характеристики ЗУ отражаются на функциональной полезности площадки.

**Финансовая обеспеченность:** Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Если доход ниже расходов или превышает их лишь незначительно, такой вид использования признается невыполнимым в финансовом отношении. И наоборот, если чистый доход соответствует необходимой доходности инвестиций и обеспечивает требуемую доходность ЗУ, этот вид использования является выполнимым в финансовом отношении.

**Максимальная продуктивность:** Данная категория – это наибольшая стоимость ЗУ как такового, независимо от того, является он свободным или застроенным. Максимальная продуктивность определяется путем соотношения суммы его дохода со ставкой капитализации, требуемой рынком для данного вида использования.

Согласно ст. 13 ФСО-7 «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».

Часто это требование стандартов трактуется, как необходимость проведения неких расчетов, напоминающих краткие инвестиционные проекты. Вместе с тем, необходимо учитывать, что с точки зрения рынка варианты использования имущества, предусматривающие его реконструкцию, заведомо проигрывают по сравнению с вариантами, не предусматривающими реконструкцию. Исключением из этого правила могут быть лишь обстоятельства меняющегося отношения рынка к объекту оценки.

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

Таблица 44. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объект оценки	Объекты недвижимости, входящие в состав объекта оценки № 1
Существующее использование	используется по назначению
Юридические ограничения (паспортное назначение)	используется по назначению
Экономическая возможность	Требуются затраты на ремонт при реконструкции или изменении назначения

Эффективность	Изменение назначения допускается
Мнение субъектов рынка <sup>5</sup>	По функциональному назначению
Наилучшее использование	По функциональному назначению (торгово-офисное)

Таблица 45. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объект оценки	Объекты недвижимости, входящие в состав объекта оценки № 2
Существующее использование	используется по назначению
Юридические ограничения (паспортное назначение)	используется по назначению
Экономическая возможность	Требуются затраты на ремонт при реконструкции или изменении назначения
Эффективность	Изменение назначения допускается
Мнение субъектов рынка	По функциональному назначению
Наилучшее использование	По функциональному назначению (торгово-офисное)

Таблица 46. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объект оценки	Объекты недвижимости, входящие в состав объекта оценки № 3
Существующее использование	используется по назначению
Юридические ограничения (паспортное назначение)	используется по назначению
Экономическая возможность	Требуются затраты на ремонт при реконструкции или изменении назначения
Эффективность	Изменение назначения допускается
Мнение субъектов рынка	По функциональному назначению
Наилучшее использование	По функциональному назначению (производственно-складское)

Таблица 47. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объект оценки	Объекты недвижимости, входящие в состав объекта оценки № 4
Существующее использование	используется по назначению
Юридические ограничения (паспортное назначение)	используется по назначению
Экономическая возможность	Требуются затраты на ремонт при реконструкции или изменении назначения
Эффективность	Изменение назначения допускается
Мнение субъектов рынка	По функциональному назначению
Наилучшее использование	По функциональному назначению (производственно-складское)

Таким образом, в случае отсутствия ярко выраженных изменений мнений субъектов на рынке, анализ наилучшего использования подразумевает учет:

- юридических ограничений (установленное назначение объекта);
- экономической возможности (существующее использование и использование, возможное с учетом существенных затрат);
- эффективности использования (взгляд на объект субъектов рынка).

В простых случаях, когда мнение рынка и текущее использование совпадает, а установленное (паспортное) назначение объекта не является строгим, тогда текущее использование и является, по мнению рынка, наилучшим.

Вывод: Проанализировав имеющуюся информацию, учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта оценки, а также сложившуюся ситуацию на вторичном рынке недвижимости, Оценщик полагает, что наиболее эффективным использованием объекта оценки станет использование по функциональному назначению. Данное определение наиболее эффективного использования объектов оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объектов и выражает лишь мнение Оценщика, а не безусловный факт.

<sup>5</sup> Считается, что мнение рынка совпадает с существующим использованием, если объект в существующем использовании востребован на рынке и по соседству с объектами оценки не наблюдается появление новых или реконструированных объектов иного целевого назначения.

## **Глава 4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.**

## **4.1. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.**

**4.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.**

### **Обзор политической обстановки**

Президентские выборы в России 2018 года открывают новый внешнеполитический цикл. В контексте выборов следует ожидать пересмотра подходов к основным направлениям внешней политики (при сохранении преемственности) с последующими изменениями в концептуальных внешнеполитических документах. Выборы в России так или иначе совпадают с политическими циклами в КНР, США, ряде стран ЕС и ближнего зарубежья. В международных отношениях будет нарастать эффект «оголенных проводов» или «сухого леса». Возможны кризисные сценарии в результате намеренных или ненамеренных действий отдельных стран, слабой межгосударственной координации в решении международных проблем. Ключевой задачей для России остается создание благоприятных возможностей для внутреннего развития.

Вполне возможно, 2018-й год станет моментом заключения нового экономического договора России и Китая, что повлечет за собой создание первых промышленных центров на Дальнем Востоке. Такие производства скорее всего не будут связаны с нефтяной отраслью, и эту прерогативу Россия оставит за собой. Сильной позицией Китая является производство электроники, и возможно российские территории станут пространством для расширения этих возможностей. При этом, вполне возможно, китайцы на долгое время станут главной рабочей силой, а граждане России получат возможность работать на этих предприятиях в качестве офисных работников и управляющих, обеспечивающих взаимодействие этих предприятий с государственными структурами.

Ввиду этого, среди граждан нового союза может наметиться расслоение, и российское государство будет стремиться поддерживать своих исконных жителей, а Китай – стимулировать своих граждан занять лидирующее положение. Эти внутренние противоречия могут разрешиться только в случае грамотного выстраивания политических отношений. Внешняя угроза со стороны Америки будет веским предлогом решить большинство недопониманий, и поэтому союз России и Китая может реализоваться вполне гармонично.

Объединение этих двух государств сделает их неоспоримым лидером на Востоке, и в случае создания глобального объединения восточных стран инициатива в управлении будет отдана этим двум державам. Однако нефтяные державы могут не согласиться с таким господством, для которых Россия является основным конкурентом, так как экономика страны в значительной степени построена на экспорте нефти. Вследствие этого, нефтяные государства могут обособиться от Восточного союза, стремясь сохранить свою экономическую независимость, и будут поддерживать этот союз только в военных вопросах.

С другой стороны, вследствие активного расширения возможностей России и укрепления ее позиций на Востоке, нефтяные страны не смогут полностью изолироваться от нее. Скорее всего, Китай станет той третьей силой, которая будет балансировать отношения между Россией и восточными нефтедобывающими странами, и такой тройственный союз окажется весьма сбалансированным. В то же время, являясь посредником в дипломатических отношениях между Россией и нефтяными государствами, Китай может обрести наибольшую власть, и очень быстро сможет занять ключевую позицию в решении большинства вопросов. Скорее всего, российские политики постараются предотвратить такой дисбаланс, и ради этого вступят в активные переговоры с нефтяными государствами с целью создать единое экономическое объединение. В случае успешной реализации этой кампании будет создан глобальный нефтяной союз, который станет бесспорным монополистом в этой области и будет диктовать курс развития всей мировой экономики.



Безусловно, такой путь будет осуществляться в течение нескольких десятилетий, но первые шаги могут быть сделаны уже в 2018-м году. Кроме политических и экономических предпосылок для создания такого объединения, в этом году могут сложиться благоприятные энергетические условия, поддерживающие чуткость людей к своим внутренним потребностям, что позволит обеим сторонам учесть многие тонкие вопросы, создав наиболее гармоничный дипломатический союз.

На законодательном уровне политические риски в России останутся на текущем уровне. Рисков и последствий, связанных с нестабильностью ситуации, влияющих на стоимость недвижимости в Российской Федерации не возникло.

***Вывод: Таким образом, политические риски смены курса страны, которые могут повлечь серьезные имущественные и финансовые потери для инвесторов рынка недвижимости, на дату оценки минимальны.***

### **Обзор общеэкономической обстановки**

#### **Российская Федерация**

#### **ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.**

Картина экономики. Февраль 2018 года Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок. Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания.

Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.). В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %. Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне. По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки).

Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %). По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках.

Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией

потребительского необеспеченного кредитования. Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение нефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года.

В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу). Министерство экономического развития Российской Федерации 13 февраля 2018 года Страница 2 Производственная активность По оценке Росстата, в 2017 году российский ВВП вырос на 1,5 % после рецессии 2015–2016 годов. В 2017 году возобновился рост в ряде неторгуемых отраслей, которые испытали наибольший спад в предыдущие два года, – транспорте, связи, торговле. Рекордный урожай зерновых и устойчивый рост производства продукции животноводства способствовали увеличению выпуска в сельском хозяйстве. Вклад промышленности в годовой рост ВВП в 2017 году также был положительным. При этом необходимо учитывать, что первая оценка как темпов, так и структуры роста основана на оперативной статистике Росстата, в которой пока не отражены данные годовой отчетности крупных и средних предприятий, а также результаты обследования малого бизнеса. По мере получения более полной информации Росстат может ретроспективно уточнять динамику ежемесячных показателей и данные национальных счетов. Данные, поступающие в оперативном режиме непосредственно от компаний реального сектора, свидетельствуют об устойчивом росте экономики.

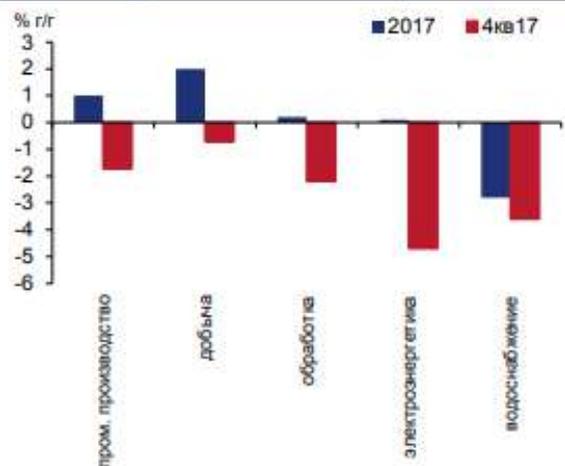
В 2017 году существенно ускорился рост грузооборота железнодорожного транспорта, продаж автомобилей, авиаперевозок (см. «Картина экономики. Январь 2017»). Индикаторы настроений бизнеса, основанные на опросных данных, находятся на многолетних максимумах. Например, композитный индекс PMI в среднем за 2017 год составил 55,3 – это самое высокое среднегодовое значение с 2008 года. В январе (54,8) индекс по-прежнему устойчиво превышал уровень 50, указывающий на перспективы расширения производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности, скорректированный на сезонность, в 4кв17 вышел в область устойчиво положительных значений впервые со 2П12.

Рис. 1. Композитный PMI – на максимуме с 2008 года



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Динамика промышленности в 4кв17 стала ограничением для экономического роста



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В конце года негативный вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Рост промышленного производства на 1,8 % г/г в январе-сентябре сменился его падением на 1,7 % г/г в 4кв17. В результате рост промышленного производства по итогам 2017 года (+1,0 % г/г) оказался слабее, чем ожидалось. Резкое ухудшение динамики показателя в конце года было обусловлено комбинацией ожидаемых и непредвиденных факторов, действовавших на рынках отдельных товаров. Наибольший отрицательный вклад в динамику индекса промышленного

производства в 4кв17 внесла обрабатывающая промышленность (-2,2 % г/г). При этом спад был сосредоточен в узком круге обрабатывающих отраслей.

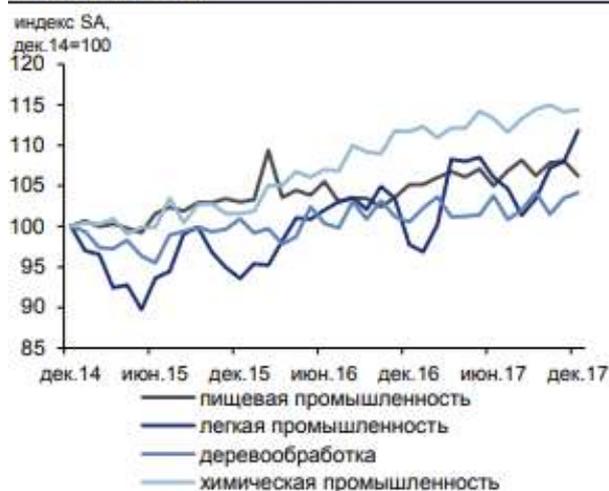
Начиная с октября произошло резкое снижение выпуска по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива» (см. «Картина промышленности в декабре 2017 года»). Вклад указанного вида деятельности в снижение общего индекса промышленного производства в 4кв17 составил около 1 процентного пункта. Кроме того, недоисполнение расходов на национальную 40 45 50 55 60 2013 2014 2015 2016 2017 2018 PMI сферы услуг PMI композитный PMI обрабатывающих отраслей рост производства снижение производства оборону (на 6,7 % по сравнению с уточненной бюджетной росписью) стало причиной снижения объемов выпуска по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» в конце 2017 года.

В декабре масштаб спада в указанных отраслях сократился по сравнению с ноябрем, но остался существенным. Вместе с тем в 4кв17 продолжали устойчиво расти химическая (+3,1% г/г в октябре–декабре) и пищевая промышленность (+3,5 % г/г) – отрасли, которые были драйверами роста обрабатывающей промышленности не только в течение 2017 года, но и в период рецессии 2015–2016 годов.

Позитивная динамика также наблюдалась и в других несырьевых отраслях: деревообрабатывающая и легкая промышленность в 4кв17 нарастили выпуск на 1,9% г/г и 5,2% г/г соответственно. Снижение выпуска добычи полезных ископаемых (-0,7% г/г в 4кв17) было в определенной степени ожидаемым. Главной его причиной стало ответственное исполнение Россией своих обязательств в рамках сделки ОПЕК+ (добыча нефти в 4кв17 сократилась на 2,5 % г/г). На газовую отрасль, начиная с октября, сдерживающее влияние оказывала более теплая по сравнению с прошлым годом погода на большей части территории России.

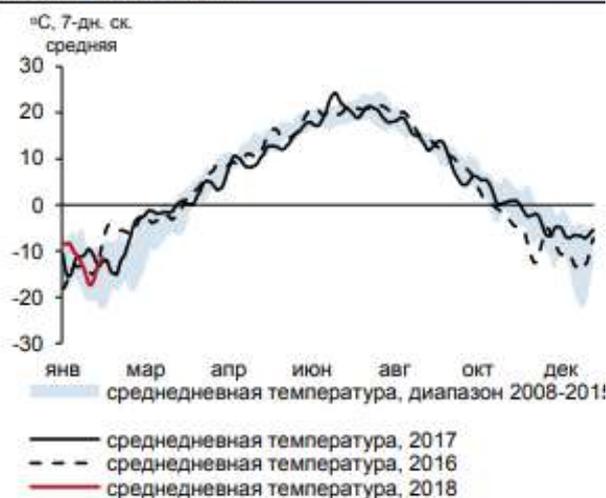
В результате добыча газа в 4кв17 снизилась на 0,3 % г/г после роста на 10,3 % г/г в январе–сентябре. Слабая динамика добычи основных товаров российского сырьевого экспорта отрицательно сказалась на показателях смежных отраслей – транспорта (в первую очередь трубопроводного) и оптовой торговли. Снижение спроса со стороны промышленных потребителей, наряду с теплой погодой, также привело к снижению выпуска в электроэнергетике (-4,7% г/г в 4кв17).

**рис. 3. Драйверы роста обрабатывающей промышленности в 2017 году – химическая и пищевая отрасли**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**рис. 4. С октября более теплая, чем в прошлом году, погода сдерживала выпуск газовой отрасли и электроэнергетики**



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Динамика промышленности, вероятно, останется слабой на протяжении ближайших месяцев. В начале прошлого года снижение объемов добычи нефти происходило постепенно, и Россия вышла на уровни, предусмотренные международными соглашениями, только во 2кв17. Таким образом, при сохранении на достигнутых уровнях (10,93 млн. баррелей/сутки в среднем во 2П17) добыча нефти в первые месяцы текущего года будет демонстрировать отрицательную динамику по отношению к показателям 1кв17 (11,09 млн. баррелей/сутки).

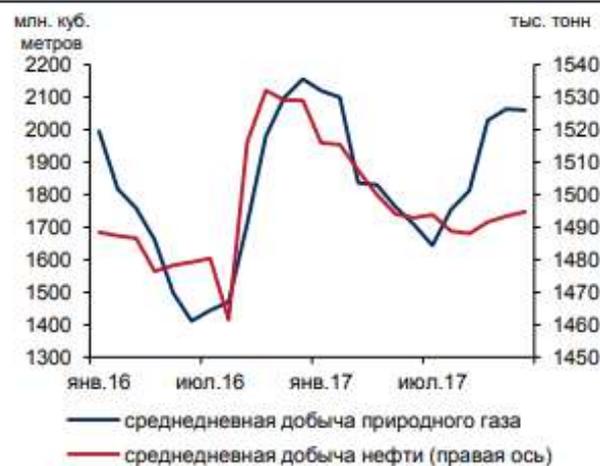
Кроме того, из-за приближения погодных условий в Европе к климатической норме после экстремально холодной зимы 2016–2017 годов экспорт газа в ближайшие месяцы также будет ниже, чем в начале прошлого года. По данным ПАО «Газпром», поставки газа в дальнее зарубежье в январе снизились на 9,9 % г/г. Опережающие индикаторы производственной активности в промышленности демонстрируют смешанную динамику. Опросные показатели остаются на высоких уровнях, достигнутых в прошлые месяцы. Так, индекс PMI обрабатывающих отраслей в январе увеличился до 52,1 по сравнению с 52,0 в декабре прошлого года (среднее значение показателя за 2017 год также составило 52,0).

**Рис. 5. Динамика потребления электроэнергии становится слабой**



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

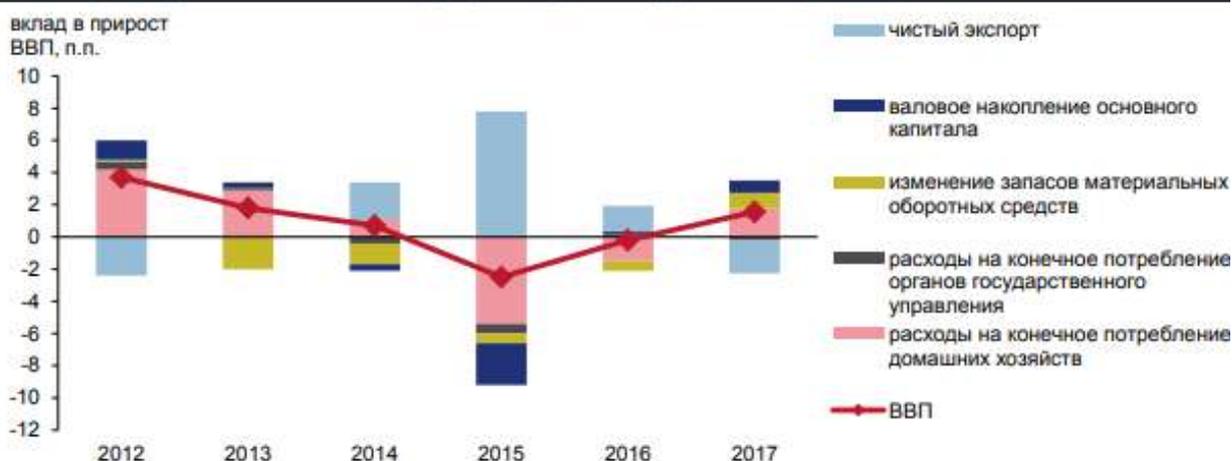
**Рис. 6. Добыча нефти и газа в 1 кв18 сохранится ниже пиковых уровней конца 2016 – начала 2017 года**



Источник: Росстат, Минэнерго России, расчеты Минэкономразвития России.

Рост ВВП в 2017 году опирался на расширение внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного. Конечное потребление домашних хозяйств и валовое накопление – как основного, так и оборотного капитала – внесли примерно равные вклады в прирост ВВП в 2017 году (1,8 п.п. и 1,7 п.п. соответственно). При этом расширение внутреннего спроса сопровождалось восстановлением импорта, который падал в реальном выражении на протяжении предыдущих трех лет. В результате чистый экспорт внес отрицательный вклад в экономический рост (-2,2 п.п.), несмотря на увеличение экспорта.

**Рис. 7. Драйвер роста ВВП в 2017 году – расширение внутреннего спроса**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Потребительский спрос также показал уверенный рост. В течение 2017 года оперативные данные указывали на усиление тенденции к восстановлению потребительского спроса. Выйдя в положительную область в апреле, рост розничного товарооборота на протяжении оставшейся части года последовательно ускорялся: 1,0 % г/г во 2 кв17, 2,1 % г/г в 3 кв17, 3,0 % г/г в 4 кв17. В декабре показатели роста розничного товарооборота (3,1% г/г) закрепились на уровне вблизи 3%,

достигнутом в предыдущие месяцы. При этом «жесткие» данные указывают на более активное восстановление в отдельных сегментах потребительского рынка.

Так, продажи легковых автомобилей выросли на 11,9 % в 2017 году после падения на 11,0 % в 2016 году. Международные пассажирские авиаперевозки в 2017 году выросли на 29,9 % (после падения на 12,7 % в 2016 году), внутренние – на 10,1 % (+4,9 % в 2016 году). Уверенный рост потребительской активности в 2017 году нашел отражение в более высоких темпах роста конечного потребления домашних хозяйств (3,4 %) по сравнению с розничным товарооборотом (+1,2 %). Расхождение между указанными показателями объясняется тем, что конечное потребление, в дополнение к розничным продажам, включает ряд элементов, которые в 2017 году активно росли. В частности, это услуги организаций общественного питания (+2,5 % в реальном выражении), туристические поездки за границу (+30,4 %), онлайн-покупки в зарубежных интернет-магазинах (рост более чем в 2 раза за первые 3 квартала 2017 года по отношению к соответствующему периоду 2016 года).

Рост потребительской активности в течение 2017 года поддерживался улучшением потребительских настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, в течение года находился на восходящей траектории. В январе рост показателя продолжился – он составил 106 пунктов (+7 пунктов по отношению к предыдущему месяцу) и вернулся на уровни середины 2014 года, характеризовавшегося наиболее оптимистичными за всю историю наблюдения взглядами населения.

Увеличение индекса было обусловлено улучшением всех его составляющих, при этом особенно активно рос компонент, характеризующий отношение респондентов к крупным покупкам. Население в основном положительно оценивает изменение своего материального положения за прошлый год, и все большая доля респондентов ожидает продолжения этих тенденций в следующем году. Индекс потребительской уверенности Росстата в 4кв17 также продолжил восстановление. Рост потребительской уверенности в сочетании с увеличением реальных заработных плат (см. раздел «Рынок труда») создает основу для дальнейшего расширения потребительского спроса в ближайшие месяцы.

**Рис. 10. Розничный товарооборот в конце года рос темпом около 3% г/г**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 11. Индекс потребительской уверенности приблизился к максимумам середины 2014 года**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

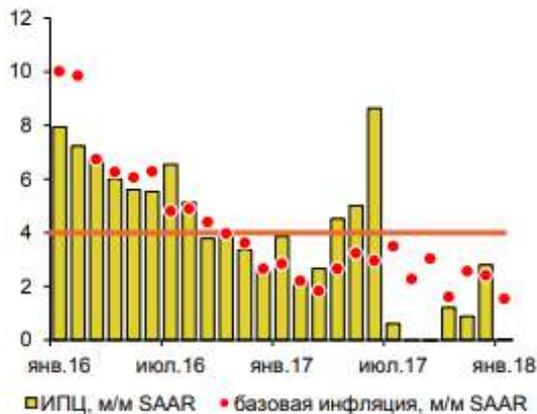
Инфляция В январе потребительская инфляция в очередной раз обновила исторический минимум. Рост индекса потребительских цен в январе замедлился до 2,2 % г/г по сравнению с 2,5 % г/г в декабре, что оказалось несколько ниже оценки Минэкономразвития России (2,3–2,5 % г/г). В помесечном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в январе приостановился (в декабре – 0,2 % м/м SA).

Замедление инфляции в терминах последовательных приростов в январе наблюдалось по всем основным товарным группам. В группе продовольственных товаров возобновилась дефляция (-0,15 % м/м SA) после декабрьской паузы (0,05 % м/м SA). Снижение цен на продовольствие было обусловлено ростом предложения отечественной растениеводческой продукции и высокой

насыщенностью рынков животноводческой продукции (в частности, мяса птицы, свинины, яиц). Замедление инфляции в группе непродовольственных товаров (до 0,26 % м/м SA после 0,34 % м/м SA) было обусловлено нормализацией динамики цен на бензин после декабрьского скачка. Темпы роста цен на непродовольственные товары, за исключением подакцизной продукции, остаются умеренными. При этом с августа наблюдается постепенное ускорение инфляции в данной товарной группе (в терминах последовательных приростов), обусловленное активизацией потребительского спроса. Темпы роста цен на услуги существенно снизились по сравнению с декабрем (до 0,18 % м/м SA с 0,29 % м/м SA) за счет замедления инфляции как в регулируемом, так и в рыночном сегменте.

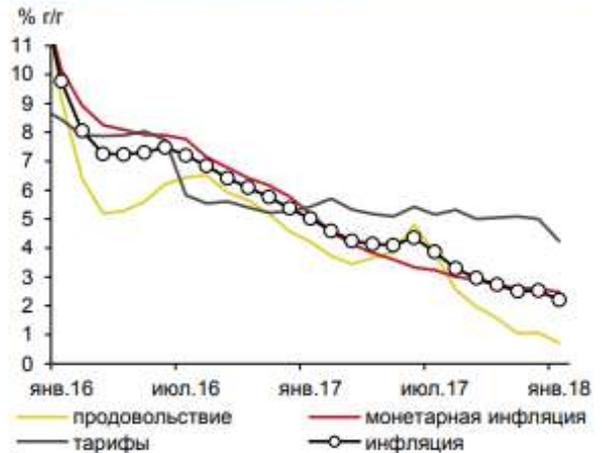
По оценке Минэкономразвития России, наблюдаемое замедление инфляции не является следствием исключительно временных факторов. Монетарная<sup>4</sup> инфляция в январе продолжила снижение – до 2,5 % г/г (-0,1 п.п. по сравнению с декабрем), 1,6 % м/м SAAR (-0,9 п.п.). Вклад курсового фактора в динамику потребительских цен оценивается как нейтральный: в последние месяцы рубль был достаточно стабильным относительно валют стран – торговых партнеров (в декабре и январе его укрепление в номинальном эффективном выражении составило 0,1 % и 1,1 % соответственно после ослабления на 1,7 % в ноябре). В феврале, по оценке Минэкономразвития России, инфляция составит 0,2–0,3% м/м, в годовом выражении – 2,2–2,3% г/г. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

**Рис. 16. Монетарная инфляция сохраняется на низких уровнях**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 17. Рост замедлился по всем компонентам индекса потребительских цен**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 5. Индикаторы инфляции

	янв.18	дек.17	ноя.17	окт.17	2017	2016	2015
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,5	2,5	2,7	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,4	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,2	0,1	0,1	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	1,1	1,1	1,6	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,6	0,2	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,2	0,1	-0,2	0,0	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,8	2,7	2,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,2	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	4,4	4,3	4,2	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,3	0,1	-0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
<b>Базовая (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,1	2,3	2,5	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,6	2,6	2,7	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,1	-	-	-

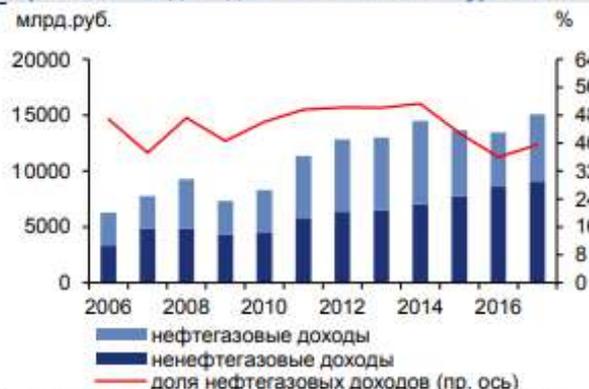
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

По итогам 2017 года дефицит бюджета составил 1,5 % ВВП, что существенно ниже предусмотренного Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» на 2017 год. Доходы бюджета превысили запланированные значения на 2,5 %, составив 15,1 трлн. руб. Рост к предыдущему году составил 12,1 процента. В большой степени этому способствовало улучшение внешнеэкономической конъюнктуры. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета. В этих условиях рост нефтегазовых доходов федерального бюджета составил 5,8 % к предыдущему году (с исключением доходов от приватизации ПАО «Роснефть» из базы 2016 года рост составил 15,3 % г/г).

При этом наблюдалось увеличение поступлений как по налогам, связанным с внутренним производством, так и по налогам, связанным с импортом. Ненефтегазовые доходы оказались выше значений, предусмотренных законом о бюджете, на 192,5 млрд. руб. Расходы в 2017 г. в номинальном выражении сохранились на уровне предыдущего года. Процент исполнения по отношению к закону о бюджете составил 98,2%. Расходы оказались ниже плана на 302,5 млрд. руб. Объем расходования средств суверенных фондов также оказался существенно ниже запланированного показателя. За вычетом совершенных в 2017 году Минфином России валютных интервенций (в объеме 829 млрд. руб., которые «технически» поступят в ФНБ в текущем году), объем нетто-использования суверенных фондов составил 793 млрд. руб. вместо запланированных 1,1 трлн. рублей. Ненефтегазовый дефицит федерального бюджета снизился до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года.

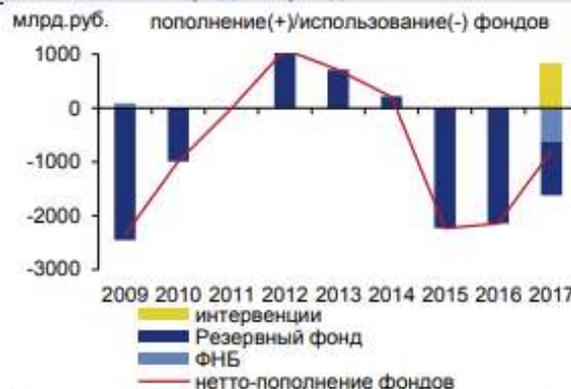
В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2% ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Рис. 26. Несмотря на рост цен на нефть, доля нефтегазовых доходов на пониженном уровне



Источник: Минфин России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 27. Произошло сокращение нетто-использования средств фондов



Источник: Минфин России, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 8. Основные параметры федерального бюджета

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Доходы</b>	15089	13460	13659	14497	13020	12856	11368
в % ВВП	16,4	15,7	16,4	18,3	17,8	18,9	18,9
<b>Нефтегазовые доходы</b>	5972	4844	5863	7434	6534	6453	5642
% ВВП	6,5	5,6	7,0	9,4	8,9	9,5	9,4
<b>Ненефтегазовые доходы</b>	9118	8616	7797	7063	6486	6402	5726
% ВВП	9,9	10,0	9,3	8,9	8,9	9,4	9,5
<b>Расходы</b>	16426	16416	15620	14832	13343	12895	10926
% ВВП	17,8	19,1	18,7	18,7	18,2	18,9	18,1
<b>Дефицит (-)/Профицит (+)</b>	-1336	-2956	-1961	-335	-323	-39	442
% ВВП	-1,5	-3,4	-2,4	-0,4	-0,4	-0,1	0,7
<b>Ненефтегазовый дефицит</b>	-7308	-7800	-7824	-7769	-6857	-6493	-5200
% ВВП	-7,9	-9,1	-9,4	-9,8	-9,4	-9,5	-8,6

Источник: Минфин, расчеты Минэкономразвития России.

<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>

**Вывод:** Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

### Описание города Чехов Московской области.

**Чёхов** — город (с 1954 года) областного подчинения в Московской области России, расположен на реке Лопасне (приток Оки), в 52 км от Москвы. Город был образован из рабочего посёлка **Лопасня**, который, в свою очередь, сформировался на базе сёл Бадеево, Зачатье и Садки. Население — 71 301 чел. (2018). Является центром городского округа Чехов.

Город **Чехов** располагается к югу от столицы, 50 километров от МКАД по автодороге. С Москвой город соединяют Курское направление Московской железной дороги, Симферопольское шоссе, рядом проходит автотрасса «Крым». Железнодорожная станция Чехов располагается на 75 километре железной дороги (0 километр — Курский вокзал). Большая часть города расположена на левом берегу реки Лопасни и к западу от железнодорожной магистрали. Город протянулся с севера на юг на 5 км. Площадь города — 23 км<sup>2</sup>.

Климат — умеренно континентальный с умеренно-холодной зимой и тёплым влажным летом. Частое прохождение циклонов с Атлантики и иногда со Средиземноморья обуславливает увеличение облачности. Среднеянварская температура составляет около  $-8^{\circ}\text{C}$ , среднеиюльская —  $+20,5^{\circ}\text{C}$ . Средняя продолжительность безморозного периода — около 200 дней. Почвы — преимущественно аллювиальные, серые лесные.

Окрестности Чехова считаются самым сейсмобезопасным местом на территории СНГ

В ходе реализации Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в Московской области были созданы муниципальные образования. В 2005 году был принят закон Московской области «О статусе и границах Чеховского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований»<sup>[26]</sup>. Было в частности образовано муниципальное образование «**городское поселение Чехов**», в состав которого вошёл 1 населённый пункт — город Чехов.



Площадь городского поселения — 2984 га.

Муниципальное образование находится в центральной части Чеховского муниципального района, и граничит:

- с сельским поселением Стремилдовское (на юге, западе и севере),
- с сельским поселением Баранцевское (на востоке).

В Чеховском районе уделяется большое внимание привлечению инвесторов в различные сферы экономики. Из самых крупных проектов следует отметить завершение строительства третьей очереди логистического комплекса «ФМ Ложистик», на котором занято около 900 человек; ОАО «Электрощит», расширение производственной деятельности ООО «Данон Индустрия» и др. Всего открыто более 1500 новых рабочих мест.

В 2007 году введены в строй два новых промышленных предприятия. Это завод по производству теплоизоляционных плит из экструдированного пенополистирола ЗАО «Дау Кемикл» и фабрика по производству шоколадной массы швейцарской фирмы «Барри Каллебаут».

В стадии реализации находятся ещё несколько инвестиционных проектов. Новые промышленные производства вносят существенный вклад в бюджет района, открываются новые рабочие места.

Предпочтение в работе с инвесторами отдаётся экологически чистым, высокотехнологичным производствам.

В число крупнейших промышленных предприятий города входят:

- **ООО «Си-Эс-Ай» «Восток»** (пластиковые крышки для газированных напитков и пива)
- **ООО «Данон-индустрия»** (молочные и кисломолочные продукты)
- **ПАО «Институт инженерной иммунологии»** (медицинские и ветеринарные препараты)
- **ПАО «Корма»** (комбикорма для коров, свиней, птиц (ПК-4))
- **ПАО «КВЗ»** (Крюковский вентиляторный завод) (вентиляторы общепромышленного и специального назначения, тягодутьевые машины)
- **ПАО «Любучанский завод пластмасс»** (производство пластмассовых изделий)
- **ПАО «Чеховская кондитерская фабрика»** (производство кондитерских изделий)
- **ПАО «Чеховский завод „Гидросталь“»** (металлоконструкции строительного назначения, крановое гидромеханическое оборудование)
- **ПАО «Чеховский полиграфический комбинат»** (издательская и полиграфическая деятельность, тиражирование записанных носителей информации)
- **ПАО «ЧРЗ»** (переработка и восстановление изношенных автопокрышек, регенерат, резина дроблёная)
- **ООО «Полиальт»** (выпуск сотового поликарбоната)
- **ЗАО «Энергомаш (Чехов) — ЧЗЭМ»** (выпуск трубопроводной арматуры высокого давления и запасных частей к ней)
- **ГК «Чехов-авто»** (крупнейший продавец автомобилей в регионе, осуществляет продажу автомобилей и запасных частей к ним)
- **ООО «Шаттдекор»** (производитель декоративной бумаги для нужд мебельной промышленности)
- **ООО «Тут плитка»** (производство, укладка и продажа тротуарной плитки)
- **ООО «PNK-Group»** Один из крупнейших складских терминалов РФ. Численность работающих — 42 000 человек.
- **ООО «ТСБ плюс»** Электричество в Чехове.
- **ПАО «Мэджик фото анд креатив»**

- **ЗАО «Металлоторг»** металлобаза в Чеховском районе, филиал крупнейшего в европейской части России предприятия, реализующего металлопрокат.

- **ООО «Логопарк ЮГ»** Логистический складской комплекс, включающий в себя склады Лента, Адидас, Абрау-Дюрсо, Прораб и др.

В Чехове действуют крупнейшие продовольственные торговые сети известных компаний, таких как *Villa*, Ашан, Дикси, Перекрёсток, Карусель, Пятёрочка, Торнадо, Компьютерный магазин ОСКОМП, сети салонов сотовой связи (Евросеть, Связной, МТС, Мегафон).

Также находятся отделения крупнейших банков России: ВТБ 24, Сбербанк, Банк Возрождение, Банк Москвы, Московский Индустриальный банк, Генбанк.

В 2011 году сдан в эксплуатацию торгово-развлекательный центр «Карнавал» на улице Московская. На четырёх этажах комплекса находятся: продуктовый супермаркет, супермаркет электроники и бытовой техники, универмаг одежды, многозальный кинотеатр и детский развлекательный комплекс, фуд-корт.

Рядом с городом планировалось реализовать проект строительства "Воробьёвского" мусоросжигательного завода.

#### **4.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.**

Рынком считается совокупность организационных, технических, правовых и других механизмов, обеспечивающих взаимодействие и совершение сделок между продавцами и покупателями.

Специфическими особенностями рынка недвижимости являются:

1. Локальный характер. В силу того, что недвижимость привязана к конкретному местоположению, покупателем с наибольшей степенью вероятности станет человек, живущий или осуществляющими деятельность в этой местности.

2. Слабая взаимозаменяемость и стандартизированность. Каждый объект недвижимости уникален, поэтому редко можно найти два объекта, обладающих одинаковым набором характеристик.

3. Соотношение спроса и предложения. В отличие от рынков, на которых соотношение спроса и предложения определяется большим количеством участников, на некоторых сегментах рынка может насчитываться всего несколько покупателей или продавцов. Кроме того, в силу уникальности объектов недвижимости некоторые события на этом рынке происходят из-за эмоций или недостаточной информированности отдельных участников.

4. Частный характер сделок. Сделки на этом рынке носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длинных переговоров. Открытая публичная информация часто бывает неполной и неверной.

**Рынок недвижимости может быть сегментирован по следующим признакам:**

- По функциональному назначению: жилая, коммерческая, промышленная, сельскохозяйственная недвижимость и т.д.

- По географическому фактору - в различных частях города и области существуют различные рыночные условия.

- По цене.

- По качеству (классу) недвижимости.

- По инвестиционной мотивации. Инвестор может приобретать недвижимость для защиты от инфляции, для получения дохода от сдачи в аренду, для использования в бизнесе или для других целей.

- По типу прав в собственности - для различных прав на недвижимость существуют различные рынки.

## Сегментирование земельного рынка<sup>6</sup>

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

По мнению аналитиков на земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

### 1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли населенных пунктов;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

### 2. Целевого назначения земель:

- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под коттеджное строительство;
- Под загородные дома и резиденции;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее.

### 3. Вида права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

### 4. Местоположения и окружения:

- В непосредственной близости от населенного пункта;
- В непосредственной близости от водного объекта
- В непосредственной близости лесного массива;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия
- Другое окружение.

<sup>6</sup> [www.kupizemli.ru](http://www.kupizemli.ru)

## 5. Размера земельного участка:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

## 6. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

Объектом оценки являются нежилые здания, сооружения и земельные участки, расположенные в городе Чехов Московской области. Данные здания и участки имеют определенное функциональное назначение.

Таблица 48.

№ п.п.	Наименование объекта оценки	Сегмент рынка
1	<b>Объект оценки № 1</b>	
1.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 10771 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:15	Земельные участки коммерческого назначения Московской области
1.2.	Здание: автосалон по продаже и сервисному обслуживанию легковых автомобилей, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 1б, площадь 6 193 кв.м., кадастровый номер: 50:31:0040121:142	Объекты недвижимости торгово-офисного назначения Московской области
2	<b>Объект оценки № 2</b>	
2.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 6374 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:14	Земельные участки коммерческого назначения Московской области
2.2.	Здание салона по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей (2 этап), назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, шоссе Симферопольское, д. 1б, площадь 6571,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:572	Объекты недвижимости торгово-офисного назначения Московской области
3	<b>Объект оценки № 3</b>	
3.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 2000 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:3	Земельные участки коммерческого назначения Московской области
3.2.	Здание: производственный корпус, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 1040,2 кв.м., адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, кадастровый номер 50:31:0040121:20	Объекты недвижимости проивводственно-складского назначения Московской области

4	Объект оценки № 4	
4.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 25500 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, дом 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:7	Земельные участки коммерческого назначения Московской области
4.2.	Здание: административное здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес объекта: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, площадь 945,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:167	Объекты недвижимости производственно-складского назначения Московской области, производственно-складские базы Московской области
4.3.	Здание: холодный склад типа ангар, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 357,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:37	
4.4.	Здание: Гараж, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 370,6 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:39	
4.5.	Здание колбасного цеха, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 1496,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:38	
4.6.	Здание: товарный склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 2034,7 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:44	
4.7.	Здание: трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 54,1 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:172	
4.8.	Сооружение: теплотрасса, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 889 м., кадастровый номер 50:31:0040121:47	
4.9.	Сооружение: водопровод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 241 м., кадастровый номер 50:31:0040121:42	
4.10.	Сооружение: канализация, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 249 м., кадастровый номер 50:31:0040121:43	
4.11.	Сооружение: газопровод-ввод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 460,80 м. кадастровый номер 50:31:0040120:555	
4.12.	Здание: котельная, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 40,0 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:19	
4.13.	Сооружение, назначение по БТИ: благоустройство территории производственно-складского комплекса (забор бетонный длиной 458,5 м., площадью 1146,25 кв.м.; автомобильная дорога длиной 436 п.м. площадью 2675,7 кв.м.; площадки площадью 5000 кв.м., 3436 кв.м., 1033 кв.м.; забор металлический общей протяженностью 98,0 м.), кадастровый номер 50:31:0000000:61375, инвентарный номер 314:092-2108, литер: 1, П, С, Р, Л, № 2, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, в том числе:	

Объект оценки относится к коммерческой нежилой недвижимости Московской области, с функциональным назначением – нежилое, складского и производственного назначения (для объектов оценки № 3,4), а также торгово-офисного назначения (для объектов оценки № 1,2). Объект

оценки относится к земельным участкам, категории земель населенных пунктов, с целевым использованием земель – для коммерческого назначения, в том числе для производства и размещения торговых объектов.

#### 4.1.3. 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.

##### Основные тенденции рынка производственно-складской недвижимости в Московском регионе.

В течение первых трех месяцев 2018 г. девелоперская активность в складском сегменте оставалась на крайне низком уровне: было введено всего два качественных объекта. Однако такой объем ввода можно объяснить началом года и довольно большим количеством введенных объектов в конце 2017 г. (было введено 454 тыс. кв. м). По итогам 2018 г. объем нового предложения будет сформирован в основном объектами формата BTS и будет выше последних двух лет.

Спрос продолжает оставаться высоким. Впервые за последние 5 лет показатель объема реализованных сделок за I кв. достиг рекордного уровня – 500 тыс. кв. м (приблизительно 35% от объема спроса всего 2017 года).

В I кв. 2018 г. покупателями и арендаторами были востребованы складские блоки более 10 тыс. кв. м. Следовательно, наблюдалось двукратное увеличение объема средней сделки (до 14 тыс. кв. м) по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.

Несмотря на высокий спрос, средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды остается стабильной.

Высокий спрос начинает сказываться на предложении, что находит свое отражение в увеличении объемов нового предложения складских площадей под конкретными арендаторами.

Показатель, по итогам I квартала 2018 г.	Класс A/B	Тренд*	Прогноз**
Общий объем предложения, кв.м	11 900 000		
в т.ч. введенные в эксплуатацию в I кв. 2018 г., кв.м	21 000	∨	∧
Объем сделок, кв.м	500 000	∧	∧
Доля вакантных площадей	7,2%	∨	∨
Ставка аренды <sup>†</sup> , руб./кв.м/год	4 000/ 3 700	>	>
* Тренд в сравнении с I кв. 2017 г.			
** Прогноз на 2018			
† Среднерыночные ставки указаны без НДС и операционных расходов			

В I квартале 2018 года спрос оставался высоким, что привело к снижению уровня вакантности с 9% до 7,2%. Ожидается рост нового предложения – до конца года предполагается ввести в эксплуатацию практически вдвое больше складских площадей (800 тыс. кв. м), чем в прошлом году. Однако основная часть новых объектов строится под конкретными пользователями и не выйдет на рынок.

Инвестиции в I кв. 2018 г. объем инвестиционных сделок с земельными участками и складскими комплексами составил всего \$22 млн. Больше половины (67% от общего объема) составляют инвестиционные сделки с земельными участками. Отметим, что покупателями оказались российские инвесторы.

Ставка капитализации в I кв. 2018 г. для складских объектов находилась в диапазоне 12–13%.

Предложение z В I кв. 2018 г. был введен крайне низкий объем складских площадей – 21 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2017 г. прирост нового предложения составлял почти 100 тыс. кв. м. Рекордным кварталом по вводу новых складских комплексов можно назвать I кв. 2014 г. – тогда объем нового строительства составил 330 тыс. кв. м.

Объекты, вышедшие на рынок в I кв. 2018 г., являются качественными складскими комплексами класса А. По заявлениям девелоперов, до конца III 2018 г. к вводу планируется еще около 185 тыс. кв. м качественных складских площадей класса А.

В 2018 г. Симферопольское шоссе останется интересным для девелоперов – на данном направлении к вводу планируется 37% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 300 тыс. кв.м.

Отметим, что во II-й половине 2018 г. на рынке останется востребованным строительство складских комплексов формата BTS и строительство по генподряду. К вводу планируются знаковые объекты для таких компаний, как: «АШАН», «Wildberries», «Утконос» и «ИКЕА».

По ожиданиям, активным станет IV кв. 2018 г. – доля нового предложения составит 66% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 542 тыс. кв. м. По итогам года будет введено порядка 800 тыс. кв.м, что превышает показатель последних двух лет. Высокий спрос 2016–2017 годов начинает сказываться и на вводе нового предложения.





**Примеры складских комплексов, запланированных к вводу в эксплуатацию до конца 2018 г.**

Объект	Шоссе	км от МКАД	Направление	Площадь, кв.м	Класс
«Wildberries»	Симферопольское	20	Юг	145 000	A
«Ашан» (BTS)	Каширское	30	Юг	138 000	A
ПНК Валищево (BTS) «Деловые линии»	Симферопольское	32	Юг	50 000	A
«Атлант парк»	Горьковское	27	Восток	35 000	A
СК «Свитино»	Киевское	35	Юго-запад	22 000	A

**Спрос.**

По итогам первых 3-х месяцев 2018 г. объем реализованных сделок стал рекордным для I квартала последних пяти лет и составил 500 тыс. кв.м. Данный показатель почти в 2,5 раза превышает показатель I кв. 2017 г. – тогда спрос составил 180 тыс. кв. м. Отметим, что результаты I кв. 2018 г. на 30% превышают показатель I кв. 2016 г. (380 тыс. кв. м).

В I кв. 2018 г. объем сделок по пересогласованию/продлению составил всего 1% от общего объема. Отметим, что в аналогичном периоде 2017 г. не было ни одного договора по пересогласованию/продлению.

Традиционно в I кв. 2018 г. арендаторы активнее покупателей. Доля арендованных складских помещений составила 73% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 365 тыс. кв. м. Объем реализованных сделок по продаже складских объектов в I кв. 2018 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. с 5% до 27% и составил 137 тыс. кв. м.







Представители иностранных компаний арендовали и приобрели 57 тыс. кв. м, что составляет 12% от общего объема. В аналогичном периоде 2017 г. показатель был почти идентичен в абсолютном выражении – 56 тыс. кв. м, что составляет 31% от общего объема.

В I кв. 2018 г. усредненный размер сделки увеличился почти в 2 раза по сравнению с I кв. 2017 г. (7 тыс. кв. м) и составил 14 тыс. кв. м.

Интересно отметить, что в отличие от I кв. 2017 г., в I кв. 2018 г. арендаторами и покупателями были востребованы блоки более 10 тыс. кв. м (почти 80% от общего объема). Средний размер сделки в этом сегменте (от 10 тыс. кв. м и более) составил 26 тыс. кв. м. Доля лотов от 5 тыс. кв. м до 10 тыс. кв. м осталась почти на том же уровне, что и в аналогичном периоде 2017 г. – 87 тыс. кв. м (17% от общего объема). Средний размер сделки в этом сегменте составил 7 тыс. кв. м. Всего 4% от общего объема составила аренда и покупка блоков до 5 тыс. кв. м. Усредненный размер сделки уменьшился по сравнению с I кв. 2017 г. (3,3 тыс. кв. м) на 20% и составил 2,7 тыс. кв. м.

В структуре спроса по профилю компаний лидирующими стали 2 направления: производство и розничная торговля. Примечательно, что продолжает расти доля производства, что косвенно говорит о восстановлении экономики. Доля производственных компаний составила 22% от общего объема в структуре спроса, что в абсолютном выражении составляет более 100 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2017 г. показатель составлял 50 тыс. кв. м.

Розничная торговля – основной драйвер спроса. Ритейлеры отстраивают свою логистику и пользуются хорошими условиями на низком складском рынке. Представители данной сферы арендовали и купили в I кв. 2018 г. – 260 тыс. кв. м складских площадей (53% от общего объема). Данный показатель почти в 6,5 раз больше, чем в аналогичный период 2017 г. – тогда объем сделок в данном сегменте составил 40 тыс. кв. м.

В структуре спроса по удаленности от МКАД, востребованными стали складские объекты, находящиеся на удаленности в 20–30 км от МКАД. Объем реализованных сделок в данных складских комплексах составил 130 тыс. кв. м. Также отметим, что в I кв. 2018 г. в объектах, расположенных в Москве и до 10 км от МКАД, совокупный объем сделок составил 205 тыс. кв. м (из них более 60 тыс. было реализовано в Москве).



В I кв. 2018 г. традиционно интересными для арендаторов и покупателей стали Южное, Юго-восточное и Северное направления. Доля сделок на южном направлении составила 14% от общего объема (72 тыс. кв. м). В Юго-восточном направлении было арендовано и куплено 84 тыс. кв. м (17% от общего объема). На Северном направлении объем сделок составил 37% от общего объема (184 тыс. кв. м).

В I кв. 2018 г. востребованными стали 4 шоссе: 3 Дмитровское шоссе – 100 тыс. кв. м (20% от общего объема); 3 Новорязанское шоссе – 75 тыс. кв. м (15% от общего объема); 3 Горьковское шоссе – 70 тыс. кв. м (14% от общего объема); 3 Симферопольское шоссе – 60 тыс. кв. м (12% от общего объема).

**Примеры наиболее значимых сделок, прошедших в I квартале 2018 г.**

Клиент	Направление	км от МКАД	Объект	Класс	Площадь сделки, кв.м	Тип сделки
«ВкусВилл»	Рогачевское	25	PNK Парк «Северное Шереметьево»	A	52 000	Аренда
«Максимум»	Новорязанское	2	«Нидан»	B	41 400	Продажа
«DNS Retail»	Горьковское	27	«Атлант-Парк»	A	39 200	Аренда
«Главпродукт»	Киевское	24	«РосЕвроДевелопмент» Крёкшино	A	10 500	Аренда
JCB	Ленинградское	13	МЛП «Ленинградский»	A	8 400	Аренда*
«ИТБ»	Новорязанское	20	«Михайловская слобода»	A	7 400	Аренда*

\*По данным S.A. Ricci

Вакантность в В связи с активностью арендаторов и покупателей уровень вакантных складских площадей снизился и в I кв. 2018 г. составил 7,2% (830 тыс. кв. м).

При сохранении высокой активности спроса мы прогнозируем дальнейшее снижение вакансии. До конца года уровень вакантных ставок может опуститься ниже 7%.

Ставки.

В I кв. 2018 г. средневзвешенная ставка аренды оставалась на прежнем уровне. В классе А ставка аренды составляет 4000 руб./кв.м/год. Для класса В средневзвешенная ставка аренды держится на уровне 3700 руб./кв.м/год.

Высокий спрос создает предпосылки к росту арендной ставки. Однако вакансия по-прежнему значительна, а спрос в достаточно большом объеме сформирован проектами b-t-s. Крупнейшие компании-пользователи предпочитают договариваться с девелоперами и получать объекты «для себя», которые не выходят на открытый рынок.



В течение 2018 г. мы не ожидаем существенного роста средневзвешенной ставки аренды.

- [http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci\\_industrial\\_market\\_report\\_1q\\_2018.pdf](http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_industrial_market_report_1q_2018.pdf)

Основные показатели. Динамика\*

	I квартал 2018
Общий объем качественного предложения, тыс. м <sup>2</sup>	13 437
Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2</sup>	77,6
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м <sup>2</sup> в том числе	420
сделки по аренде и покупке в готовых объектах	386
сделки по строительству новых объектов	34
Доля свободных площадей, %	7,1 ▼
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м <sup>2</sup> /год**	3 600 ▼
Диапазон операционных платежей, руб./м <sup>2</sup> /год без НДС	1 000–1 200 ►
Диапазон запрашиваемой цены продажи склада класса А, руб./м <sup>2</sup> без НДС ***	30 000–35 000 ►

\* Изменение по сравнению с IV кварталом 2017 г.

\*\* Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

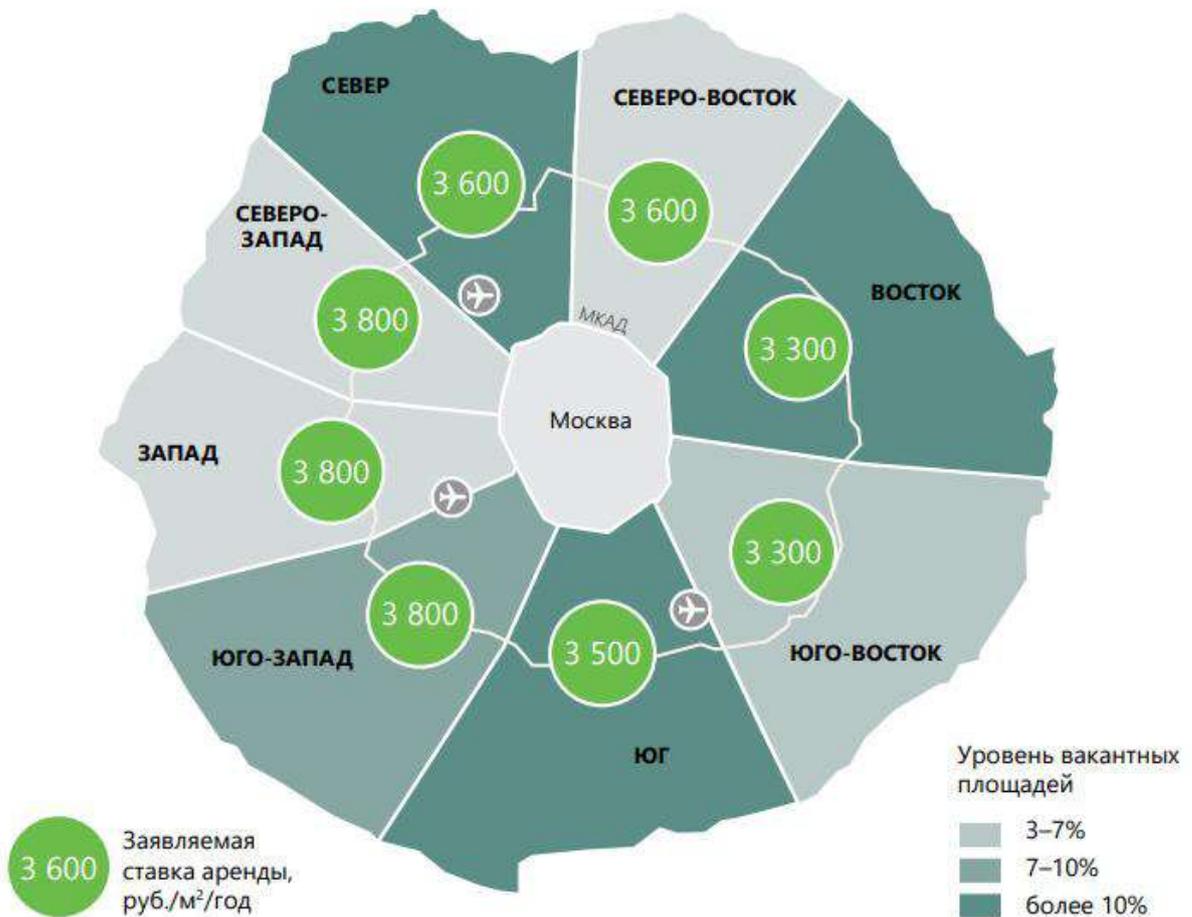
\*\*\* Цена продажи за стандартный сухой склад класса А от 10 тыс. м<sup>2</sup>.

Источник: Knight Frank Research. 2018

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на качественные складские помещения класса А в Московском регионе скорректировалась в меньшую сторону по сравнению с показателем IV квартала 2017 г. и в I квартале 2018 г. составила 3 600 руб./м<sup>2</sup>/год. Наиболее высокие ставки аренды в I квартале 2018 г. были зафиксированы на юго-западе, западе и северо-западе Московского

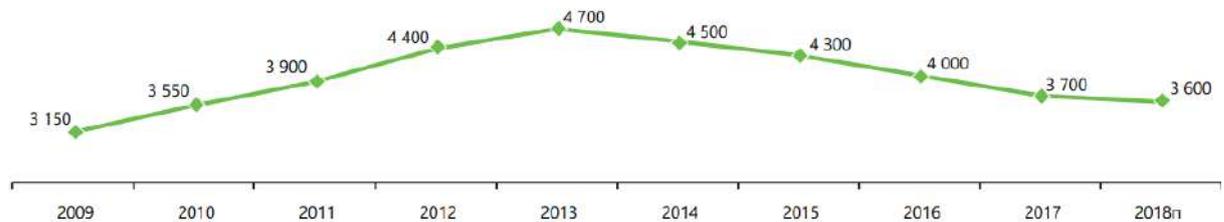
региона – 3 800 руб./м<sup>2</sup> /год, наиболее низкие ставки была зафиксирована на востоке и юго-востоке Московского региона – 3 300 руб./м<sup>2</sup> /год.

### Запрашиваемые ставки аренды и распределение свободных площадей по направлениям Московского региона



Источник: Knight Frank Research, 2018

Динамика средних запрашиваемых ставок аренды на складские площади класса А в Московском регионе, руб./м<sup>2</sup>/год



Источник: Knight Frank Research, 2018

- <http://www.knightfrank.ru/research/i-2018-5497.aspx>

## Экспонируемые ПСП. Средняя площадь и средневзвешенная цена

Индикатор: Экспонируемые ПСП. Средняя площадь и средневзвешенная цена



### Индикаторы рынка купли-продажи коммерческой недвижимости производственно-складского назначения на основе мониторинга (25 июня – 1 июля)

Основные результаты недели:

- Объем рынка предложений

		изм. за неделю	к прошлому месяцу
Кол-во объектов, шт.	422	+ 18,9%	- 11,9%
Площадь, тыс.м <sup>2</sup>	601	+ 57,7%	+ 0,1%
Стоимость, млрд.руб	93,6	+ 63,2%	- 4,5%

- Объем новых предложений

		доля в общем объеме
Кол-во объектов	33	7,8%
Площадь, тыс.м <sup>2</sup>	49	8,1%
Стоимость, млн.руб	7264	7,8%

За неделю с 25 июня по 1 июля было предложено на продажу 422 объекта общей площадью 0,601 млн. кв.м общей стоимостью 93,6 млрд.руб. Доля объектов, впервые появившихся на рынке, находится на высоком уровне – 7,8% по количеству объектов (33), 8,1% по площади (49 тыс. кв.м) и 7,8% по общей стоимости (7,3 млрд.руб).

- <http://rrg.ru/analytic/indicator/4>

Таблица 49. Фактические данные о ценах сделок и (или) предложений

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Стоимость руб./кв.м.
1	Производственное помещение	пгт. Томилино	7887	537 979 450р.	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>	68 211р.
2	Производственное помещение	Одинцово, Южная промзона, 8	5000	350 000 000р.	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>	70 000р.
3	Производственное помещение	Коломна, Ленина, 127	1138	110 000 000р.	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>	96 661р.
4	Производственное помещение	Чехов, Гагарина, 17	1770	80 000 000р.	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>	45 198р.
5	Производственно-складской комплекс	г. Химки	5690	296 820 000р.	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>	52 165р.
6	Производственно-складской комплекс	Верхняя Слобода, 4	3125	171 875 000р.	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>	55 000р.
7	Производственно-складской комплекс	Львовский, Симферопольское шоссе, 30 км	3500	220 000 000р.	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>	62 857р.
8	Производственное помещение	Зеленоград, Панфиловский пер., 6	10265	500 000 000р.	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>	48 709р.
9	Многофункциональный комплекс	Дзержинский, Энергетиков, 42	7597,6	540 000 000р.	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>	71 075р.
10	Производственное помещение	Лыткарино, Парковая, 5	2650	160 000 000р.	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>	60 377р.
11	Производственное помещение	Одинцово, ул. Южная, 10	5560	280 000 000р.	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>	50 360р.
12	Многофункциональный комплекс	Видное, ул. Заводская	7029,9	744 836 151р.	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>	105 953р.
13	Производственно-складской комплекс	Королев, Дворцовый пр.	4846	477 979 200р.	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>	98 634р.
14	Производственное помещение	Видное	4071	250 000 000р.	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>	61 410р.
15	Производство	Химки, проезд Транспортный, вл.9	3500	250 000 000р.	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	71 429р.
16	Производство	Солнечногорский район, пгт. Поварово	2200	189 680 100р.	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	86 218р.
<u>Средняя стоимость предложения, руб./кв.м.</u>						69 016р.

На рынке продажи производственно-складских объектов, средняя удельная стоимость помещений составляет 69 016 руб./кв. м. Диапазон значений стоимости предложений составляет от 45 198 руб./кв.м. до 105 953 руб./кв.м.

#### **Основные тенденции рынка торгово-офисной недвижимости в Московском регионе.**

Общий объем ввода новых торговых площадей в Москве и городах-спутниках по итогам 2018 г. составит 321 000 кв. м.

I квартал 2018 г. продолжает устанавливать антирекорды по объему ввода новых торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы, уступая только I кварталу 2016 г., когда в столице не было зафиксировано ни одного открытия. За три месяца текущего года рынок торговой недвижимости Москвы пополнился одним профессиональным объектом – ТРЦ «Миля» в Жулебине арендопригодной площадью 19 160 кв. м. По оценкам Colliers, общий объем ввода новых торговых площадей в Москве и городах-спутниках по итогам 2018 г. составит 321 000 кв. м в 12 профессиональных ТРЦ.

Что касается торговых объектов, не относящихся к категории профессиональных ТРЦ, то за I квартал стоит отметить открытие ТЦ «Март» (GBA 4 000 кв. м) у станции метро «Электrozаводская» и ТЦ «Лухмановский» (GBA 9 900 кв. м) в районе Косино.

В продолжение тренда на реновацию рыночных торговых комплексов советской постройки в феврале после проведенной реконструкции открылся Велозаводский рынок площадью 13 000 кв. м.

Общий уровень обеспеченности жителей Москвы и городов-спутников качественными торговыми площадями по итогам I квартала составил 489 кв. м на 1 000 человек. Снижение расчетного показателя по сравнению с данными по итогам 2017 г. связано с обновлением оценки численности населения столицы и ближайших городов по состоянию на январь 2018 г. – совокупный прирост населения составил 2,4%, при одновременно сохраняющихся низких темпах ввода новых торговых площадей.

Крупнейшими объектами, заявленными к открытию в текущем году, должны стать ТРЦ «Каширская Плаза» (GLA 70 800 кв. м), ТРЦ «Акварель Пушкино» (GLA 48 000 кв. м) и ТРЦ «Пушкино Парк» (GLA 30 000 кв. м), а также полноценный запуск ретейл-парка «Видное Парк». При этом наибольший объем ввода торговых площадей запланирован на IV квартал года – порядка 144 тыс. кв. м или 45% от годового ввода. Согласно данным компаний-девелоперов, с 2018 г. на 2019 г. перенесено открытие ТРЦ «РИО» в строящемся МФК на Аминьевском шоссе, а также торговой составляющей в проекте «Остров Мечты».

Тренд на снижение уровня вакантных площадей в ТРЦ Москвы продолжился и в I квартале 2018 г. На конец периода доля пустующих площадей в профессиональных ТРЦ Москвы сократилась на 0,5 п. п. по сравнению с итогами 2017 г. и в настоящий момент оценивается в 7,8%. По прогнозам Colliers, до конца года вакантность снизится до 6,8%, таким образом приблизившись к уровню 2014 г.

Инвестиции в недвижимость Московского региона по-прежнему доминируют в объеме инвестиций. Так, по итогам 2017 года доля инвестиций в объекты Московского региона составила 80% против 73% в 2016 году. Увеличиваясь на протяжении 2 лет, доля сделок по покупке объектов недвижимости Санкт-Петербурга в 2017 года достигла 16% (4% по итогам 2015 года и 11% в 2016 году). Доминирующий спрос на класс «А» и снижение вакансий в классе. Объем новых сделок по предварительным итогам 2017 года достигнет уровня 1,1 млн кв.м, что сопоставимо с показателем предыдущего года. При этом, структура спроса также изменилась – доля сделок по покупке офисных площадей снизилась до уровня 14%, в то время как в 2016 году составляла 36%. По предварительным итогам объем чистого поглощения превысит значения 2014 и 2015 года и достигнет уровня 2016 года и будет преимущественно сформирован офисными площадями класса «А».

На фоне низкого объема ввода в эксплуатацию и стабильного уровня спроса, в 2017 году продолжилось снижение доли свободных площадей. Уровень вакантных площадей снизился с 15,9% на конец 2016 года до 14,7% по предварительным итогам 2017 года. Важно отметить, что наиболее динамичное снижение произошло на рынке офисов класса «А» (-2,6 п.п.).

Примечательно, что в 2017 году снизилась активность компаний государственного сектора. Если в 2016 году объем новых сделок с гос. структурами достиг уровня 382 000 кв.м, то по предварительным итогам 2017 года компании с государственным участием арендовали и приобрели под собственное использование порядка 165 000 кв.м. Активность компаний негосударственного сектора, напротив, возросла до уровня докризисных 2012-2013 годов.

Средняя запрашиваемая ставка на офисы класса «А» находится в диапазоне 18 000 – 30 000 руб./кв.м/год, а на офисы класса «В» – 12 000 – 21 000 руб./кв.м/год. По нашим прогнозам, в 2018 году возможна коррекция диапазонов средних запрашиваемых ставок аренды в сторону постепенного увеличения – в сегменте класса «А» в пределах 5-10% и в сегменте класса «В» – на 2-3%. При этом, запрашиваемые ставки аренды на премиальные офисы в 2018 году не изменятся и будут находиться в диапазоне \$750-850 за кв.м в год. Все ставки указаны без учета эксплуатационных расходов и НДС.

В 2018 году на фоне благоприятных прогнозов ключевых макроэкономических показателей и повышения деловой активности мы ожидаем постепенное восстановление рынка офисной недвижимости. Уровень вакантных площадей продолжит снижение до уровня 13,5%. Более



существенное снижение вакансии будет сдерживаться вводимыми в эксплуатацию офисными площадями, объем которых по итогам 2018 года должен достигнуть порядка 450 000 кв.м. По нашим прогнозам, объем новых сделок по аренде и покупке офисных площадей незначительно превысит показатель 2017 года и составит 1,1-1,2 млн кв.м, при этом чистое поглощение увеличится до 600 000 кв.м».

По итогам 2017 года прирост торговых площадей в Москве составит порядка 223 000 кв.м, что на 47% меньше результатов предыдущего года. Объёмы строительства 2017 года станут минимальными за последние четыре года.

Насыщение рынка происходит неравномерно: тогда как в отдельных округах обеспеченность остаётся на прежнем уровне или незначительно снижается, в других частях города показатель существенно вырос. Лидером по росту показателя стал Западный округ, где был введён в эксплуатацию крупнейшие ТЦ 2017 года – Vegas Кунцево (GLA – 113 000 кв.м).

В 2018 году на Московском рынке ожидается рост показателя ввода новых торговых площадей. Порядка 281 000 кв.м новых торговых площадей должно выйти на рынок, что на 26% больше строительства в текущем году. При этом некоторые объекты 2018 года были изначально заявлены к вводу в 2017, но впоследствии сроки были перенесены. Среди крупнейших новых центров 2018 года: «Остров мечты» (GLA – 105 000 кв.м), «Каширская Плаза» (GLA – 72 000 кв.м).

В 2017 году на рынок вышел 31 новый международный бренд, а еще около пяти планируют выход до конца года. Таким образом, общее число новых брендов в уходящем году достигнет 36, что сопоставимо с показателем 2016 года, когда на рынке появилось 39 брендов. Основное их масса относится к сегменту одежды и обуви (42%), а также парфюмерии и косметики (14% всех брендов).

Фокус девелоперов также начинает смещаться в сторону городов Московской области. Большой потенциал здесь имеют те объекты, которые обладают удачной локацией с большой зоной охвата, хорошей покупательской способностью населения, а также в соседстве с сильными якорными операторами (например, ТРЦ Пушкино Парк в соседстве с гипермаркетом Гиперглобус, Леруа Мерлен, Декатлон и Дарвин).

Доля вакантных площадей сильно различается от города к городу и в зависимости от качества и расположения объекта. На сегодняшний день средние показатели вакансии для городов-миллионников держится на уровне 2016 года и составляет 8-10%. Но, как правило, в каждом городе есть проекты с удачной локацией и сильным составом арендаторов, в которых заполняемость близка к 100%.

Ежегодный ввод новых торговых площадей, Москва и МО (тыс. кв.м)



В Москве в первом квартале был открыт один торговый центр «Миля» (GLA – 19 160 кв.м). Всего до конца года в Москве и в Московской области ожидается ввод около 220 000 кв.м торговых площадей, что составляет почти половину от общего объема нового строительства по всей России. Крупнейшим новым торговым центром станет «Каширская Плаза» (GLA – 71 000 кв.м).

На рынке продолжается консолидация – крупные федеральные и международные торговые компании всё чаще объявляют о покупке региональных сетей (X5 купила 99 магазинов уфимской сети «Полушка», супермаркеты «Окей» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области перешли к X5, Leroy Merlin рассматривает покупку Kesko и K-Раута). Активно развиваются сервисы доставки («Яндекс.Еда» выходит в регионы, Delivery Club установит вендинговые аппараты и оборудует спец. зоны для встречи с курьерами в бизнес центрах). Особую популярность набирает доставка продуктов из магазинов – ритейлеры запускают свои сервисы («Ашан») и расширяют зоны доставки (X5), также появляются новые агрегаторы доставки («Ташир» запустил приложение Save Time, сервис такси «Везет» запустил сервис доставки из супермаркетов Golamago).

Общественное питание – один из наиболее быстро развивающихся сегментов, игроки расширяют сети внутри страны и все чаще объявляют о международной экспансии – Black Star Burger планирует открытие бургерной в Лос-Анжелесе, «Додо Пицца» выйдет на немецкий рынок, «Буше» выходит в Нидерланды, а владелец сети ресторанов «Урюк» открыл кафе Osh в Лондоне.

2017 год стал периодом стабилизации ситуации на рынке торговых помещений. Коммерческие условия в целом по рынку оставались на одном уровне, а «прайм» сегмент показал первые признаки роста, отражая растущую уверенность игроков рынка. В начале 2018 года уровень арендных ставок остается стабильным. Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной платы (без фиксированного платежа) используется редко, в основном для крупных якорных арендаторов (гипермаркеты, развлечения, кинотеатры). Практика различается в различных объектах – в некоторых торговых центрах эти категории также имеют фиксированную ставку аренды. В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

Таблица 50. Фактические данные о ценах сделок и (или) предложений

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Стоимость руб./кв.м.
1	Здание под автосалон	Химки, МКАД 74 км	4637,7	475 000 000р.	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	102 421р.
2	Помещение свободного назначения	г. Чехов, ул. Весенняя, 18а	314	35 000 000р.	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	111 465р.
3	Здание свободного назначения	Домодедово, д. Павловское	1600	148 800 000р.	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	93 000р.
4	Торговое помещение	Истра, Павловское, д.100	1008	99 000 000р.	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	98 214р.
5	Торговый центр	Бронницы, автодорога М5	1100	100 000 000р.	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	90 909р.
6	Помещение свободного назначения	г. Королев, пр-кт Королева	1106	128 000 000р.	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	115 732р.
7	Помещение свободного назначения	г. Королев, ул. Пионерская	5000	500 000 000р.	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	100 000р.
8	Торговое помещение	г. Подольск, ул. Свердлова, 13а	1572	173 000 000р.	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	110 051р.
9	Торговое помещение	Коломна, площадь Восстания, 7	16748	1 710 000 000р.	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	102 102р.
10	Помещение свободного назначения	г. Королев, ул. Суворова, 18	1110	125 000 000р.	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>	112 613р.

11	Магазин	г. Подольск, ул. Профсоюзная, 1	1500	155 000 000р.	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>	103 333р.
12	Здание В+	Балашиха, Щитниково квартал, вл3	1500	120 000 000р.	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	80 000р.
13	Здание	Яхрома, мкр-н Левобережье, 51	1096	130 000 000р.	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	118 613р.
14	Здание	г. Сергиев Посад, ул. Рыбная, 19	6550	800 000 000р.	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	122 137р.
15	Здание торгового центра	г. Чехов, Симферопольское шоссе, 1	19341,5	2 280 000 000р.	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	117 881р.
16	Здание (В)	г. Чехов, ул. Октябрьская, 16	1340	147 500 000р.	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	110 075р.
<u>Средняя стоимость предложения, руб./кв.м.</u>						105 534р.

На рынке продажи торгово-офисных объектов, средняя удельная стоимость помещений составляет 105 534 руб./кв. м. Диапазон значений стоимости предложений составляет от 80000 руб./кв.м. до 122137 руб./кв.м.

### **Основные тенденции рынка земельных участков в Московском регионе.**

Одним из весьма привлекательных объектов инвестирования являются инвестиции в землю промышленного назначения. Объем предложений в данной сфере, как правило, весьма ограничен, а желающих найти выгодный во всех отношениях участок – более чем достаточно. Обзор рынка промышленных земель дает право утверждать, что в нем заложены большие перспективы.

#### **Основные определения категории промышленных земель**

Если обратиться к официальным источникам, то категория земель промышленного назначения представляет собой совокупность участков, расположенных за чертой поселений, занятых под торгово-складские, административно-офисные, объекты энергетики и промышленности, отведенные под транспортные предприятия, оборонные объекты, а также объекты телевидения и связи, космической деятельности и т.д.

Рынок промышленных земель – категория специфическая, для анализа и правильного решения будет не лишним воспользоваться услугами соответствующих специалистов.

Очень важно при выборе объекта из категории промышленных земель изучить вопрос наличия на нем инженерных коммуникаций, и возможность их подключения, которая существенным образом отражается как на цене, так и на инвестиционной привлекательности объекта.

В соответствии с нормами закона есть реальная возможность перевести земли иного назначения в категорию промышленных.

Обзор рынка земли промышленного назначения дает возможность говорить о том, что такой перевод происходит довольно часто. Порядок перевода земель в данную категорию предполагает отсутствие каких-либо ограничений на перевод земель из других категорий в категорию промышленных. Единственная оговорка – данные земли не должны быть загрязнены, нарушены или застроены зданиями, строениями, сооружениями, подлежащими сносу. В таком случае земли можно перевести из категории в категорию лишь после проведения восстановительных работ, на основании специально разработанного проекта рекультивации земель.

Исключением могут быть лишь ситуации, когда такие объекты переводятся в иную категорию разрешенного использования по просьбе государственных органов. Обладая правом собственности на землю, владелец имеет возможность подать ходатайство о переводе земельного участка из категории в категорию, приложив к нему необходимый пакет документов на данный участок.

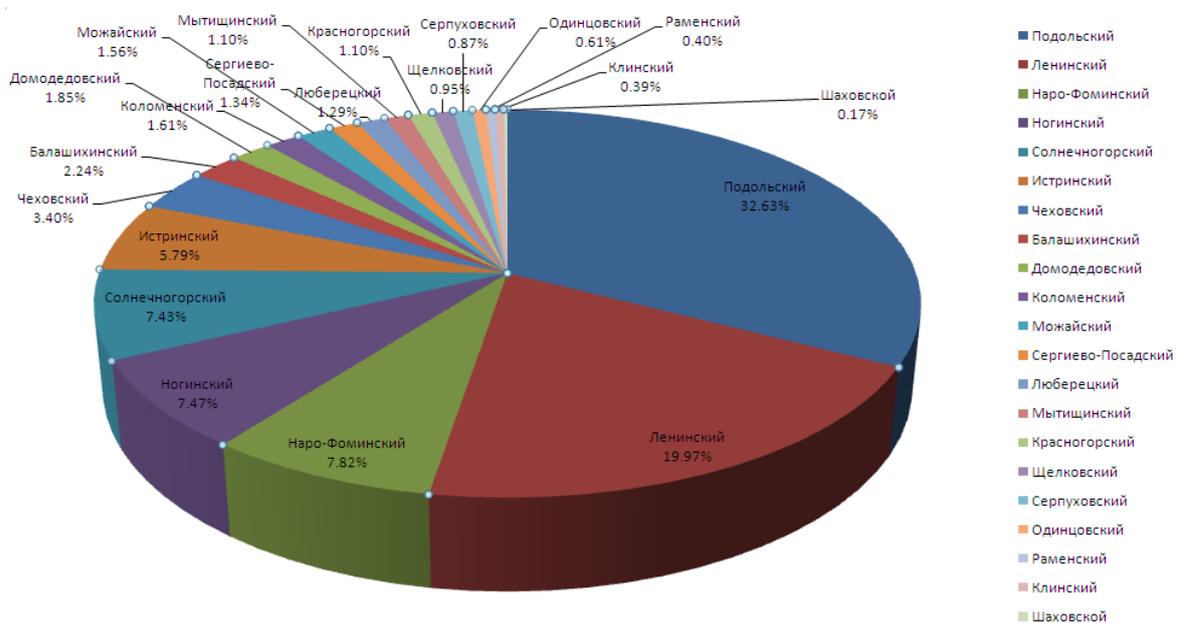
Анализ предложений рынка в сегменте промышленных земель Подмосковья

Суммарные данные участков в продаже по районам Московской области

Район	Предложение, Га	%
<a href="#">Подольский</a>	282	32.63%
<a href="#">Ленинский</a>	173	19.97%
<a href="#">Наро-Фоминский</a>	68	7.82%
<a href="#">Ногинский</a>	65	7.47%
<a href="#">Солнечногорский</a>	64	7.43%
<a href="#">Истринский</a>	50	5.79%
<a href="#">Чеховский</a>	29	3.40%
<a href="#">Балашихинский</a>	19	2.24%
<a href="#">Домодедовский</a>	16	1.85%
<a href="#">Коломенский</a>	14	1.61%
<a href="#">Можайский</a>	14	1.56%
<a href="#">Сергиево-Посадский</a>	12	1.34%
<a href="#">Люберецкий</a>	11	1.29%
<a href="#">Мытищинский</a>	10	1.10%
<a href="#">Красногорский</a>	10	1.10%
<a href="#">Щелковский</a>	8	0.95%
<a href="#">Серпуховский</a>	8	0.87%
<a href="#">Одинцовский</a>	5	0.61%
<a href="#">Раменский</a>	4	0.40%
<a href="#">Клинский</a>	3	0.39%
<a href="#">Шаховской</a>	2	0.17%

Данные по стоимости участков в различных районах Подмосковья

Район	Стоимость, млн руб/га
<a href="#">Одинцовский</a>	102 63
<a href="#">Красногорский</a>	64.55
<a href="#">Щелковский</a>	37.75
<a href="#">Мытищинский</a>	36.28
<a href="#">Люберецкий</a>	24.81
<a href="#">Ленинский</a>	24.26
<a href="#">Балашихинский</a>	21.17
<a href="#">Наро-Фоминский</a>	19.45
<a href="#">Подольский</a>	18.88
<a href="#">Сергиево-Посадский</a>	14 83
<a href="#">Чеховский</a>	14.33
<a href="#">Солнечногорский</a>	14.07
<a href="#">Ногинский</a>	13.76
<a href="#">Серпуховский</a>	12.44
<a href="#">Домодедовский</a>	10.94
<a href="#">Можайский</a>	7.41
<a href="#">Истринский</a>	6.78
<a href="#">Раменский</a>	5.66
<a href="#">Коломенский</a>	5.64
<a href="#">Шаховской</a>	4.83
<a href="#">Клинский</a>	4.69



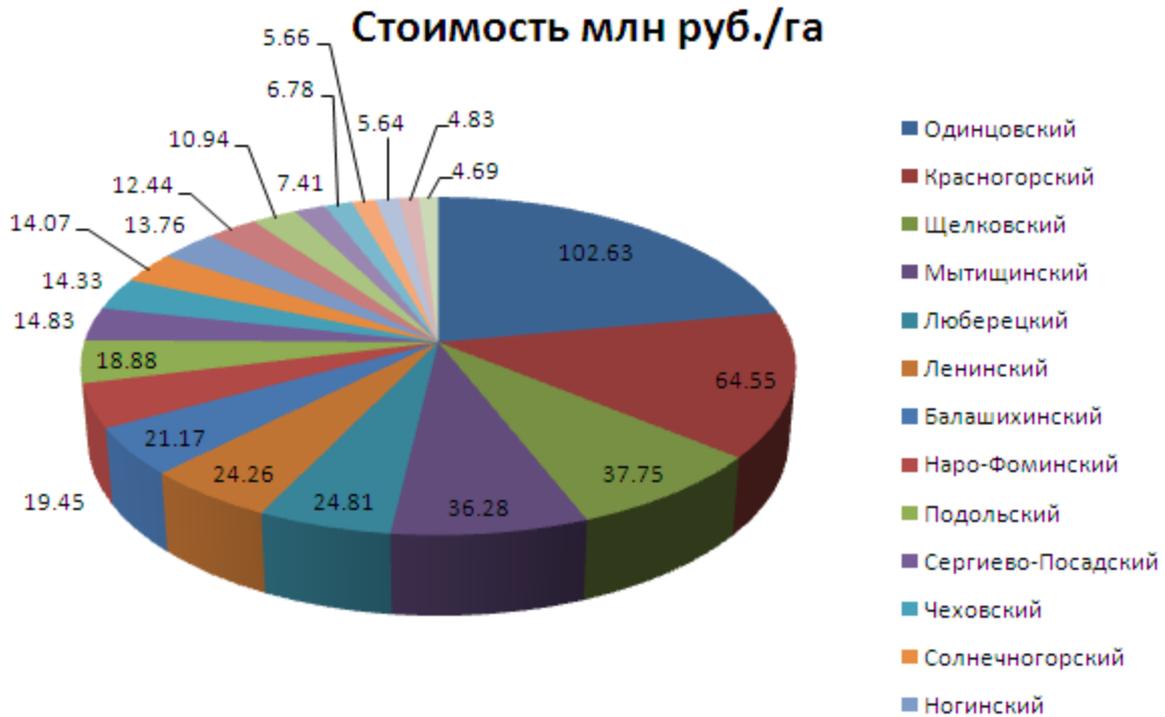


Таблица 51. Фактические данные о ценах сделок и (или) предложений

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Стоимость руб./кв.м.
1	Участок коммерческого назначения	Чехов, ул. Лесная	1150	6 700 000р.	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	5 826р.
2	Участок коммерческого назначения	Чехов	2100	6 000 000р.	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	2 857р.
3	Участок коммерческого назначения	Чехов, Сенная, 20	1400	3 500 000р.	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	2 500р.
4	Участок коммерческого назначения	Чехов, мкр-н Губернский	1000	4 500 000р.	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	4 500р.
5	Участок коммерческого назначения	Чехов, ул. Ильича, 38	1380	12 000 000р.	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	8 696р.
6	Участок коммерческого назначения	Чехов, ул. Ольховая	800	6 500 000р.	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	8 125р.
7	Участок коммерческого назначения	Чехов, д. Шишкино	9350	27 000 000р.	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	2 888р.
8	Участок коммерческого назначения	Дзержинский, ул. Садовая	10000	49 995 555р.	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	5 000р.
9	Участок коммерческого назначения	Солнечногорск, Рекинцо	700	5 000 000р.	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	7 143р.
10	Участок коммерческого назначения	Подольск, д. Большое Толбино	96500	289 500 000р.	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	3 000р.

11	Участок коммерческого назначения	г. Клин, ул. Чайковского	1000	6 000 000р.	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	6 000р.
12	Участок коммерческого назначения	Коломна, ул. Льва Толстого, 24	2201	10 000 000р.	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	4 543р.
13	Участок коммерческого назначения	Звенигород, ул. Московская	8800	60 000 000р.	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	6 818р.
14	Участок коммерческого назначения	Одинцовский район	9080	65 376 000р.	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	7 200р.
15	Участок коммерческого назначения	Марушкинское поселение	12500	75 000 000р.	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	6 000р.
<b>Средняя стоимость предложения, руб./кв.м.</b>						<b>5 406р.</b>

На рынке продажи участков коммерческого назначения, средняя удельная стоимость составляет 5 406 руб./кв. м. Диапазон значений стоимости предложений составляет от 2 500 руб./кв.м. до 8 696 руб./кв.м.

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

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за аналогичный объект недвижимости. Если цены на аналогичные объекты недвижимости растут, то продавец знает: спрос на данный вид объектов недвижимости повысился. И наоборот, если цены на данном сегменте рынка недвижимости снижаются, то спрос на данный вид объектов недвижимости падает.

Динамика сделок на рынке позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости существенное.

Таким образом, спрос определяется только теми потребностями, которые обеспечены деньгами. Повышенный спрос всегда вызывает рост цен, а отсутствие спроса, влияет на снижение цен. Предложение всегда должно опережать спрос, чтобы покупателю была предоставлена возможность выбора.

Можно выделить четыре основных фактора, определяющих спрос на объект недвижимости:

- предпочтения потребителей;
- доходы населения;
- цены на объект недвижимости;
- количество предложений на рынке в данном сегменте.

Эти факторы по-разному влияют на рыночное равновесие. Спрос и предложение на объекты недвижимости зависят от многих факторов:

- административных (наличия или отсутствия ограничений со стороны государства, регулирующей роли государства и местных административных органов, налогового режима);

- экономических (цен на объекты недвижимости, конкуренции, уровней экономического развития рынка, доходов населения, деловой активности населения, услуг кредитно-финансовых организаций, объемов строительства новых объектов недвижимости);
- социальных (привлекательности региона, структуры и состава населения местности, уровня развития социальной инфраструктуры);
- экологических (наличия зеленых насаждений, загазованности воздуха, обилия промышленных предприятий, наличия вредных выбросов, избыточного шума).

**Факторами, влияющими на цену земельных участков, являются:**

Передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют разную стоимость. Диапазон значений данного фактора на рынке земельных участков может достигать разницы в ценах предложений от 0 рублей до стоимости выкупа предлагаемого земельного участка у арендодателя.

Условия продажи (предложения)

Данная корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, если продавцы были ограничены в сроках продажи или между участниками сделки существуют особые отношения (семейная или деловая связь). В связи с отсутствием в открытых источниках информации данных о степени влияния данного фактора на стоимость объекта, его диапазон значений определяется для каждого индивидуально.

Уторгование

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки.

Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Дата продажи (предложения)

Цены на недвижимость изменяются под влиянием различных факторов, в том числе они подвержены сезонным колебаниям. Корректировка рассчитывается исходя из текущей рыночной ситуации на данном сегменте относительно прошедшей даты предложения (продажи) объекта-аналога (в случае если даты оценки объекта и предложения объектов-аналогов не совпадают). Во многих случаях, если от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время (например, больше трех месяцев), соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации. Диапазон значений для данного фактора составил 0, т.к. на период исследования изменений цен на рынке не происходило.

Обременения объекта

Обременения (ограничения) устанавливаются на основе закона или договора.

В качестве обременения, которые снижают стоимость любого объекта недвижимости, могут быть:

- залог объекта для обеспечения кредита;
- ипотека;
- долгосрочная аренда с фиксированной арендной ставкой;
- арест имущества по решению суда;
- право преимущественного приобретения;
- сервитут (вещное право ограниченного пользования чужой недвижимостью (земельным участком) в интересах определенного лица) и т.п.

Диапазон значений данного фактора на рынке земельных участков может достигать разницы в ценах предложений от 0 рублей до стоимости затрат на устранение (освобождение от) обременения предлагаемого земельного участка.

#### Категория земли, разрешенное использование.

Вид разрешенного использования (ВРИ) не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

1. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;

www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;

www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;

irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

#### Местоположение.

Хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте, например, деревня. В случае отсутствия объектов-аналогов в населенном пункте, где находится оцениваемый объект, возможен подбор аналогов в других населенных пунктах, но с условием, что эти населенные пункты максимально



схожи по экономическому развитию и формированию рынка недвижимости, рассматриваемому местоположению.

Понятие "местоположение" это не только престиж или популярность района, но и транспортное сообщение, инфраструктура, экологическая обстановка и прочее, присущее определенному району черты.

Наличие хороших подъездных дорог обеспечивает хороший доступ к объекту в любое время, особенно, в осенне-весенний периоды, когда отсутствие асфальтированных подъездных путей приводит к размыванию грунтовых дорог, а отсутствие уборки снега зимой может привести к невозможности подъезда к объекту, в принципе.

#### Общая площадь.

Для проведения анализа использовались данные по земельным участкам, расположенным Омской области. Корректировка учитывает тот факт, что цена единицы площади больших участков ниже, чем меньших. Данное правило актуально для существенных различий в площадях объектов сравнения.

#### Наличие коммуникаций.

Наличие коммуникаций увеличивает как стоимость продажи, так и стоимость аренды объекта недвижимости. Инженерные коммуникации необходимы для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его прямым назначением, и возможность его перепрофилирования. Диапазон значений данного фактора на рынке земельных участков может достигать разницы в ценах предложений от 0 рублей до стоимости затрат на возведение/прокладку/монтаж коммуникаций на данном земельном участке.

### **Элементы сравнения и величины корректировочных коэффициентов для офисно-торговой недвижимости**

#### **Источник информации:**

- «Справочник оценщика недвижимости Том 1. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.) Нижний Новгород, 2016.);

-«Справочник оценщика недвижимости Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.) Нижний Новгород, 2014.).

#### **Факторами, влияющими на цену объектов недвижимости, являются:**

##### Передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют разную стоимость. Диапазон значений данного фактора на рынке объектов недвижимости может достигать разницы в ценах предложений от 0 рублей до стоимости выкупа предлагаемого объекта недвижимости у арендодателя.

##### Условия продажи (предложения)

Данная корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, если продавцы были ограничены в сроках продажи или между участниками сделки существуют особые отношения (семейная или деловая связь). В связи с отсутствием в открытых источниках информации данных о степени влияния данного фактора на стоимость объекта, его диапазон значений определяется для каждого индивидуально.

##### Уторговывание (скидка на торг)

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее

обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки.

Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Определить возможный диапазон значений скидки «на торг» можно на основе опубликованных результатов опросов экспертов. В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

Таблица 52. Скидка на торг.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

#### Дата продажи (предложения)

Цены на недвижимость изменяются под влиянием различных факторов, в том числе они подвержены сезонным колебаниям. Корректировка рассчитывается исходя из текущей рыночной ситуации на данном сегменте относительно прошедшей даты предложения (продажи) объекта-аналога (в случае если даты оценки объекта и предложения объектов-аналогов не совпадают). Во многих случаях, если от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время (например, больше трех месяцев), соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации. Диапазон значений для данного фактора составил 0, т.к. на период исследования изменений цен на рынке не происходило.

#### Обременения объекта

Обременения (ограничения) устанавливаются на основе закона или договора.

В качестве обременения, которые снижают стоимость любого объекта недвижимости, могут быть:

- залог объекта для обеспечения кредита;

- ипотека;
- долгосрочная аренда с фиксированной арендной ставкой;
- арест имущества по решению суда;
- право преимущественного приобретения;
- сервитут (вещное право ограниченного пользования чужой недвижимостью (земельным участком) в интересах определенного лица) и т.п.

Диапазон значений данного фактора на рынке объектов недвижимости может достигать разницы в ценах предложений от 0 рублей до стоимости затрат на устранение (освобождение от) обременения предлагаемого объекта.

#### Местоположение.

Хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте, например, деревня. В случае отсутствия объектов-аналогов в населенном пункте, где находится оцениваемый объект, возможен подбор аналогов в других населенных пунктах, но с условием, что эти населенные пункты максимально схожи по экономическому развитию и формированию рынка недвижимости, рассматриваемому местоположению.

Понятие "местоположение" это не только престиж или популярность района, но и транспортное сообщение, инфраструктура, экологическая обстановка и прочее, присущее определенному району черты.

Наличие хороших подъездных дорог обеспечивает хороший доступ к объекту в любое время, особенно, в осенне-весенний периоды, когда отсутствие асфальтированных подъездных путей приводит к размыванию грунтовых дорог, а отсутствие уборки снега зимой может привести к невозможности подъезда к объекту, в принципе.

В большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами. Приведенная ниже таблица территориальных коэффициентов содержит соотношения, привязанные к типовым зонам.

#### **Классификация типовых территориальных зон внутри города**

Таблица 53.

<b>Типовые зоны в пределах города</b>	<b>код</b>
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	<b>I</b>
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	<b>II</b>
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	<b>III</b>
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	<b>IV</b>
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки )	<b>V</b>
Районы крупных автомагистралей города	<b>VI</b>

#### **Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 54.

<b>Отношение цен/ арендованных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району</b>	<b>Среднее значение</b>	<b>Расширенный интервал</b>	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,80	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,70	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,63	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,51	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,64	0,82
<b>Удельная арендная ставка</b>			

Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,80	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,69	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,63	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59	0,51	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,64	0,82

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 55.

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,28	1,41	1,67	1,37
	II	0,87	1,00	1,11	1,22	1,45	1,19
	III	0,78	0,90	1,00	1,10	1,30	1,07
	IV	0,71	0,82	0,91	1,00	1,19	0,97
	V	0,60	0,69	0,77	0,84	1,00	0,82
	VI	0,73	0,84	0,94	1,03	1,22	1,00
ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,16	1,29	1,41	1,68	1,37
	II	0,86	1,00	1,12	1,22	1,46	1,19
	III	0,77	0,89	1,00	1,10	1,32	1,07
	IV	0,71	0,82	0,91	1,00	1,20	0,97
	V	0,59	0,68	0,76	0,83	1,00	0,81
	VI	0,73	0,84	0,94	1,03	1,23	1,00

Общая площадь (фактор масштаба).

Для проведения анализа использовались данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера). В данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена (арендная ставка) одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости. Данное правило актуально для существенных различий в площадях объектов сравнения.

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 56.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м	0,85	0,79	0,92
Отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв.м	0,81	0,75	0,88
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 500 кв.м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 100 кв.м	0,86	0,80	0,92
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 2000 кв.м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 500 кв.м	0,82	0,75	0,88

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 57.

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-700	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
о	<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
<b>Арендная ставка</b>									
<b>Площадь, кв.м</b>		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-700	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<b>объект оценки</b>	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Расположение встроенного помещения в здании (этаж)

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 58.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

### Матрицы коэффициентов

Таблица 59.

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
Арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

Состояние отделки.**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 60.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,71	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,13	1,32

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 61.

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
арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка «люкс»	1,57	1,43	1,23	1

**Арендопригодная площадь****Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 62.

Наименование коэффициентов	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,78	0,69	0,88

**Процент недогрузки при сдаче в аренду**

Степень загрузки объектов офисно-торгового коммерческого назначения при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Опрос экспертов показал, что мнения различных оценщиков о соответственно предложенные ими интервальные оценки процента недогрузки свидетельствуют о существенном по сравнению с предыдущими годами снижении загруженности офисно-торговой недвижимости. Это связано с тем, что в связи с общим падением офисной и торговой недвижимости и снижением

деловой активности многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают.

### **Активный рынок**

#### **Границы расширенного интервала значений процента недогрузки при сдаче в аренду**

Таблица 63.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	12,6%	7,0%	18,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	6,3%	17,0%

### **Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода**

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости, характеризующий долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости. Представленный в справочнике коэффициент выражен в процентах от общего дохода.

#### **Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода**

Таблица 64.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	17,8%	12,4%	23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6%	24,1%

### **Неактивный рынок**

#### **Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода**

Таблица 65.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	15,0%	28,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	21,5%	15,0%	28,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,0%	15,3%	28,7%

### **Активный рынок**

#### **Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет**

Таблица 66.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	9,1%	15,2%

2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	12,4%	9,5%	15,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,9%	9,8%	16,1%

**Неактивный рынок**

**Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет**

Таблица 67.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,7%	8,9%	16,5%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	12,5%	9,1%	15,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,0%	9,2%	16,9%

**Активный рынок**

**Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов**

Таблица 68.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,1%	13,8%	28,5%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	22,1%	14,4%	29,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	24,1%	15,5%	32,8%

**Неактивный рынок**

**Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов**

Таблица 69.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,7%	8,5%	20,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	15,5%	9,5%	21,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	16,1%	9,6%	22,6%

**Валовый рентный мультипликатор**

Валовый рентный мультипликатор – отношение рыночной стоимости к годовой арендной ставке на текущий момент. По смыслу напоминает период окупаемости объектов недвижимости, измеренный в годах.

Этот показатель по характеру информации, содержащейся в нем, близок к показателю – текущая доходность (текущая отдача). Напомним, что в качестве текущей отдачи понимается отношение ожидаемого в последующий период чистого арендного дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости к его рыночной стоимости на текущий момент, взятое в процентах.

Следует иметь в виду, что расчет рыночной стоимости с помощью валового рентного мультипликатора менее предпочтителен, чем с использованием текущей доходности, поскольку он не учитывает некоторые особенности оцениваемого объекта недвижимости, а именно: требуемые затраты на эксплуатацию, ожидаемый уровень загрузки и т.п.

**Валовый рентный мультипликатор.****Активный рынок**

Таблица 70.

Валовый рентный мультипликатор недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	8,21	7,85	8,57
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	8,22	7,83	8,62



2.1 Бизнес-центры класса А,В	8,47	8,09	8,86
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8,46	8,05	8,86
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	8,28	7,94	8,62
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	8,39	7,80	8,98

### Элементы сравнения и величины корректировочных коэффициентов для производственно-складской недвижимости

#### Источник информации:

- «Справочник оценщика недвижимости Том 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2016.);

-«Справочник оценщика недвижимости Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2014.).

#### Элемент сравнения - статус населенного пункта

Формирование коллективных экспертных оценок территориальных коэффициентов, характеризующих зависимость цен предложений/арендных ставок недвижимости от статуса населенного пункта, основано на «планетарной модели» ценообразования земель и соответственно недвижимости. Суть этой модели состоит в том, что цены недвижимости в районный центрах, которые часто представляют собой города и поселки городского типа, пропорциональны ценам таких же объектов в областном центре.

Другими словами, такая модель предполагает, что вокруг более «дорогих» областных центров или столиц республик концентрируются более «дорогие» районные центры соответствующих административных районов.

Таким же образом формируются цены в селах и деревнях, по отношению к своему районному центру. Населенные пункты, находящиеся в более «дорогих» районах обычно характеризуются более «дорогим» жильем и коммерческой недвижимостью, как в районных центрах, так и в окружающих их поселках, селах и деревнях. Таким образом, около более «дорогих» районных центров концентрируются населенные пункты с более высокими ценами недвижимости.

Справедливо также обратное утверждение: вокруг районных центров, для которых характерен более низкий уровень цен недвижимости, располагаются населенные пункты с более дешевой недвижимостью.

При этом соотношение цен между объектами недвижимости областных центров и сходными объектами в окружающих их районных центрах в среднем сохраняется приблизительно одинаковым для всех областей и республик. Также можно считать примерно одинаковыми соотношения цен недвижимости в районных центрах с ценами сходных объектов, находящихся в других населенных пунктах районов, к которым они относятся. Адекватность этой модели подтверждается анализом анкет с результатами экспертного опроса, проводимого в рамках данного проекта.

Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов-аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах региона в справочнике использована следующая классификация типовых территориальных зон.

#### Классификация типовых территориальных зон

Таблица 71.

Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

#### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 72.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		

Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,66	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,59	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,45	0,65
Прочие населенные пункты	0,44	0,32	0,55
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,67	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,59	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,45	0,65
Прочие населенные пункты	0,44	0,32	0,55

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 73.

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,32	1,44	1,81	2,29
	II	0,76	1,00	1,25	1,57	1,99
	III	0,69	0,80	1,00	1,41	1,79
	IV	0,55	0,64	0,71	1,00	1,63
	V	0,44	0,50	0,56	0,61	1,00

ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,32	1,44	1,81	2,29
	II	0,76	1,00	1,25	1,57	1,99
	III	0,69	0,80	1,00	1,42	1,79
	IV	0,55	0,64	0,71	1,00	1,63
	V	0,44	0,50	0,56	0,61	1,00

*Элемент сравнения – местонахождение в пределах города*

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор, и статистическая обработка данных отмечалось выше, в каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. **Однако в большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами.** Приведенная ниже таблица территориальных коэффициентов содержит соотношения, привязанные к типовым зонам.

**Классификация типовых территориальных зон внутри города**

Таблица 74.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	<b>I</b>
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	<b>II</b>
Спальные микрорайоны высотой застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	<b>III</b>
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	<b>IV</b>
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки )	<b>V</b>
Районы крупных автомагистралей города	<b>VI</b>

## Производственно – складские объекты

Таблица 75.

Общая площадь (фактор масштаба)				
аналог				
Площадь, кв.м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной цены административно – офисной части производственно – складского комплекса к удельной цене производственно – складской части комплекса	1,66	1,57	1,75
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене отапливаемого производственно-складского объекта, не приспособленного под пищевое производство	1,36	1,32	1,40
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	-	-	-
Физическое состояние объекта			
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
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (в новом здании), к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24
Функциональное назначение объекта			
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,19	1,25
Отношение удельной арендной ставки высококлассного специализированного складского объекта, к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,18	1,25

## Матрицы коэффициентов

Таблица 76.

Цены производственно складских объектов		аналог				
		универсальный	Высококлассный	Пищевое производство	Сельхоз	Придорожный сервис
объект оценки	универсальный	1,00	1,22	1,24	0,77	1,20
	Высококлассный	0,82	1,00	0,98	1,59	1,02
	Пищевое производство	0,80	1,02	1,00	1,62	1,04
	Сельхоз	1,30	0,63	0,62	1,00	0,64
	Придорожный сервис	0,84	0,98	0,96	1,56	1,00

**Элемент сравнения – материал стен****Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 77.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,74	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,61	0,78
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,86	0,80	0,92
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного /бетонного (капитального) объекта	0,76	0,68	0,83

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 78.

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,23	1,45
	сэндвич	0,81	1	1,17
	дерево	0,69	0,85	1

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,16	1,32
	сэндвич	0,86	1	1,13
	дерево	0,76	0,88	1

**Элемент сравнения – наличие отдельного входа****Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 79.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,13	1,36
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,13	1,34

**Элемент сравнения – физическое состояние объекта****Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 80.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал

<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,13	1,36
Отношение удельной цены деревянного объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,13	1,34
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 81.

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

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,70
	удовл.	0,81	1	1,38
	неудовл.	0,59	0,73	1

**Процент недогрузки**

Степень загрузки объектов офисно-торгового назначения и производственно-коммерческого назначения при сдаче производственно-коммерческого назначения при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Величина недогрузки коммерческой недвижимости используется для расчета действительного дохода. Опрос экспертов показал, что мнения различных Оценщиков и соответственно предложенные ими интервальные оценки относительно степени недогрузки существенно различаются. Это связано с тем, что, не смотря на общие признаки оживления экономики, многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают.

Существует оптимальная стратегия загрузки, основанная на управлении ценами аренды. Поэтому анализ рыночных значений уровня загрузки и сопоставление их с оптимальными значениями является важным элементом в процессе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования. В литературе имеются отдельные сведения о фактических уровнях загрузки в разные периоды. В таблице ниже приведены возможные диапазоны значений (расширенные интервалы), в которых, по мнению большинства оценщиков могут находиться значения процента недогрузки.

**Процент недогрузки при сдаче в аренду  
Активный рынок**

Таблица 82.

Процент недогрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал

1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11%	5%	15%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	13%	6%	20%
2.1 Бизнес-центры класса А,В	9%	5%	15%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	9%	4%	15%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	10%	5%	15%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	8%	25%
4.1 Квартиры	7%	3%	13%

**Процент недогрузки при сдаче в аренду.  
Неактивный рынок**

Таблица 83.

Процент недогрузки при сдаче в аренду, %	Не активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	19%	8%	30%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	21%	12%	35%
2.1 Бизнес-центры класса А,В	17%	9%	28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	16%	8%	28%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	17%	10%	28%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	25%	15%	35%
4.1 Квартиры	14%	5%	23%

**Процент ожидаемых операционных расходов**

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости.

Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости. Представленный в справочнике коэффициент выражен в процентах от общего дохода.

**Процент операционных расходов.  
Активный рынок**

Таблица 84.

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	17%	8%	29%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	10%	25%
2.1 Бизнес-центры класса А,В	18%	9%	28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	13%	30%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18%	11%	28%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17%	8%	25%
4.1 Базы отдыха	19%	13%	30%

**Процент операционных расходов.  
Неактивный рынок**

Таблица 85.

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Не активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	20%	13%	30%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	20%	13%	33%
2.1 Бизнес-центры класса А,В	21%	13%	30%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	21%	13%	30%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21%	13%	33%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	13%	30%
4.1 Базы отдыха	22%	13%	30%

**Ожидаемый среднегодовой рост цен объектов недвижимости в последующие 5 лет**

Таблица 86.

Ожидаемый среднегодовой рост (+) или падение (-) цен, % в год	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>В последующие 5 лет (2014-2018 гг.)</b>			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	4,9	0,0	10,0
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	4,2	0,0	10,0
2.1 Бизнес-центры класса А,В	5,3	1,0	10,0
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	5,4	1,0	10,0
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	4,7	0,0	10,0
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	3,3	0,0	8,0
4.1 Квартиры	6,4	0,0	15,0
4.2 Жилые дома и коттеджи	6,0	0,0	15,0

**Текущая доходность.  
Активный рынок**

Таблица 87.

Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11,0	7,0	14,0
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	10,9	7,5	13,5
2.1 Бизнес-центры класса А,В	10,9	6,5	13,5
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	11,2	6,0	15,0
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	11,3	8,0	15,0
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	9,9	5,5	13,0

**Текущая доходность.  
Неактивный рынок**

Таблица 88.

Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9,9	4,5	14,5
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	8,8	4,0	11,5

2.1 Бизнес-центры класса А,В	10,5	5,0	13,5
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	10,6	5,0	13,5
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	10,5	5,0	13,5
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	8,4	4,0	15,0

**Прибыль предпринимателя.  
Активный рынок**

Таблица 89.

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	20%	13%	30%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	17%	11%	25%
2.1 Бизнес-центры класса А,В	24%	16%	35%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	25%	18%	35%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21%	15%	30%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	15%	9%	22%
4.1 Квартыры (многоквартирные жилые дома)	26%	14%	35%
5.1 Базы отдыха	19%	13%	30%

**Прибыль предпринимателя.  
Неактивный рынок**

Таблица 90.

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	9%	25%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	14%	8%	23%
2.1 Бизнес-центры класса А,В	19%	13%	28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	12%	28%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	16%	10%	23%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	6%	18%
4.1 Квартыры (многоквартирные жилые дома)	19%	10%	30%
5.1 Базы отдыха	14%	8%	23%

**Валовый рентный мультипликатор**

Валовый рентный мультипликатор – отношение рыночной стоимости к годовой арендной ставке на текущий момент. По смыслу напоминает период окупаемости объектов недвижимости, измеренный в годах.

Этот показатель по характеру информации, содержащейся в нем, близок к показателю – текущая доходность (текущая отдача). Напомним, что в качестве текущей отдачи понимается отношение ожидаемого в последующий период чистого арендного дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости к его рыночной стоимости на текущий момент, взятое в процентах.

Следует иметь в виду, что расчет рыночной стоимости с помощью валового рентного мультипликатора менее предпочтителен, чем с использованием текущей доходности, поскольку он не учитывает некоторые особенности оцениваемого объекта недвижимости, а именно: требуемые затраты на эксплуатацию, ожидаемый уровень загрузки и т.п.



**Валовый рентный мультипликатор.  
Активный рынок**

Таблица 91.

Валовый рентный мультипликатор недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	8,21	7,85	8,57
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	8,22	7,83	8,62
2.1 Бизнес-центры класса А,В	8,47	8,09	8,86
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8,46	8,05	8,86
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	8,28	7,94	8,62
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	8,39	7,80	8,98

Валовый рентный мультипликатор недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	8,21	6,00	10,50
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	8,22	5,50	10,86
2.1 Бизнес-центры класса А,В	8,47	6,00	11,00
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8,46	6,00	11,00
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	8,28	6,50	11,00
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	8,39	5,50	12,50

**Валовый рентный мультипликатор.  
Неактивный рынок**

Таблица 92.

Валовый рентный мультипликатор недвижимости	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9,1	8,6	9,7
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	9,4	8,8	9,9
2.1 Бизнес-центры класса А,В	8,8	8,3	9,3
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8,8	8,3	9,3
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	8,8	8,3	9,3
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	9,6	8,7	10,5

Валовый рентный мультипликатор недвижимости	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	8,99	5,75	12,50
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	9,03	5,00	12,50
2.1 Бизнес-центры класса А,В	8,69	5,50	11,75
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8,74	5,50	12,00
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	8,75	6,50	11,75
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	9,30	4,50	12,50

**Производственно – складские объекты**

Таблица 93.

Скидка на торг, %	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены объектов</b>			
1.1 Высококласные производственно – складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Низкокласные производственно – складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Квартiry	7%	6%	7%

Таблица 94.

Скидка на торг, %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены объектов</b>			
1.1 Высококласные производственно – складские объекты	15%	8%	23%
1.2 Низкокласные производственно – складские объекты	18%	8%	30%
1.3 Квартiry	7%	4%	13%

**Неактивный рынок. Скидки на арендные ставки**

Таблица 95.

Скидка на торг, %	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1.1 Высококласные производственно – складские объекты	14%	13%	15%
1.2 Низкокласные производственно – складские объекты	15%	14%	17%
1.3 Квартiry	7%	7%	8%

Таблица 96.

Скидка на торг, %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1.1 Высококласные производственно – складские объекты	14%	5%	20%
1.2 Низкокласные производственно – складские объекты	15%	6%	27%
1.3 Квартiry	7%	2%	14%

#### 4.1.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Таблица 97. Анализ рынка объектов оценки позволяет сделать следующие выводы:

Состояние рынка коммерческой недвижимости торгово-офисного и производственно-складского назначения	развит
Диапазон скидок на торг для торгово-офисной недвижимости	От 5,8% до 14,7%
Диапазон скидок на торг для производственно-складской недвижимости	От 7% до 17%
Диапазон скидок на торг для земельных участков	От 7,5% до 15,6%
Диапазон стоимости предложения продажи торгово-офисной недвижимости	от 80000 руб./кв.м. до 122137 руб./кв.м.
Диапазон стоимости предложения продажи производственно-складской недвижимости	От 45 198 руб./кв.м. до 105 953 руб./кв.м.
Диапазон стоимости предложения продажи земельных участков коммерческого назначения	от 2 500 руб./кв.м. до 8 696 руб./кв.м.
Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости	<p>местоположение объекта          вид права за здание / помещение          обременения          условия продажи          дата оценки / продажи / предложения к продаже          назначение / использование          тип здания / помещения          расположение в пределах города          наличие отдельного входа          наличие коммуникаций          состояние отделки          дополнительные компоненты          Площадь, фактор масштаба</p>

## **Глава 5. Подходы, используемые при определении рыночной стоимости объекта оценки.**

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком, п.11 ФСО-1.

**Описание подходов и методов для оценки. Обоснование выбора подходов и методов.**

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки, с учетом его устареваний. Методология Затратного подхода базируется на анализе процесса формирования стоимости объекта в прошлом. В основе его лежит тезис: «разумный покупатель не заплатит за объект больше той суммы, которая требуется, чтобы создать аналогичный объект с такими же полезными характеристиками». Он предполагает наличие равенства между затратами на создание объекта (за вычетом износа) и рыночной его стоимостью. В условиях рыночной экономики это далеко не всегда подтверждается. Затраты на создание объекта могут, во многих случаях, значительно превосходить его текущую рыночную стоимость. Это характерно, например, для объектов с большой степенью морального устаревания (радиоэлектронная аппаратура, вычислительная техника и т.п.). Главный признак Затратного подхода – поэлементная оценка объекта. Основным методом затратного подхода калькуляция затрат. Оцениваемый объект, как правило, расчленяется на составные элементы, которые оцениваются путем анализа затрат на материалы и работы по созданию этих элементов. Затем стоимости элементов определенным образом складываются, учитывая их «весомость».

Этапы оценки в Затратном подходе:

- анализ структуры объекта и выделение его составных частей;
- выбор подходящего метода оценки нового объекта («полной восстановительной стоимости» или «полной стоимости замещения»);
- оценка реальной степени износа Объекта оценки;
- расчет стоимости Объекта оценки.

**Принципы и основное содержание. Описание подходов и методов для оценки объектов недвижимости.**

Затратный подход является одним из трех основных подходов в оценке недвижимости.

Он является практическим воплощением одной из теорий ценообразования – теории трудовой стоимости, согласно которой стоимость товара определяется количеством и качеством труда и материальных ресурсов, потраченных на его создание. С этой точки зрения Затратный подход к оценке стоимости недвижимости моделирует рынок продавца. Затратный подход обладает теми же достоинствами и недостатками, которые характерны для теории трудовой стоимости.

К достоинствам Затратного подхода необходимо отнести демонстрацию реальных затрат, необходимых для создания объекта недвижимости, - ничто так не убеждает человека в стоимости товара, как сумма денег, необходимая для приобретения материалов и найма рабочей силы для строительства объекта недвижимости. Большой популярностью этот подход пользуется в процессе судебных разбирательств, причиной которых являются сделки с объектами недвижимости. Связано это с тем, что состав всех элементов недвижимости можно отыскать в строительных справочниках, а цены на них можно найти в каталогах и прейскурантах строительных фирм. Но, как и теория трудовой стоимости, затратный подход часто не может объяснить проблему разной стоимости объектов недвижимости, имеющих одинаковый состав материалов. Частично эта проблема решается за счет разной стоимости участков земли у одинаковых по структуре объектов недвижимости, но лишь частично, так как система ценообразования затратного подхода не может учесть в полной мере соотношение сил спроса и предложения на аналогичные объекты недвижимости.

Учитывая эти и другие особенности Затратного подхода, теория оценки отводит ему вполне определенное место в системе оценочной практики. Как правило, затраты на создание объекта недвижимости и его рыночная стоимость ближе всего друг к другу для новых объектов недвижимости (недавно построенных), имеющих незначительно накопленный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию земельного участка как условно свободного (незастроенного). По этой причине Затратный подход наиболее применим для оценки недавно построенных объектов, строительство которых основывалось на обстоятельном экономическом анализе наилучшего использования застраиваемой территории и которые имеют незначительный накопленный износ (под ним в дальнейшем будем понимать совокупность физического износа, функционального и внешнего устареваний).

Затратный подход используется в первую очередь при оценке уникальных объектов (например, памятников культурного наследия) или объектов специального назначения (например, водонапорных башен, котельных), которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги, так как сделки по ним достаточно редко заключаются на рынке недвижимости. Затратный подход применяется при оценке объектов недвижимости для целей страхования или налогообложения, когда требуется рассчитать стоимость конструктивных элементов, подверженных риску наступления страхового случая или являющихся соответствующей налогооблагаемой базой.

Затратный подход играет важную роль при анализе наиболее эффективного использования объектов недвижимости, в том числе подлежащих капитальному ремонту или реконструкции. Он позволяет установить, будут ли затраты на капитальный ремонт или реконструкцию улучшений компенсированы увеличением дохода от эксплуатации или выручки от продажи объекта недвижимости. Применение данного подхода позволяет избежать риска избыточного инвестирования в объект оценки. Кроме того, рассчитанные затраты на капитальный ремонт или реконструкцию улучшений служат своеобразным оценочным ориентиром значений отдельных составляющих накопленного износа.

Затратный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно можно рассчитать стоимости земельного участка и улучшений, а также величину накопленного ими износа. Если объект находится в плохом техническом состоянии или улучшения не соответствуют наиболее эффективному использованию земельного участка как условно свободного, то оценка накопленного износа представляет собой довольно сложную задачу. Правомерность использования Затратного подхода, исходя из мировой практики, ставится под сомнение, если общий накопленный износ объекта недвижимости существенно превышает 60%. Связано это с тем, что при таком износе затраты на его устранение, как правило, сопоставимы или даже превышают затраты на новое строительство. В этом случае, если результат, полученный затратным подходом, не подтверждается результатами, полученными с использованием Сравнительного и Доходного подходов, к нему необходимо относиться с осторожностью.

Результат оценки стоимости объекта недвижимости, полученный на основании Затратного подхода с учетом физического износа, но без учета функционального и внешнего устаревания, может использоваться в качестве верхней оценки рыночной стоимости объекта недвижимости.

В Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) дается следующее общее определение Затратного подхода: Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Главным, метообразующим принципом Затратного подхода является принцип замещения. Согласно этому принципу, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той денежной суммы, которая необходима для покупки аналогичного участка и строительства здания с эквивалентной полезностью без неоправданной задержки с учетом справедливой финансовой компенсации за время, потраченное на строительство.

В соответствии с этим принципом Затратный подход можно определить следующим образом: Затратный подход – совокупность методов оценки недвижимости, при которых ее стоимость устанавливается путем расчета затрат на приобретение аналогичного участка земли и создания на нем объекта недвижимости с аналогичной полезностью с учетом износов и устареваний, характерных для оцениваемого объекта.

***Объектом оценки являются объекты недвижимости (здания, сооружения, земельные участки). Необходимое условие для использования Затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади помещения приведёт к большой погрешности при вычислениях. Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного отчёта.***

*Методы затратного подхода применены оценщиком для расчета объекта оценки № 4, позволяющие в дальнейшем использовать полученные данные о стоимости объекта оценки, для расчета объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Объектом оценки № 4 являются нежилые здания и сооружения. Необходимое условие для использования Затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик использовал метод замещения в рамках Затратного подхода.*

*Также в рамках затратного подхода произведены расчеты рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав объектов оценки № 1,2,3,4. Расчет рыночной стоимости земельных участков произведен методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты. На основании допущения, в разделе «результаты оценки» настоящего отчета, значения рыночной стоимости земельных участков указаны в рамках сравнительного подхода.*

**Сравнительный (рыночный) подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. При использовании методов сравнительного подхода осуществляется сравнительное изучение информации о сложившейся рыночной стоимости объекта **в настоящем**. Он основан на тезисе: «разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта» и используется при определении стоимости исходя из данных о недавно совершенных сделках купли-продажи с аналогичными объектами. Таким образом, конечной целью методов Сравнительного (рыночного) подхода является определение рыночной стоимости. Стоимость, определенная методами Сравнительного подхода, считается наиболее объективной или близкой к объективной.

Этапы оценки в Сравнительном подходе:

- изучение рынка и сбор информации о недавних сделках купли-продажи с аналогичными объектами;
- сравнение (сопоставление) оцениваемого объекта с каждым из аналогичных объектов и выявление отличий по дате продажи, техническим характеристикам, исполнению и т.д.;
- расчет стоимости объекта путем корректировки информации о ценах на аналогичные объекты.

На третьем этапе могут быть применены следующие расчетные процедуры (методы):

- определение стоимости дополнительных элементов путем парных сравнений (сравнение цен объектов, имеющих или не имеющих дополнительные элементы);
- определение корректирующих коэффициентов, когда сравниваемые объекты различаются по отдельным параметрам (включение повышающих или понижающих коэффициентов);
- расчет стоимости по удельным показателям (т.е. определяются удельные цены единицы одного из показателей объекта, например, мощности, площади, высоты и т.п.);
- расчет стоимости объекта с помощью корреляционных моделей.

#### **Принципы и основное содержание.**

В Федеральных стандартах оценки дается следующее определение подхода:

«Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость». Сравнительный подход имеет ряд других, альтернативных названий, которые встречаются в профессиональной отечественной и иностранной литературе: рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж. Вне зависимости от названий суть сравнительного подхода состоит в том, что он позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Сравнительный подход, помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости), может использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте в данное время и на данном рынке. Сравнительный подход

используется в том случае, если рынок Объекта оценки активен, то есть на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Например, сравнительный позволяет получить достаточно хорошие результаты для оценки квартир, встроенных помещений коммерческого назначения. Его практически никогда не применяют для объектов специального назначения (церквей, школ, стадионов и т.п.), у которых нет рынка или их рынок является ограниченным. Сравнительный подход при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости. Именно поэтому его стараются использовать даже тогда, когда данных явно недостаточно, чтобы получить достоверные точечные оценки. В таких случаях метод позволяет получить диапазон стоимостей, в котором может находиться искомая стоимость. Такая информация полезна в качестве проверочной при использовании других методов оценки в качестве основных.

При использовании Сравнительного подхода огромное значение имеет информация об аналогах. Начиная с описания объекта-аналога, она должна быть наилучшим и подробнейшим образом представлена в отчете. Желательно это делать по элементам, по которым будет осуществляться сравнение его с Объектом оценки и соответствующая корректировка цены.

Как было отмечено выше, Сравнительный подход часто называют рыночным методом, подчеркивая тем самым его особенность с точки зрения используемой информации. Рыночный метод как никакой другой метод основан на прямом использовании рыночных данных о сделках. Информацию о них можно получить из разных источников. Это может быть Интернет, специализированные газеты и журналы, интервью с риелторами, покупателями и продавцами недвижимости, коллегами-оценщиками. Сегодня любая хорошая оценочная фирма имеет свою электронную базу данных. Для метода большое значение имеет география оценки. Она определяет границы, где находятся сопоставимые объекты и, возможно, их потенциальные покупатели. Рынок Объекта оценки, как правило, ограничен территорией поселения. Однако бывают случаи, когда он выходит далеко за границы территории поселения. Например, рынки таких Объектов оценки, как аэропорты, вокзалы, морские и речные суда, являются международными.

***Оценщику удалось найти достаточное количество предложений по продаже аналогичной недвижимости в районе местоположения Объекта оценки, поэтому Оценщик счел возможным применить Сравнительный подход к оценке, в частности, метод сравнения продаж.***

***Доходный подход*** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта оценки. Стоимость объекта, полученная методами Доходного подхода, определяется полезностью объекта в будущем. В основе Доходного подхода лежит тезис: “разумный покупатель не заплатит за объект больше суммы, которая, будучи положенная в банк, приносила бы доходы больше, чем доходы от объекта”.

Основными методами Доходного подхода являются метод дисконтирования чистых доходов и метод капитализации дохода.

Этапы оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Потери от загрузки и не взысканные арендные платежи оцениваются на основе анализа рынка, характера его динамики. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого объекта основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и (или) типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статью издержек включаются ипотечные платежи, проценты по кредиту и амортизационные отчисления.
4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость.

#### ***Принципы оценки***

Оценка рыночной стоимости имущества с использованием Доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, имущество будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. С теоретической точки зрения источник дохода может быть любым: аренда, продажа, дивиденды, прибыль. Главное, чтобы он был продуктом оцениваемого актива. С помощью этого подхода возможна и целесообразна оценка тех активов, которые используются или могут использоваться в интересах извлечения дохода (недвижимость, акции, облигации, векселя, нематериальные активы и т.д.).

Недвижимость, которая используется или может быть использована для извлечения дохода, называется доходной недвижимостью. К этой категории относят офисную, торговую, складскую и



другую недвижимость в различных ее вариациях – от встроенных помещений до крупных комплексов, состоящих из большого количества зданий различного назначения.

Основной критерий отнесения недвижимости к доходной недвижимости – сдача ее в аренду. Арендные платежи являются типичным источником дохода, который используется для оценки недвижимости. Однако для оценки недвижимости можно использовать и другие виды доходов, например доход от продажи квартир или доход от бизнеса. В последнем случае необходимо из дохода, который генерирует бизнес, выделить доход, который приходится на недвижимость.

Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания и принцип замещения. Принцип ожидания является основным метообразующим принципом данного подхода. Он гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется сегодняшней (текущей) стоимостью всех его будущих доходов. Чем выше доходный потенциал оцениваемого объекта, тем выше его стоимость. При этом анализ доходов должен осуществляться на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта недвижимости при условии его использования в течение этого периода наиболее эффективным образом. В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью. Данный принцип является аналогом экономического принципа альтернативности инвестиций.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который базируется на том, что стоимость объекта, приносящего доход, определяется величиной текущей стоимости будущих денежных потоков, ожидаемых от использования оцениваемого объекта, а также текущей стоимостью будущей перепродажи другому собственнику.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемый объект недвижимости рассматривается как коммерческий объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного комплекса.

Данный подход включает два метода оценки: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет рыночной стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Оценка методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неравными суммами.

Как правило, стоимость объектов в рамках доходного подхода определяют методом дисконтированных денежных потоков. Для этого моделируют будущие денежные потоки от эксплуатации объекта оценки. **В рамках настоящего отчета случае заданием на оценку необходимо определить стоимость объектов расположенных на земельном участке, в том числе без стоимости земельного участка. Однако, денежные потоки, полученные от сдачи в аренду недвижимости приходятся не только на строение но и на земельный участок. Разграничение денежных потоков приходящихся на строение в виду отсутствия проектно сметной документации, точных сведений о планах финансирования на оставшийся период, а также информации о необходимых расходах на эксплуатацию объекта оценки произвести более менее достоверный расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода не представляется возможным. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом не производился.**

## **Глава 6. Определение рыночной стоимости объектов оценки.**

## 6.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. И исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Необходимо учесть, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не показывает рыночную стоимость, поскольку существуют понятийные различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создадут рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив - создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Прежде всего, это касается объектов недвижимости, целью владения которой является получение дохода.

Исходя из вышесказанного, можно определить следующие *ситуации*, где для применения затратного подхода имеются предпочтительные, а порой и единственные основания:

1. **Оценка** новых или недавно построенных объектов. В данном случае стоимость строительства таких объектов (с учетом прибыли инвестора), как правило, более близка к рыночной стоимости.
2. **Оценка** объектов незавершенного строительства. Оценка объектов незавершенного строительства носит специфический характер и производится в основном затратным подходом. Метод сравнительного анализа продаж не применим по причине отсутствия необходимой информации по аналогичным объектам. Доходный подход может быть применен с целью, указанной в предыдущей ситуации.
3. **Оценка** в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок). Затратный подход позволяет выделить объекты налогообложения, поскольку предполагает отдельную оценку земельного участка и находящихся на нем улучшений.
4. **Оценка** в целях страхования. Затратный подход позволяет разделить в стоимостном выражении страхуемые объекты (здания, улучшения) и не страхуемые (земля).
5. **Переоценка** основных фондов предприятий.
6. **Недостаток информации** для применения других подходов к оценке. Недостаток информации для применения других подходов к оценке недвижимости ощущается при неразвитых или слабоактивных сегментах рынка недвижимости, что характерно на данный момент для большинства регионов России.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости равняется затратам на приобретение участка земли плюс стоимость «нового» здания за вычетом износа.

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли и стоимости нового строительства здания за минусом накопленного износа:

$$C_{\text{ЗАТР}} = C_{\text{ЗЕМ}} + C_{\text{УЛУЧШ}} * \text{ПП} * \text{НИ}, \text{ где}$$

$C_{\text{ЗАТР}}$  – стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода;

$C_{\text{ЗЕМ}}$  – стоимость земельного участка;

$C_{\text{УЛУЧШ}}$  – стоимость улучшений;

ПП – предпринимательская прибыль;

НИ – накопленный износ улучшений.

Определение общей стоимости подразумевает, таким образом, два самостоятельных расчета:

1. Определение рыночной стоимости земельного участка как условно «вакантного»;
2. Определение рыночной стоимости выполненных на земельном участке улучшений.

### 6.1.1. Определение стоимости затрат на замещение объекта оценки.

*Восстановительная стоимость (ВС)* – рассчитываемая в текущих ценах стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости как нового с учетом износа.

Восстановительная стоимость может рассчитываться на базе стоимости *воспроизводства* или стоимости *замещения*.

Под *стоимостью воспроизводства* подразумеваются затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

*Стоимость замещения* – определяется затратами на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Как видно из приведенных определений, более предпочтительным является расчет стоимости «воспроизводства», поскольку в противном случае рассчитываются затраты на строительство зданий, отличающихся от оцениваемых по многим характеристикам. При этом оценка разницы в полезности сравниваемых зданий носит весьма субъективный характер.

С другой стороны, выбор расчета стоимости «замещения» может быть также обоснован по причине имеющегося у оцениваемого здания признаков, прежде всего функционального износа, что не может не снижать коммерческую привлекательность для потенциального покупателя.

В общем случае выбор между стоимостью «воспроизводства» и стоимостью «замещения» зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества собранной информации об объекте, его физических характеристик и т.д.

В основе определения стоимости замещения лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительства принято выделять прямые и косвенные затраты.

*Прямые затраты* – это затраты, непосредственно связанные со строительством, и в общем случае включают в себя:

1. стоимость строительных материалов, изделий и оборудования;
2. заработную плату рабочих;
3. стоимость сопутствующих строительству сооружений и инженерских сетей;
4. стоимость коммунальных услуг;
5. стоимость доставки и хранения материалов и пр.

*Косвенные затраты* – это расходы, сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству. Косвенные затраты обычно включают в себя:

1. стоимость инвестиций в землю;
2. гонорары проектно-сметным организациям;
3. маркетинговые, страховые и рекламные расходы и другие затраты.

К косвенным расходам относят и накладные расходы.

*Накладные расходы* – денежные средства, необходимые для создания общих условий строительного производства, его организации и обслуживания.

*Предпринимательская прибыль (ПП)* – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Расчет прибыли застройщика, в идеальном случае, должен опираться на рыночные данные, что в настоящее время невозможно из-за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к коммерческой тайне.

Расчет прибыли предпринимателя (ПП) за прошедшие годы стал, фактически, таким же обязательным элементом любого отчета об оценке недвижимости, как, к примеру, оценка стоимости земли или анализ НЭИ.

В случае если в качестве ПП используется экстрагированная тем или иным способом величина из рынка, то, очевидно, что на реальном рынке вы можете обнаружить лишь одно из трех<sup>7</sup>:

- Цены выше, чем затраты на строительство, ПП есть, ВИ нет;
- Цены примерно равны затратам, ПП ~ ВИ ~ 0;
- Цены ниже, чем затраты на строительство, строительство не ведется, ПП нет, ВИ есть.

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

#### **Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов**

Таблица 98.

Класс объектов	Среднее значение	Нижнее значение доверительного интервала	Верхнее значение доверительного интервала
Универсальные производственно-складские объекты	17%	16%	18%

Оценщиком принято решение о возможности применения величины прибыли предпринимателя в размере среднего значения доверительного интервала на уровне 17%.

#### **РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ**

С позиций потенциального покупателя, оценка объекта недвижимости по стоимости воспроизводства представляется более мотивированной, чем по восстановительной стоимости. Но при этом Оценщик рискует определить стоимость строительства здания, отличного от оцениваемого, что зачатую противоречит целям оценки. Исходя из них на практике чаще отдают предпочтение учету затрат на воссоздание копии оцениваемого здания.

В рамках затратного подхода к оценке недвижимости, обычно принято выделять следующие методы оценки полной стоимости воспроизводства (замещения) объекта недвижимости:

1) **Метод сравнительной единицы (или метод удельной стоимости).** Стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется умножением количества выбранных единиц измерения (единицами измерения могут быть 1 м<sup>3</sup>, 1 м<sup>2</sup>, 1 погонный метр и т.д.) оцениваемого объекта на стоимость одной единицы измерения на дату проведения оценки. Стоимости единиц измерения типовых объектов известны и содержатся в специальных информационно-аналитических сборниках (Бюллетень «Ко-инвест», Сборники УПВС).

2) **Метод разбивки по компонентам (поэлементный метод).** Этот метод оценки недвижимости заключается в суммировании затрат на возведение и установку отдельных компонентов здания, исходя из затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.

3) **Метод количественного анализа (сметный метод).** Этот метод требует детального подсчета всех издержек на возведение или установку нового объекта недвижимости, косвенных издержек (разрешение на строительство, топографическая съемка, отвод земли, накладные расходы, включая страхование и налоги, прибыль застройщика и т. д.), а также прямых расходов. Это наиболее трудоемкий метод, но он может быть значительно облегчен, если имеются старые сметы оцениваемого объекта, по которым он строился.

При выборе метода для расчета ПВС в рамках применения затратного подхода Оценщик руководствуется следующим:

<sup>7</sup> <http://www.rosrazvitie.ru/info/methodic/911/>, <http://www.labrate.ru/misovets/seminar/>

Озеров Е.С. Особенности формирования и применения методов затратного подхода к оценке недвижимости. Научный электронный журнал «Проблемы недвижимости». Вып.1, 2002. Изд. Р-Клуб. Санкт-Петербург (см. [www.rclub.ru](http://www.rclub.ru))

1. Методы оценки в рамках затратного подхода оценки недвижимости базируются на применении двух видов стоимостных показателей: показатели сметной стоимости объекта оценки и укрупненные показатели восстановительной стоимости.
2. Наиболее достоверным является сметный метод, который предусматривает использование показателей сметной стоимости и сметные документы на оцениваемый объект. Однако сметный метод не применяется в связи с тем, что Заказчик не представил сметную документацию на объект оценки, а изыскать сметы на объект-копию или объект-аналог не представляется возможным.

При определении стоимости затрат на воспроизводство объекта оценки, применялся метод сравнительной единицы.

**Метод сравнительной единицы** основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.метр, 1 куб.метр) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования, условия финансирования и т.д.).

Полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта определяется путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, кубатура).

Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы, например, «Укрупненные показатели стоимости строительства», «Укрупненные показатели стоимости восстановительной стоимости»

Для расчета используется следующая формула:

$S_n = S_e \cdot s \cdot S_o \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5$ , где:  $S_n$  — стоимость оцениваемого объекта;

$S_e \cdot s$  — стоимость 1 квадратного или кубического метра типичного сооружения на базовую дату;

$S_o$  — количество единиц сравнения (площадь или объем оцениваемого объекта)

$K_1$  — коэффициент, учитывающий выявленные отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением по площади, объему, прочим физическим параметрам;

$K_2$  — коэффициент корректировки на местоположение объекта;

$K_3$  — коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой и датой на момент оценки;

$K_4$  — коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

$K_5$  — коэффициент, учитывающий НДС (%).

В основе данного метода лежит стоимость единицы сравнения типичного объекта или аналога, при выборе которого необходимо соблюдать сходство функционального назначения, физических характеристик, класса конструктивных систем, даты ввода объекта в эксплуатацию и другие характеристики.

Метод сравнительной единицы оценивает стоимость объекта по стоимости замещения. Это связано с тем, что используемая в расчетах стоимость сравнительной единицы представляет, как правило, не идентичный объект, а близкий аналог.

Информационной базой для приведенной методики расчета может являться ежеквартальное издание КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», ежемесячные издания региональных центров ценообразования в строительстве.

В рамках настоящего отчета для расчета стоимости Использовались следующие данные:

Таблица 99.

№ п/п	Объект оценки	Справочник, сборник	Индекс объекта аналога	Класс конструктивной системы
1	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, общая площадь 54,1 кв. м, инв. № 314:092-2108, лит. Т	Сборник КО-ИНВЕСТ УПСС «Промышленные здания 2016»	ruПЗ.19.000.0074	КС-1
2	Сооружение: теплотрасса, общая протяженность 889, инв. № 314:092-2108, лит. Т1	Сборник КО-ИНВЕСТ УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2016»	ruИЗ.09.001.0171	КС-12
3	Сооружение: водопровод, протяженность 241 м, инв. № 314:092-2108, лит. В	Сборник КО-ИНВЕСТ УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2016»	ruИЗ.07.010.0001	КС-12
4	Сооружение: канализация, протяженность 249 м, инв. № 314:092-2108, лит. К	Сборник КО-ИНВЕСТ УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2016»	ruИЗ.07.040.0001	КС-12
5	Сооружение, назначение по БТИ: благоустройство территории производственно-складского комплекса, в том числе: (забор бетонный: длиной 458,5 м, площадью 1 146,25 кв.м; автомобильная дорога: длиной 436,0 п.м, площадью 2 675,7 кв.м; площадки: площадью 5 000 кв.м, 3 436 кв.м, 1 033 кв.м; забор металлический: общая протяженность: 98,0 м), инв. № 314:092-2108, лит. 1, П, С, Р, Л, №2 в том числе:			
5.1.	забор бетонный: длиной 458,5 м, площадью 1 146,25 кв.м	Сборник КО-ИНВЕСТ УПСС «Магистральные сети и транспорт 2016»	ruМЗ.04.039.0003	КС-10
5.2.	автомобильная дорога: длиной 436,0 п.м	Сборник КО-ИНВЕСТ УПСС «Магистральные сети и транспорт 2016»	ruИЗ.01.001.0010	КС-8
5.3.	площадка площадью 5 000 кв. м	Справочник УПВС Сб.1, Отдел 5, Раздел 1, табл.102	-	-
5.4.	площадка площадью 3 436 кв. м	Сборник КО-ИНВЕСТ УПСС «Промышленные	ruН7.01.017.0336	КС-8

		сооружения 2016»		
5.5.	площадка площадью 1 033 кв. м	Сборник КО-ИНВЕСТ УПСС «Промышленные сооружения 2016»	ruH7.01.017.0334	КС-8
5.6.	забор металлический: общая протяженность: 98,0 м	Сборник КО-ИНВЕСТ УПСС «Магистральные сети и транспорт 2016»	ruM3.04.039.0001	КС-11
6	Сооружение: газопровод-ввод, протяженность 460,80 м, инв. № 314:092-2108, лит. Б	Сборник КО-ИНВЕСТ УПСС «Сооружения городской инфраструктуры 2016»	ruИЗ.06.011.0003	КС-12
7	Котельная, назначение: нежилое здание, общей площадью 40 кв.м, инв. № 314:092-2108, лит. Е-Е1	Сборник КО-ИНВЕСТ УПСС «Промышленные сооружения 2016»	ruПЗ.19.000.0044	КС-4
8	Административное здание, назначение: нежилое здание, площадь 945,9 кв. м, количество этажей: 4, а также подземных: 1, лит.А-А1	Сборник КО-ИНВЕСТ УПСС «Общественные здания 2016»	ruОЗ.03.000.0001	КС-1
9	Холодный склад типа ангар, назначение: нежилое здание, общая площадь 357,9 кв. м, инв. № 314:092-1952, лит. Б	Сборник КО-ИНВЕСТ УПСС «Складские здания и сооружения 2016»	ruС4.01.000.0005	КС-11
10	Гараж, назначение: нежилое здание, общей площадью 370,6 кв. м, инв. № 314:092-1952, лит. Г	Сборник КО-ИНВЕСТ УПСС «Промышленные здания 2016»	ruПЗ.17.000.0020	КС-1
11	Здание колбасного цеха, назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 1 496,9 кв.м, инв. № 314:092-1952, лит.В	Сборник КО-ИНВЕСТ УПСС «Промышленные здания 2016»	ruПЗ.08.000.0123	КС-1
12	Товарный склад, назначение: нежилое здание, площадь 2 034,7 кв.м, количество этажей: 2, а также подземных: 1	Сборник КО-ИНВЕСТ УПСС «Складские здания и сооружения 2016»	ruСЗ.08.000.045	КС-3

- Корректирующий коэффициент стоимости строительства на изменение цен после издания справочника по конструктивным системам («Индексы цен в строительстве» выпуск 102 январь 2018г.).

- Корректирующий коэффициент стоимости строительства на изменение цен с 01.01.2018г. на дату оценки (Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы в среднем по РФ «Индексы цен в строительстве» выпуск 102 январь 2018г.).

- Корректирующий коэффициент стоимости строительства на региональное различие в уровне цен по сравнению с ценами в Московской области – 1,00 (Справочники КО-ИНВЕСТ УПСС).

- Корректировки на различие (отсутствие) в площади, объеме принята на основании сборников КО ИНВЕСТ УПСС.



Таблица 100.

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Scсп	Ko
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1
0,70-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,50-2,00	0,93

Таблица 101. Расчет стоимости затрат на замещение объекта

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Трансформаторная подстанция	Котельная
<b>1</b>	<b>Справочный показатель</b>	<b>7 059,00р.</b>	<b>6 041,00р.</b>
	Единица измерения показателя	1 куб.м.	1 куб.м.
<b>2</b>	<b>Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 единицу измерения здания (+удорожание, -удешевление)</b>		
-	на различие в наличии наружных стен	0р.	0р.
-	на различие в высоте этажа	0р.	0р.
-	на различие в количестве перегородок	0р.	0р.
-	на наличие подвалов	0р.	0р.
-	на учет специальных работ и оборудования	0р.	0р.
-	на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0р.	0р.
-	на различие (отсутствие) в конструктивных решениях строительных конструкций:	0,00р.	0,00р.
	подземная часть	0,00р.	0,00р.
	Стены	0,00р.	0,00р.
	Перегородки и сантехкабины	0,00р.	0,00р.
	Перекрытия и покрытия	0,00р.	0,00р.
	Кровли	0,00р.	0,00р.
	Лестницы, балконы, лоджии	0,00р.	0,00р.
	Окна, двери	0,00р.	0,00р.
	Полы	0,00р.	0,00р.
	Отделка	0,00р.	0,00р.
	Прочие и специальные конструкции	0р.	0р.
-	на различие (отсутствие) в конструктивных решениях инженерных систем:	0,00р.	0,00р.
	отопление и вентиляция	0,00р.	0,00р.
	Водоснабжение и канализация	0,00р.	0,00р.
	Электроосвещение	0,00р.	0,00р.
	Слаботочные системы	0,00р.	0,00р.
	Прочие системы	0р.	0р.
	<b>Итого по первой группе поправок</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
<b>3</b>	<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>		
-	на различие в объеме/площади здания	1,000	1,220
-	на сейсмичность	1,000	1,000
-	на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000	1,000
-	на региональное различие в уровне цен	1,0000	1,0000
-	на изменение цен после издания справочника по КС	1,1380	1,1910
-	на изменение цен на дату оценки	1,0216	1,0216
	<b>Итого по второй группе поправок</b>	<b>1,1626</b>	<b>1,4844</b>
<b>4</b>	<b>Скорректированный показатель стоимости</b>	<b>8 206,85р.</b>	<b>8 967,51р.</b>

	Значение единицы измерения	255,0000	124,0000
	Степень готовности, %	100,00	100,00
<b>5</b>	<b>Стоимость объекта оценки без НДС и ПП</b>	<b>2 092 747р.</b>	<b>1 111 971р.</b>
	Коэффициент учета НДС	1,18	1,18
	Коэффициент учета прибыли предпринимателя	1,1700	1,1700
<b>6</b>	<b>Стоимость объекта оценки с НДС и ПП</b>	<b>2 889 000р.</b>	<b>1 535 000р.</b>

Примечание: Все расчеты и округления в таблицах отчета выполнены в программе Microsoft Excel.

Таблица 102. Расчет стоимости затрат на замещение объекта

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Административное здание	Холодный склад типа ангар
<b>1</b>	<b>Справочный показатель</b>	<b>9 358,00р.</b>	<b>10 441,00р.</b>
	Единица измерения показателя	<b>1 куб.м.</b>	<b>1 кв.м.</b>
<b>2</b>	<b>Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 единицу измерения здания (+удорожание, -удешевление)</b>		
-	на различие в наличии наружных стен	0р.	-5 497,40 Р
-	на различие в высоте этажа	0р.	0р.
-	на различие в количестве перегородок	0р.	0р.
-	на наличие подвалов	0р.	0р.
-	на учет специальных работ и оборудования	0р.	0р.
-	на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0р.	0р.
-	на различие (отсутствие) в конструктивных решениях строительных конструкций:	0,00р.	0,00р.
	подземная часть	0,00р.	0,00р.
	Стены	0,00р.	0,00р.
	Перегородки и сантехкабины	0,00р.	0,00р.
	Перекрытия и покрытия	0,00р.	0,00р.
	Кровли	0,00р.	0,00р.
	Лестницы, балконы, лоджии	0,00р.	0,00р.
	Окна, двери	0,00р.	0,00р.
	Полы	0,00р.	0,00р.
	Отделка	0,00р.	0,00р.
	Прочие и специальные конструкции	0р.	0р.
-	на различие (отсутствие) в конструктивных решениях инженерных систем:	0,00р.	0,00р.
	отопление и вентиляция	0,00р.	0,00р.
	Водоснабжение и канализация	0,00р.	0,00р.
	Электроосвещение	0,00р.	0,00р.
	Слаботочные системы	0,00р.	0,00р.
	Прочие системы	0р.	0р.
	<b>Итого по первой группе поправок</b>	<b>0р.</b>	<b>-5 497р.</b>
<b>3</b>	<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>		
-	на различие в объеме/площади здания	1,000	1,000
-	на сейсмичность	1,000	1,000
-	на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000	1,000
-	на региональное различие в уровне цен	1,0000	1,0000
-	на изменение цен после издания справочника по КС	1,1380	1,2080
-	на изменение цен на дату оценки	1,0216	1,0216
	<b>Итого по второй группе поправок</b>	<b>1,1626</b>	<b>1,2341</b>
<b>4</b>	<b>Скорректированный показатель стоимости</b>	<b>10 879,69р.</b>	<b>6 101,01р.</b>
	Значение единицы измерения	2 954,0000	360,0000

	Степень готовности, %	100,00	100,00
<b>5</b>	<b>Стоимость объекта оценки без НДС и ПП</b>	<b>32 138 604р.</b>	<b>2 196 364р.</b>
	Коэффициент учета НДС	1,18	1,18
	Коэффициент учета прибыли предпринимателя	1,1700	1,1700
<b>6</b>	<b>Стоимость объекта оценки с НДС и ПП</b>	<b>44 371 000р.</b>	<b>3 032 000р.</b>

Примечание: Все расчеты и округления в таблицах отчета выполнены в программе Microsoft Excel.

Таблица 103. Расчет стоимости затрат на замещение объекта

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Гараж	Здание колбасного цеха
<b>1</b>	<b>Справочный показатель</b>	<b>9 063,00р.</b>	<b>4 204,00р.</b>
	Единица измерения показателя	<b>1 куб.м.</b>	<b>1 куб.м.</b>
<b>2</b>	<b>Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 единицу измерения здания (+удорожание, -удешевление)</b>		
-	на различие в наличии наружных стен	0р.	0,00 Р
-	на различие в высоте этажа	0р.	0р.
-	на различие в количестве перегородок	0р.	0р.
-	на наличие подвалов	0р.	0р.
-	на учет специальных работ и оборудования	0р.	0р.
-	на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00р.	0,00р.
-	на различие (отсутствие) в конструктивных решениях строительных конструкций	-1 787,22 Р	0,00р.
	подземная часть	0,00р.	0,00р.
	Стены	0,00р.	0,00р.
	Перегородки и сантехкабины	0,00р.	0,00р.
	Перекрытия и покрытия	0,00р.	0,00р.
	Кровли	0,00р.	0,00р.
	Лестницы, балконы, лоджии	0,00р.	0,00р.
	Окна, двери	0,00р.	0,00р.
	Полы	0,00р.	0,00р.
	Отделка	0,00р.	0,00р.
	Прочие и специальные конструкции конструкции (пассажирские электрические лифты)	0,00р.	0,00р.
-	на различие (отсутствие) в конструктивных решениях инженерных систем:	0,00р.	0,00р.
	отопление и вентиляция	0,00р.	0,00р.
	Водоснабжение и канализация	0,00р.	0,00р.
	Электроосвещение	0,00р.	0,00р.
	Слаботочные системы	0,00р.	0,00р.
	Прочие системы	0,00р.	0,00р.
	<b>Итого по первой группе поправок</b>	<b>-1 787р.</b>	<b>0р.</b>
<b>3</b>	<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>		
-	на различие в объеме/площади здания	1,000	1,000
-	на сейсмичность	1,000	1,000
-	на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000	1,000
-	на региональное различие в уровне цен	1,0000	1,0000
-	на изменение цен после издания справочника по КС	1,1380	1,1380
-	на изменение цен на дату оценки	1,0216	1,0216
	<b>Итого по второй группе поправок</b>	<b>1,1626</b>	<b>1,1626</b>
<b>4</b>	<b>Скорректированный показатель стоимости</b>	<b>8 458,88р.</b>	<b>4 887,61р.</b>
	Значение единицы измерения, куб.м.	2 278,0000	8 768,0000

	Степень готовности, %	100,00	100,00
<b>5</b>	<b>Стоимость объекта оценки без НДС и ПП</b>	<b>19 269 329р.</b>	<b>42 854 564р.</b>
	Коэффициент учета НДС	1,18	1,18
	Коэффициент учета прибыли предпринимателя	1,1700	1,1700
<b>6</b>	<b>Стоимость объекта оценки с НДС и ПП</b>	<b>26 603 000р.</b>	<b>59 165 000р.</b>

Примечание: Все расчеты и округления в таблицах отчета выполнены в программе Microsoft Excel.

Таблица 104. Расчет стоимости затрат на замещение объекта

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Товарный склад
<b>1</b>	<b>Справочный показатель</b>	<b>2 097,00р.</b>
	Единица измерения показателя	<b>1 куб.м.</b>
<b>2</b>	<b>Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 единицу измерения здания (+удорожание, -удешевление)</b>	
-	на различие в наличии наружных стен	0,00 Р
-	на различие в высоте этажа	0р.
-	на различие в количестве перегородок	0р.
-	на наличие подвалов	0р.
-	на учет специальных работ и оборудования	0р.
-	на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0р.
-	на различие (отсутствие) в конструктивных решениях строительных конструкций:	0,00р.
	подземная часть	0,00р.
	Стены	0,00р.
	Перегородки и сантехкабины	0,00р.
	Перекрытия и покрытия	0,00р.
	Кровли	0,00р.
	Лестницы, балконы, лоджии	0,00р.
	Окна, двери	0,00р.
	Полы	0,00р.
	Отделка	0,00р.
	Прочие и специальные конструкции конструкции (пассажирские электрические лифты)	0р.
-	на различие (отсутствие) в конструктивных решениях инженерных систем:	0,00р.
	отопление и вентиляция	0,00р.
	Водоснабжение и канализация	0,00р.
	Электроосвещение	0,00р.
	Слаботочные системы	0,00р.
	Прочие системы	
	<b>Итого по первой группе поправок</b>	<b>0р.</b>
<b>3</b>	<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>	
-	на различие в объеме/площади здания	1,000
-	на сейсмичность	1,000
-	на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000
-	на региональное различие в уровне цен	1,0000
-	на изменение цен после издания справочника по КС	1,1100
-	на изменение цен на дату оценки	1,0216
	<b>Итого по второй группе поправок</b>	<b>1,1340</b>
<b>4</b>	<b>Скорректированный показатель стоимости</b>	<b>2 378,00р.</b>
	Значение единицы измерения, куб.м.	11 188,0000
	Степень готовности, %	100,00
<b>5</b>	<b>Стоимость объекта оценки без НДС и ПП</b>	<b>26 605 064р.</b>

	Коэффициент учета НДС	1,18
	Коэффициент учета прибыли предпринимателя	1,1700
<b>6</b>	<b>Стоимость объекта оценки с НДС и ПП</b>	<b>36 731 000р.</b>

Примечание: Все расчеты и округления в таблицах отчета выполнены в программе Microsoft Excel.

Таблица 105. Расчет стоимости затрат на замещение объекта

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Теплотрасса	Водопровод
<b>1</b>	<b>Справочный показатель</b>	<b>4 555 229,00р.</b>	<b>1 921,00р.</b>
	Единица измерения показателя	<b>1 км.</b>	<b>1 м.</b>
<b>2</b>	<b>Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 единицу измерения здания (+удорожание, -удешевление)</b>		
-	на различие (отсутствие) в конструктивных решениях строительных конструкций	0,00р.	0,00р.
	<b>Итого по первой группе поправок</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
<b>3</b>	<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>		
-	на различие в объеме/площади здания	1,000	1,000
-	на сейсмичность	1,000	1,000
-	на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000	1,000
-	на региональное различие в уровне цен	1,0000	1,0000
-	на изменение цен после издания справочника по КС	1,1680	1,1680
-	на изменение цен на дату оценки	1,0216	1,0216
	<b>Итого по второй группе поправок</b>	<b>1,1933</b>	<b>1,1933</b>
<b>4</b>	<b>Скорректированный показатель стоимости</b>	<b>5 435 560,64р.</b>	<b>2 292,25р.</b>
	Значение единицы измерения, куб.м.	0,8890	241,0000
	Степень готовности, %	100,00	100,00
<b>5</b>	<b>Стоимость объекта оценки без НДС и ПП</b>	<b>4 832 213р.</b>	<b>552 432р.</b>
	Коэффициент учета НДС	1,18	1,18
	Коэффициент учета прибыли предпринимателя	1,1700	1,1700
<b>6</b>	<b>Стоимость объекта оценки с НДС и ПП</b>	<b>6 671 000р.</b>	<b>763 000р.</b>

Примечание: Все расчеты и округления в таблицах отчета выполнены в программе Microsoft Excel.

Таблица 106. Расчет стоимости затрат на замещение объекта

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Канализация	Забор бетонный
<b>1</b>	<b>Справочный показатель</b>	<b>6 078,00р.</b>	<b>8 038,00р.</b>
	Единица измерения показателя	<b>1 м.</b>	<b>1 м.</b>
<b>2</b>	<b>Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 единицу измерения здания (+удорожание, -удешевление)</b>		
-	на различие (отсутствие) в конструктивных решениях строительных конструкций:	0,00р.	0,00р.
	<b>Итого по первой группе поправок</b>	<b>0р.</b>	<b>0,00 Р</b>
<b>3</b>	<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>		
-	на различие в объеме/площади здания	1,000	1,000
-	на сейсмичность	1,000	1,000
-	на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000	1,000
-	на региональное различие в уровне цен	1,0000	1,0000
-	на изменение цен после издания справочника по КС	1,1680	1,1780
-	на изменение цен на дату оценки	1,0216	1,0216

	<b>Итого по второй группе поправок</b>	<b>1,1933</b>	<b>1,2035</b>
<b>4</b>	<b>Скорректированный показатель стоимости</b>	<b>7 252,62р.</b>	<b>9 673,52р.</b>
	Значение единицы измерения, куб.м.	249,0000	458,5000
	Степень готовности, %	100,00	100,00
<b>5</b>	<b>Стоимость объекта оценки без НДС и ПП</b>	<b>1 805 902р.</b>	<b>4 435 309р.</b>
	Коэффициент учета НДС	1,18	1,18
	Коэффициент учета прибыли предпринимателя	1,1700	1,1700
<b>6</b>	<b>Стоимость объекта оценки с НДС и ПП</b>	<b>2 493 000р.</b>	<b>6 123 000р.</b>

Примечание: Все расчеты и округления в таблицах отчета выполнены в программе Microsoft Excel.

Таблица 107. Расчет стоимости затрат на замещение объекта

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Газопровод-ввод надземный	Газопровод-ввод подземный
<b>1</b>	<b>Справочный показатель</b>	<b>1 153,00р.</b>	<b>2 169 198,00р.</b>
	Единица измерения показателя	<b>1 м.</b>	<b>1 км.</b>
<b>2</b>	<b>Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 единицу измерения здания (+удорожание, -удешевление)</b>		
-	на различие (отсутствие) в конструктивных решениях строительных конструкций (наличие опор)	3 299,69р.	0,00р.
	<b>Итого по первой группе поправок</b>	<b>3 299,69 Р</b>	<b>0,00 Р</b>
<b>3</b>	<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>		
-	на различие в объеме/площади здания	1,000	1,000
-	на сейсмичность	1,000	1,000
-	на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000	1,000
-	на региональное различие в уровне цен	1,0000	1,0000
-	на изменение цен после издания справочника по КС	1,1680	1,1680
-	на изменение цен на дату оценки	1,0216	1,0216
	<b>Итого по второй группе поправок</b>	<b>1,1933</b>	<b>1,1933</b>
<b>4</b>	<b>Скорректированный показатель стоимости</b>	<b>5 313,21р.</b>	<b>2 588 411,53р.</b>
	Значение единицы измерения, куб.м.	135,0000	0,3258
	Степень готовности, %	100,00	100,00
<b>5</b>	<b>Стоимость объекта оценки без НДС и ПП</b>	<b>717 283р.</b>	<b>843 304р.</b>
	Коэффициент учета НДС	1,18	1,18
	Коэффициент учета прибыли предпринимателя	1,1700	1,1700
<b>6</b>	<b>Стоимость объекта оценки с НДС и ПП</b>	<b>990 000р.</b>	<b>1 164 000р.</b>
	<b>ИТОГО</b>	<b>2 154 000р.</b>	

Примечание: Все расчеты и округления в таблицах отчета выполнены в программе Microsoft Excel.

Таблица 108. Расчет стоимости затрат на замещение объекта

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Автомобильная дорога	Площадка
<b>1</b>	<b>Справочный показатель</b>	<b>34 126 569,00р.</b>	<b>4 300,00р.</b>
	Единица измерения показателя	<b>1 км.</b>	<b>1 кв.м.</b>
<b>2</b>	<b>Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 единицу измерения здания (+удорожание, -удешевление)</b>		
-	на различие (отсутствие) в конструктивных решениях строительных конструкций	0,00р.	0,00р.
	<b>Итого по первой группе поправок</b>	<b>0,00 Р</b>	<b>0,00 Р</b>
<b>3</b>	<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>		

-	на различие в объеме/площади здания	1,000	1,000
-	на сейсмичность	1,000	1,000
-	на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000	1,000
-	на региональное различие в уровне цен	1,0000	1,0000
-	на изменение цен после издания справочника по КС	1,1710	1,1710
-	на изменение цен на дату оценки	1,0216	1,0216
	<b>Итого по второй группе поправок</b>	<b>1,1963</b>	<b>1,1963</b>
<b>4</b>	<b>Скорректированный показатель стоимости</b>	<b>40 826 374,06р.</b>	<b>5 144,19р.</b>
	Значение единицы измерения, куб.м.	0,4360	3 436,0000
	Степень готовности, %	100,00	100,00
<b>5</b>	<b>Стоимость объекта оценки без НДС и ПП</b>	<b>17 800 299р.</b>	<b>17 675 437р.</b>
	Коэффициент учета НДС	1,18	1,18
	Коэффициент учета прибыли предпринимателя	1,1700	1,1700
<b>6</b>	<b>Стоимость объекта оценки с НДС и ПП</b>	<b>24 575 000р.</b>	<b>24 403 000р.</b>

Примечание: Все расчеты и округления в таблицах отчета выполнены в программе Microsoft Excel.

Таблица 109. Расчет стоимости затрат на замещение объекта

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Площадка	Забор металлических
<b>1</b>	<b>Справочный показатель</b>	<b>10 140,00р.</b>	<b>1 642,00р.</b>
	Единица измерения показателя	<b>1 кв.м.</b>	<b>1 м.</b>
<b>2</b>	<b>Первая группа поправок, выраженная в рублях на 1 единицу измерения здания (+удорожание, -удешевление)</b>		
-	на различие (отсутствие) в конструктивных решениях строительных конструкций	0,00р.	0,00р.
	<b>Итого по первой группе поправок</b>	<b>0,00 Р</b>	<b>0,00 Р</b>
<b>3</b>	<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>		
-	на различие в объеме/площади здания	1,000	1,000
-	на сейсмичность	1,000	1,000
-	на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000	1,000
-	на региональное различие в уровне цен	1,0000	1,0000
-	на изменение цен после издания справочника по КС	1,1710	1,2080
-	на изменение цен на дату оценки	1,0216	1,0216
	<b>Итого по второй группе поправок</b>	<b>1,1963</b>	<b>1,2341</b>
<b>4</b>	<b>Скорректированный показатель стоимости</b>	<b>12 130,71р.</b>	<b>2 026,43р.</b>
	Значение единицы измерения, куб.м.	1 033,0000	98,0000
	Степень готовности, %	100,00	100,00
<b>5</b>	<b>Стоимость объекта оценки без НДС и ПП</b>	<b>12 531 023р.</b>	<b>198 590р.</b>
	Коэффициент учета НДС	1,18	1,18
	Коэффициент учета прибыли предпринимателя	1,1700	1,1700
<b>6</b>	<b>Стоимость объекта оценки с НДС и ПП</b>	<b>17 300 000р.</b>	<b>274 000р.</b>

Примечание: Все расчеты и округления в таблицах отчета выполнены в программе Microsoft Excel.

При определении полной восстановительной стоимости объекта оценки площадка площадью 5000 кв.м. применялся метод сравнительной единицы на основании справочника УПВС.

В качестве укрупненных сметных показателей Оценщиком выбраны Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС), так как оцениваемые объекты имеют конструктивные характеристики аналогичные характеристикам объектов, приведенных в Сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости.

Для расчета использован метод оценки по удельным затратам на основе укрупненных показателей восстановительной стоимости.

Применены следующие нормативные и методические документы:

1. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Госстрой СССР;
2. Соответствующие сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, для переоценки основных фондов. Госстрой СССР;
3. Постановление Госстроя СССР «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек» от 11 мая 1983 года № 94;
4. «Индексы цен в строительстве». Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. Выпуск 102, январь 2018г. Межрегиональный информационно-методический центр по разработке укрупненных показателей стоимости строительства «КО-ИНВЕСТ», аккредитованный при Главгосэкспертизе РФ.

Восстановительная стоимость объекта оценки на дату оценки определяется по формуле:

$$BC = CO * A * B * C * D * E * F * G * H * J, \text{ где:}$$

CO – строительный объем/площадь.

Таблица 110.

<b>A -</b>	Восстановительная стоимость единицы строительного объема объекта аналога, принимается по соответствующему сборнику УПВС
<b>B -</b>	Удельный вес BC к объекту оценки (ценностный коэффициент)
<b>C -</b>	Поправочный коэффициент для перехода к I климатическому району.
<b>D -</b>	Территориальный коэффициент к индексам в размере 1,03 (Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983 г., № 94)
<b>E -</b>	Индекс пересчета сметной стоимости строительства из уровня цен 1969 года в уровень цен, соответствующий 1984 году в размере 1,18, утвержденный постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 г., № 94.
<b>F -</b>	Региональный индекс увеличения стоимости строительно-монтажных работ с 1984 г. на январь 2018г. по данным бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпуск № 102.
<b>G -</b>	Индекс увеличения для пересчета цен с января 2018 года в цены по состоянию на дату оценки с учетом прогноза индексов на дату оценки по данным бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпуск № 102.
<b>H -</b>	Коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль.
<b>J -</b>	Коэффициент, учитывающий НДС

Таблица 111. Расчет стоимости затрат на создание объекта оценки с использованием УПВС

№ п/п	Наименование объекта	Размеры объекта	Единица измерения	А	Вносимые поправки								ПВС объекта, руб.
					В	С	Д	Е	Ф	Г	Н	Ж	
1	Площадка бетонная	50,00	100 кв.м.	780,0	0,95	1,00	1,03	1,18	187,6 11	1,021 6	1,17	1,18	<b>11 915 800</b>



### 6.1.2. Расчет износа и устареваний.

Полученное значение ПВС следует уменьшить на величину накопленного износа (НИ).

**Износ** – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения. С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта, или в обесценивании. Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта, либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

**Устаревание** – это потеря в величине стоимости по причине снижения полезности имущества, вызванного изменениями технологии, функциональных возможностей, конструктивных особенностей. Структурная схема, которых не в состоянии удовлетворить текущие изменения в потребностях, а также факторы, возникающие вне пределов актива (изменение спроса пользователей).

**При оценке недвижимости, как и других активов, рассчитываются один вид износа и два вида устаревания: физический, функциональный (моральный) и внешний (экономический).**

Расчет износа объекта оценки проведен **методом разбиения**. Совокупный износ равен

$$\text{НИ} = 1 - (1 - \text{ФизИ}) * (1 - \text{ФункцУ}) * (1 - \text{ВнешУ}), \text{ где}$$

НИ – накопленный износ;

ФизИ – физический износ объекта оценки;

ФункцУ – функциональное (моральный) устаревание объекта оценки;

ВнешУ – внешнее (экономический) устаревание объекта оценки.

#### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА.**

*Физический износ* – есть ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием объекта в процессе эксплуатации, возникающий под воздействием различных природных факторов. Он представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта собственности и является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию окружающей среды, также может быть обусловлен внутренними дефектами, вызванными различными негативными воздействиями, например, в результате неравномерной нагрузки на несущие конструкции зданий и сооружений.

Физический износ зданий определяется с помощью следующих методов:

1. нормативный;
2. стоимостной;
3. метод срока жизни;
4. определение физического износа на основе шкалы экспертных оценок.

Для расчета физического износа остальных объектов оценки применяется метод срока жизни.

В качестве допущения нормативный срок службы здания определяется согласно Постановлению Совета Министров СССР «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» от 22.11.90 г. № 1072.

Физический износ с применением срока жизни определяется по формуле:

$$\text{И} = \text{СЭ} / \text{НС} \times 100, \text{ где}$$

СЭ – срок эксплуатации объекта (определяется на основе хронологического возраста объекта с учетом результатов визуального осмотра объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки);

НС – нормативный срок службы объекта.

Таблица 112. Расчет физического износа объекта оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Срок эксплуатации, лет	Норма амортизационных отчислений, %	Нормативный срок службы, лет	Физический износ, %
1	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, общая площадь 54,1 кв. м, инв. № 314:092-2108, лит. Т	-	-	-	-	-
2	Сооружение: теплотрасса, общая протяженность 889, инв. № 314:092-2108, лит. Т1	2005	13	2	50	26
3	Сооружение: водопровод, протяженность 241 м, инв. № 314:092-2108, лит. В	2005	13	2	50	26
4	Сооружение: канализация, протяженность 249 м, инв. № 314:092-2108, лит. К	2005	13	2	50	26
5	Сооружение, назначение по БТИ: благоустройство территории производственно-складского комплекса, в том числе: (забор бетонный: длиной 458,5 м, площадью 1 146,25 кв.м; автомобильная дорога: длиной 436,0 п.м, площадью 2 675,7 кв.м; площадки: площадью 5 000 кв.м, 3 436 кв.м, 1 033 кв.м; забор металлический: общая протяженность: 98,0 м), инв. № 314:092-2108, лит. 1, П, С, Р, Л, №2	-	-	-	-	-
5.1.	забор бетонный: длиной 458,5 м, площадью 1 146,25 кв.м	-	-	-	-	-
5.2.	автомобильная дорога: длиной 436,0 п.м	-	-	-	-	-
5.3.	площадка площадью 5 000 кв. м	-	-	-	-	-
5.4.	площадка площадью 3 436 кв. м	-	-	-	-	-
5.5.	площадка площадью 1 033 кв. м	-	-	-	-	-
5.6.	забор металлический: общая протяженность: 98,0 м	-	-	-	-	-
6	Сооружение: газопровод-ввод, протяженность 460,80 м, инв. № 314:092-2108, лит. Б	-	-	-	-	-
7	Котельная, назначение: нежилое здание, общей площадью 40 кв.м, инв. № 314:092-2108, лит. Е-Е1	-	-	-	-	-
8	Административное здание, назначение: нежилое здание, площадь 945,9 кв. м, количество этажей: 4, а также подземных: 1, лит.А-А1	1995	23	1,7	59	39,1
9	Холодный склад типа ангар, назначение: нежилое здание, общая площадь 357,9 кв. м, инв. № 314:092-1952, лит. Б	1996	22	1,7	59	37,4
10	Гараж, назначение: нежилое здание, общей площадью 370,6 кв. м, инв. № 314:092-1952, лит. Г	1996	22	1,7	59	37,4
11	Здание колбасного цеха, назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 1 496,9 кв.м, инв. № 314:092-1952, лит.В	1996	22	1,7	59	37,4
12	Товарный склад, назначение: нежилое здание, площадь 2 034,7 кв.м, количество этажей: 2, а	-	-	-	-	-

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Срок эксплуатации, лет	Норма амортизационных отчислений, %	Нормативный срок службы, лет	Физический износ, %
	также подземных: 1					

*Примечание:* Все расчеты и округления в таблицах отчета выполнены в программе Microsoft Excel.

Физический износ объекта недвижимости на основе шкалы экспертных оценок рассчитывается на основании данных, полученных при визуальном осмотре, путем разбиения на конструктивные элементы и подсчета износа отдельно по каждому конструктивному элементу с учетом его удельного веса, согласно рекомендациям сборников УПВС и ВСН 53-86Р, ВСН 57-88(Р).

Физический износ объекта оценки на основе шкалы экспертных оценок определяется по формуле:

$$\Phi_z = \sum_{i=1}^n I_{ki} Y_i,$$

где  $\Phi_z$  – физический износ здания, %;

$I_{ki}$  – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

$Y_i$  – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

$n$  – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Доли отдельных конструкций, элементов и систем (в %) следует принимать по данным технических паспортов БТИ или по сборникам УПВС. Для расчета физического износа объекта оценки были использованы данные по сборникам УПВС.

Под **исправимым физическим износом** понимается потеря стоимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов здания, имеющих явные повреждения или дефекты. Предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

Расчет величины отложенного ремонта выполнен в соответствии с методикой, изложенной в Ведомственном Нормативном документе – ВСН 53-86(р). В качестве исходных данных приняты степени и объемы повреждений конструктивных элементов, выявленные в результате технического освидетельствования.

**Неисправимый физический износ** здания вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования. Данный вид износа рассчитывается от остаточной стоимости конструкций и элементов (за вычетом исправимого физического износа), пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы конструкций и элементов. Фактические сроки эксплуатации конструкций и элементов определены с даты ввода здания или с даты проведения ремонта (замены). Нормативные сроки эксплуатации учтены для двух типов конструкций и элементов: долгоживущих и короткоживущих.

К долгоживущим элементам отнесены строительные конструкции, образующие несущий остов здания. Нормативный срок их эксплуатации совпадает с нормативным сроком эксплуатации здания в целом. Остальные конструкции и элементы здания отнесены к короткоживущим, которые за срок общей эксплуатации здания могут неоднократно заменяться. Нормативные сроки их эксплуатации назначены на основании данных, приведенных в справочных документах по эксплуатации зданий и сооружений.

Исходя из имеющихся данных для оценки объекта оценки, достоинств и недостатков каждого из методов определение физического износа оцениваемого объекта будет складываться в результате применения метода определения физического износа на основе шкалы экспертных оценок.

Таблица 113. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости.<sup>8</sup>

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 – 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 – 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 – 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 – 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 – 100

Для расчета весов использованных методов сделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого метода;
- найдем сумму баллов всех используемых методов;
- по отношению суммы баллов данного метода к сумме баллов всех использованных методов найдем расчетный вес метода в процентах;
- округлим расчетные веса методов с точностью до 10% в целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

Таблица 114.

Методы	Метод срока жизни	Метод укрупненной оценки технического состояния
<b>Критерий</b>	<b>Баллы</b>	
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	1	4
Способность метода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	4
Способность метода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	1	4
Соответствие подхода метода рассчитываемой стоимости	0	4
<b>Итого сумма баллов для данного метода</b>	<b>2</b>	<b>16</b>
применялся применялся	Да	Да
<b>Сумма баллов</b>	<b>16</b>	
Вес подхода, %	11,11%	88,89%
Вес подхода округленно до 10 %	10%	90%

<sup>8</sup> Информационный источник – МОК-Информ (www.ValNet.ru).

Таблица 115. Расчет средневзвешенного физического износа объектов оценки

№ п.п.	Наименование	Износ методом срока жизни, %	Вес	Износ методом укрупненной оценки технического состояния, %	Вес	Средневзвешенная величина физического износа, % округленно
1	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, общая площадь 54,1 кв. м, инв. № 314:092-2108, лит. Т	-	0	25	1	25
2	Сооружение: теплотрасса, общая протяженность 889, инв. № 314:092-2108, лит. Т1	26	0,1	25	0,9	25,1
3	Сооружение: водопровод, протяженность 241 м, инв. № 314:092-2108, лит. В	26	0,1	25	0,9	25,1
4	Сооружение: канализация, протяженность 249 м, инв. № 314:092-2108, лит. К	26	0,1	25	0,9	25,1
5	Сооружение, назначение по БТИ: благоустройство территории производственно-складского комплекса, в том числе: (забор бетонный: длиной 458,5 м, площадью 1 146,25 кв.м; автомобильная дорога: длиной 436,0 п.м, площадью 2 675,7 кв.м; площадки: площадью 5 000 кв.м, 3 436 кв.м, 1 033 кв.м; забор металлический: общая протяженность: 98,0 м), инв. № 314:092-2108, лит. 1, П, С, Р, Л, №2					
5.1.	забор бетонный: длиной 458,5 м, площадью 1 146,25 кв.м	-	0	25	1	25
5.2.	автомобильная дорога: длиной 436,0 п.м	-	0	25	1	25
5.3.	площадка площадью 5 000 кв. м	-	0	25	1	25
5.4.	площадка площадью 3 436 кв. м	-	0	25	1	25
5.5.	площадка площадью 1 033 кв. м	-	0	25	1	25
5.6.	забор металлический: общая протяженность: 98,0 м	-	0	25	1	25
6	Сооружение: газопровод-ввод, протяженность 460,80 м, инв. № 314:092-2108, лит. Б	-	0	25	1	25
7	Котельная, назначение: нежилое здание, общей площадью 40 кв.м, инв. № 314:092-2108, лит. Е-Е1	-	0	25	1	25
8	Административное здание, назначение: нежилое здание, площадь 945,9 кв. м,	39,1	0,1	25	0,9	26,41

	количество этажей: 4, а также подземных: 1, лит.А-А1					
9	Холодный склад типа ангар, назначение: нежилое здание, общая площадь 357,9 кв. м, инв. № 314:092-1952, лит. Б	37,4	0,1	25	0,9	26,24
10	Гараж, назначение: нежилое здание, общей площадью 370,6 кв. м, инв. № 314:092-1952, лит. Г	37,4	0,1	25	0,9	26,24
11	Здание колбасного цеха, назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 1 496,9 кв.м, инв. № 314:092-1952, лит.В	37,4	0,1	25	0,9	26,24
12	Товарный склад, назначение: нежилое здание, площадь 2 034,7 кв.м, количество этажей: 2, а также подземных: 1		0	25	1	25

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ.**

Функциональное устаревание связано с существованием недостатков в конструкции, материалах или проекте здания. Функциональное устаревание, как и физический износ, делится на устранимый и не устранимый. Он связан с дефектами непосредственно оцениваемого объекта недвижимости, при этом здание может иметь избыточную достаточность по сравнению с рыночными требованиями.

Функциональное устаревание – это снижение стоимости недвижимости в результате несоответствия ее функциональных характеристик требованиям рынка, которое заключается либо в недостатке, либо в избытке компонентов. Недостаток компонентов может проявляться как их отсутствие или как неисправная система. Избыток компонентов превышает рыночные требования, но не увеличивает стоимость недвижимости на сумму, равную затратам на его установку.

#### 1. Устранимое Функциональное устаревание:

- требующие установки нового ранее не существовавшего элемента;
- требующие замены старого элемента новым;
- вызванное избыточной достаточностью, которую экономически можно исправить.

#### 2. Неустраиваемое Функциональное устаревание:

- вызванное недостатком какого-либо элемента;
- вызванное избыточной достаточностью.

Метод разбивки, используемый для расчета функционального старения, позволяет последовательно учитывать все компоненты таким образом, чтобы ни один элемент не был учтен дважды, занижая тем самым стоимость недвижимости<sup>9</sup>. В рамках настоящего отчета по отношению к объекту оценки влияние функционального устаревания не выявлено.

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВНЕШНЕГО УСТАРЕВАНИЯ.**

**Экономическое устаревание** – это потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным местоположением.

В методических рекомендациях по оценке недвижимости, изданных Российской торгово-промышленной палатой (ТПП РФ): пункт 5.1.33. «Величина внешнего (экономического) износа определяется уменьшением полезности здания в результате изменения внешних факторов,

<sup>9</sup> Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С. «Оценка стоимости недвижимости», «Институт профессиональной оценки, Национальный фонд подготовки кадров», М, 2003 г.

определяющих экономическое месторасположение объекта - положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, локального изменения рыночных условий, изменения финансовых и законодательных условий и т.п. В соответствии с сущностью понятия износа, как потери стоимости, внешний износ для объектов недвижимости возникает и может быть измерен только в результате сопоставления объекта оценки с аналогом на этом же рынке, и испытывающим воздействия внешнего износа».

Экономическое/ внешнее устаревание, является результатом внешних влияний, которые затрагивают стоимость рассматриваемого имущества. Внешние факторы могут включать изменения макро- и микрофакторов в экономике, которые затрагивают спрос на товары и услуги, а, следовательно, и прибыльность хозяйственных единиц.

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.

Под локальными внешними условиями подразумеваются:

- изменение ситуации на рынке;
- местоположение (неблагоприятное окружение, экология, транспортная доступность и т.п.);
- изменение финансовых и законодательных условий и т.п.

В оценке постулируются только 2 метода определения экономического устаревания (ЭУ):

1. Сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
2. Капитализация потери дохода, относящегося к изменению внешних условий:

#### **ВИ = Потеря Дохода / Ставка капитализации (2)**

Наибольшую проблему доставляет определение точки "нуля", характеризующей переход от стабильных к измененным внешним условиям. Изменение внешних условий достаточно четко можно определить по падению прибыли предпринимателя. Следовательно, внешние условия, приводящие к снижению прибыли предпринимателя, меньшей, чем безрисковая ставка банков первой категории, - являются факторами появления внешнего износа объектов недвижимости. С другой стороны, - если прибыль предпринимателя будет, ниже безрисковой ставки банков первой категории, - темпы строительства должны резко замедляться.

Этот вид устаревания характеризует ущерб, нанесенный стоимости недвижимости внешними по отношению к ней факторами. Он присущ исключительно недвижимому имуществу в силу фиксированности его местоположения. Внешнее устаревание выражается в более низкой по сравнению с другими объектами арендной платой или изменении цен продаж.

В рассматриваемом случае внешнее устаревание по отношению к объектам оценки не выявлено.

Таблица 116. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

№ п/п	Объект оценки	Затраты на воспроизводство, руб.	Накопленный износ			Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. округленно
			физический	функциональный	Внешнее устаревание	
1	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, общая площадь 54,1 кв. м, инв. № 314:092-2108, лит. Т	2 889 000 Р	25	-	-	2 166 750 Р
2	Сооружение: теплотрасса, общая протяженность 889, инв. № 314:092-2108, лит. Т1	6 671 000 Р	25,1	-	-	4 996 579 Р
3	Сооружение: водопровод, протяженность 241 м, инв. № 314:092-2108, лит. В	763 000 Р	25,1	-	-	571 487 Р
4	Сооружение: канализация, протяженность 249 м, инв. № 314:092-2108, лит. К	2 493 000 Р	25,1	-	-	1 867 257 Р
5	Сооружение, назначение по БТИ: благоустройство территории производственно-складского комплекса, в том числе: (забор бетонный: длиной 458,5 м, площадью 1 146,25 кв.м; автомобильная дорога: длиной 436,0 п.м, площадью 2 675,7 кв.м; площадки: площадью 5 000 кв.м, 3 436 кв.м, 1 033 кв.м; забор металлический: общая протяженность: 98,0 м), инв. № 314:092-2108, лит. 1, П, С, Р, Л, №2					
5.1.	забор бетонный: длиной 458,5 м, площадью 1 146,25 кв.м	6 123 000 Р	25	-	-	4 592 250 Р
5.2.	автомобильная дорога: длиной 436,0 п.м	24 575 000 Р	25	-	-	18 431 250 Р
5.3.	площадка площадью 5 000 кв. м	11 915 800 Р	25	-	-	8 936 850 Р
5.4.	площадка площадью 3 436 кв. м	24 403 000 Р	25	-	-	18 302 250 Р
5.5.	площадка площадью 1 033 кв. м	17 300 000 Р	25	-	-	12 975 000 Р
5.6.	забор металлический: общая протяженность: 98,0 м	274 000 Р	25	-	-	205 500 Р
6	Сооружение: газопровод-ввод, протяженность 460,80 м, инв. № 314:092-2108, лит. Б	2 154 000 Р	25	-	-	1 615 500 Р
7	Котельная, назначение: нежилое здание, общей площадью 40 кв.м, инв. № 314:092-2108, лит. Е-Е1	1 535 000 Р	25	-	-	1 151 250 Р
8	Административное здание, назначение: нежилое здание, площадь 945,9 кв. м, количество этажей: 4, а также подземных: 1, лит.А-А1	44 371 000 Р	26,41	-	-	32 652 619 Р
9	Холодный склад типа ангар, назначение: нежилое здание, общая площадь 357,9 кв. м, инв. № 314:092-1952, лит. Б	3 032 000 Р	26,24	-	-	2 236 403 Р
10	Гараж, назначение: нежилое здание, общей площадью 370,6 кв.	26 603 000 Р	26,24	-	-	19 622 373 Р



	м, инв. № 314:092-1952, лит. Г					
11	Здание колбасного цеха, назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 1 496,9 кв.м, инв. № 314:092-1952, лит.В	59 165 000 Р	26,24	-	-	43 640 104 Р
12	Товарный склад, назначение: нежилое здание, площадь 2 034,7 кв.м, количество этажей: 2, а также подземных: 1	36 731 000 Р	25	-	-	27 548 250 Р
<b>ИТОГО:</b>						<b>201 511 672 Р</b>

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе затратного подхода, по состоянию на дату проведения оценки составляет (округленно):

**201 511 672 руб.**

**(Двести один миллион пятьсот одиннадцать тысяч шестьсот семьдесят два) рубля.**

### 6.1.3. Определение стоимости прав на земельный участок.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются следующие методы: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Согласно статье 552 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, **которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования**, поэтому необходимо определение рыночной стоимости не всего земельного участка, а частей земельных участков, приходящихся непосредственно на здания, как неотъемлемую часть рыночной стоимости объекта недвижимости в целом.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков на праве собственности (согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, распоряжение Минимущества России № 568-р от 06.03.2002 г.):

#### *Метод сравнения продаж*

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование

капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

### ***Метод распределения***

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый

земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

#### ***Метод капитализации земельной ренты***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

#### ***Метод остатка***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные — не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные — зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

#### ***Метод предполагаемого использования***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат

на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В рамках настоящего отчета оценщиком принято решение о применении следующих подходов и методов к оценке земельных участков:

Таблица 117. Выбор<sup>10</sup> подходов и методов для оценки земельного участка.

Метод	Пояснение	Результат
<b>Метод сравнения продаж</b>	Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. Данный метод применяется на основании информации предложений продажи земельных участков аналогичного функционального назначения. Источники информации: специализированные газеты и журналы, официальные сайты продавцов имущества, доски объявлений.	+
<b>Метод выделения Метод распределения</b>	Методы применяются для оценки застроенных земельных участков. Оцениваются застроенные земельные участки, но отсутствует информация по улучшениям ЗУ.	–
<b>Метод капитализации земельной ренты</b>	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. На рынке имеется информация об аренде сопоставимых земельных участков.	+
<b>Метод остатка Метод предполагаемого использования</b>	Данные методы основываются на создании на земельном участке улучшений, способных приносить доход. Основное различие заключается в том что, в одном случае происходит дисконтирование денежного потока, в другом - капитализация дохода.	–

**Вывод:** условия применимости методов в рамках подходов к оценке, предполагают анализ оценщиком достаточности собранных данных о рынке уже для применения того или иного метода в рамках выбранного подхода. Различные методы оценки требуют различного объема данных, поэтому анализ достаточности данных в этом смысле может проводиться в рамках анализа объекта тем или иным методом.

### 1. Метод сравнения продаж

В рамках настоящего отчета оценщик применяет два вида расчета в рамках метода сравнения продаж:

- расчет объекта оценки, основанный на объектах аналогах, расположенных непосредственно в

<sup>10</sup> Оценщик, руководствуясь статьей 20 ФСО-1, в части права Оценщика на выбор метода оценки, в рамках настоящей оценки выбрал для расчета следующие методы.

одном населенном пункте с объектом оценки, в частности город Чехов Московской области;

- расчет объекта оценки, основанный на объектах аналогах, расположенных в аналогичных населенных пунктах что и объект оценки, расположенные в Московской области.

По результатам двух расчетов в качестве итоговой величины рыночной стоимости в рамках метода сравнения продаж будет принята средневзвешенная величина рыночной стоимости по данным расчетам.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Число элементов сравнения (как ценообразующих факторов) достаточно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом. Посредством анализа чувствительности из рассмотрения могут быть исключены те элементы сравнения, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Традиционно выделяют девять основных групп элементов сравнения.<sup>11</sup>

**Последовательные корректировки** делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные ниже характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга:

- Передаваемые права;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Рыночные условия.

**Независимые корректировки** можно делать в любом порядке, при этом общая поправка может, получается суммирование:

- Местоположение;
- Физические характеристики объекта;
- Экономические характеристики объекта;
- Использование объекта;
- Наличие дополнительных компонентов стоимости.

**Требования к порядку выполнения метода сравнительного анализа продажи / предложения:**

1. Обоснование набора ценообразующих факторов. При исследовании рынка недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

2. На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения.

3. Выбор удельных единиц сравнения. В общем случае, сравнению подлежат рыночная стоимость, которая рассчитываются на единицу площади (1 кв. м) в единицу времени (год, квартал, месяц).

4. Сбор сведений предложений сопоставимых объектов сопровождается интервью с непосредственными участниками сделки, либо с посредниками (например, агентствами недвижимости). Объекты аналоги должны отбираться оценщиком таким образом, чтобы отличия по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными.

<sup>11</sup> «Оценка недвижимости» Т. Г. Касьяненко (учебное пособие), КНОРУС, Москва, 2010, стр. 480-483



5. По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой.

6. На завершающем этапе итоговый показатель рыночной объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

### Выбор элементов и единиц сравнения в городе Чехов

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Поэтому в практической работе оценщик должен руководствоваться принципом достаточности. Согласно ст. 19 ФСО-1 «Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м<sup>2</sup> площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

### Подбор аналогов

Для расчета стоимости 1 м<sup>2</sup> земельного участка Оценщиками проанализированы данные интернет-сайтов:

- [www.drom.ru](http://www.drom.ru).
- [www.avito.ru](http://www.avito.ru)
- [www.beboss.ru](http://www.beboss.ru)
- [www.cian.ru](http://www.cian.ru)
- [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) и другие.

Информация по земельным участкам также получена в ходе телефонных переговоров с представителями продавца (агентства недвижимости, представители собственника и т.д.).

Ниже представлено описание земельных участков, которые были приняты в качестве объектов аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 118. Список аналогов, используемых для расчетов.

№ п/п	Наименование аналога	Адрес аналога	Площадь объекта аналога	Источник информации	Стоимость предложения
1.	Право собственности на земельный участок. Земли населенных пунктов. Назначение: коммерческого назначения	Московская область, г. Чехов, ул. Ольховая	800 кв.м	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	6 500 000 руб.

№ п/п	Наименование аналога	Адрес аналога	Площадь объекта аналога	Источник информации	Стоимость предложения
	(многопливная АЗС с комплексом сервисных услуг)				
2.	Право собственности на земельный участок. Земли населенных пунктов. Назначение: коммерческого назначения (под предпринимательство)	Московская область, г. Чехов, ул. Лесная	1150 кв. м	<a href="http://www.domofond.ru">www.domofond.ru</a>	6 700 000 руб.
3.	Право собственности на земельный участок. Земли населенных пунктов. Назначение: коммерческого назначения (под бизнес)	Московская область, г. Чехов, мкр-н Губернский	1000 кв. м	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	4 500 000 руб..

### Пояснение корректировок:

Пояснения корректировок выполнялись для величин отличных от нуля. В случае если корректировка составляет ноль процентов, то данный параметр объекта-аналога полностью идентичен рассматриваемому параметру оцениваемого объекта, следовательно, вводить корректирующие значения не нужно.

Корректировки и поправки вносились на основании того как (увеличивают или уменьшают) и в какой степени влияют сопоставимые параметры на цену объекта – аналога. Размер корректировки определялся на основании экспертного метода и метода прямого анализа характеристик.

### 1. Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов (уторговывание).

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки.

Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

Таблица 119. Скидка на торг.

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%

Основываясь на данных анализа рынка, учитывая спрос на земельные участки коммерческого назначения, Оценщиком принято решение о применении корректировки на уторговывание на дату оценки для земельного участка на нижнем значении расширенного интервала на уровне -7,5%.

## 2. Корректировка на дату оценки / предложения к продаже.

Расчет стоимости объекта оценки производится на июль 2018г. Аналоги №1-3 предлагаются к продаже в 2018 году. Корректировка по данному признаку не производится, т.к. разница в датах составляет менее 6-ти месяцев и не подразумевает (не находит подтверждения) изменения цен на земельные участки в данный период времени.

## 3. Корректировка на вид права.

Данная характеристика является важным стоимостнообразующим фактором.

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

Таблица 120. Корректировка на вид имущественных прав.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгорочной аренде (более 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86

Объект оценки находится на праве собственности, объекты аналоги №1,2,3 находятся также на праве собственности, поэтому Оценщиком корректировка для аналогов №1,2,3 не производилась.

## 4. Корректировка на наличие коммуникаций.

Наличие коммуникаций увеличивает как стоимость продажи, так и стоимость аренды объекта недвижимости. Инженерные коммуникации необходимы для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его прямым назначением, и возможность его перепрофилирования. У объектов аналогов и объекта оценки имеется возможность подключения ко всем видам коммуникаций. Поэтому в рамках данного отчета корректировка по этому признаку не производится.

## 5. Корректировка на разрешенное использование

Данная характеристика является важным стоимостнообразующим фактором. Сопоставимые объекты аналоги и объект оценки имеют идентичное разрешенное использование – под коммерческое назначение в категории земель: земли населенных пунктов, таким образом корректировка по данному фактору не производится.

## 6. Корректировка на масштаб

Для проведения анализа использовались данные по земельным участкам, расположенным в Омской области. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Оценщиками было выявлено, что стоимость, в расчете на 1 кв.м. площади, сопоставимой с Объектом оценки может отличаться как в большую так и меньшую сторону.

В настоящем отчете для корректировки на масштаб использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки», Нижний Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Таблица 121.

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

Величины корректировок на масштаб приведены в следующей таблице.

Таблица 122.

Наименование Объекта	Площадь земельного участка, га	Коэффициент корректировки на масштаб
Объект оценки	2,55	-
Аналог №1	0,08	0,88
Аналог №2	0,115	0,88
Аналог №3	0,1	0,88

Таблица 123.

Наименование Объекта	Площадь земельного участка, га	Коэффициент корректировки на масштаб
Объект оценки	0,2	-
Аналог №1	0,08	1,00
Аналог №2	0,115	1,00
Аналог №3	0,1	1,00

Таблица 124.

Наименование Объекта	Площадь земельного участка, га	Коэффициент корректировки на масштаб
Объект оценки	0,6374	-
Аналог №1	0,08	1,00
Аналог №2	0,115	1,00
Аналог №3	0,1	1,00

Таблица 125.

Наименование Объекта	Площадь земельного участка, га	Коэффициент корректировки на масштаб
Объект оценки	1,0771	-
Аналог №1	0,08	0,95
Аналог №2	0,115	0,95
Аналог №3	0,1	0,95

## 7. Корректировка на местоположение

Хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте, например, деревня. В случае отсутствия объектов-аналогов в населенном пункте, где находится оцениваемый объект, возможен подбор аналогов в других населенных пунктах, но с условием, что эти населенные пункты максимально схожи по экономическому развитию и формированию рынка недвижимости, рассматриваемому местоположению.

Понятие "местоположение" это не только престиж или популярность района, но и транспортное сообщение, инфраструктура, экологическая обстановка и прочее, присущее определенному району черты.

Наличие хороших подъездных дорог обеспечивает хороший доступ к объекту в любое время, особенно, в осенне-весенний периоды, когда отсутствие асфальтированных подъездных путей

приводит к размыванию грунтовых дорог, а отсутствие уборки снега зимой может привести к невозможности подъезда к объекту, в принципе.

Также местоположение для земельных участков определяется Элементом сравнения - статус населенного пункта.

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

#### Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 126.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центра административных районов города	II
Спальные микрорайоны высотной застройки	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

#### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 127.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центра административных районов города	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,79	0,78	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,74	0,78
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,79	0,76	0,81
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83

Таблица 128. Расчет корректировки на местоположение.

Наименование Объекта	Типовые зоны в пределах города	Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к самому дороговому	Коэффициент корректировки на местоположение
Объект оценки	Районы крупных автомагистралей города	0,81	-
Аналог №1	Районы крупных автомагистралей города	0,81	1,0
Аналог №2	Районы крупных автомагистралей города	0,81	1,0
Аналог №3	Районы крупных автомагистралей города	0,81	1,0

#### 8. Корректировка на наличие дополнительных элементов.

Наличие дополнительных элементов увеличивает как стоимость продажи, так и стоимость аренды объекта недвижимости. Учитывая, что объект оценки и объекты аналоги №1,2,3 не имеют дополнительных элементов, то корректировка по данному фактору не производится.

Таблица 129. Исходные данные для расчета рыночной стоимости земельного участка.

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.3а	Московская область, г. Чехов, ул. Ольховая	Московская область, г. Чехов, ул. Лесная	Московская область, г. Чехов, мкр-н Губернский
3	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
4	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
6	Дата оценки / предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
7	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
8	Разрешенное использование	коммерческого назначения (для производства)	коммерческого назначения (многоотпливная АЗС с комплексом сервисных услуг)	коммерческого назначения (под предпринимательство)	коммерческого назначения (под бизнес)
9	Улучшения на участке	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
10	Коммуникации	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций
11	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
12	Площадь участка, кв.м.	25 500	800	1 150	1 000
13	Цена предложения, руб.	определяется	6 500 000	6 700 000	4 500 000
14	Цена предложения за 1 кв.м. (округленно), руб.	определяется	8 125,00	5 826,09	4 500,00

Таблица 130. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	определяется	8 125,00	5 826,09	4 500,00
2	Цена продажи / предложения	продажа	предложение	предложение	предложение
			-7,5	-7,5	-7,5
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
3	Дата оценки, предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
4	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
			1,000	1,000	1,000
	Скорректированная		7 515,63	5 389,13	4 162,50

	цена, руб.				
<b>5</b>	<b>Условия продажи</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>	<b>типичные</b>
			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
<b>6</b>	<b>Обременения</b>	<b>отсутствуют</b>	<b>отсутствуют</b>	<b>отсутствуют</b>	<b>отсутствуют</b>
			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
<b>7</b>	<b>Адрес (местоположение) объекта</b>	<b>Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.3а</b>	<b>Московская область, г. Чехов, ул. Ольховая</b>	<b>Московская область, г. Чехов, ул. Лесная</b>	<b>Московская область, г. Чехов, мкр-н Губернский</b>
			<b>1,00000</b>	<b>1,00000</b>	<b>1,00000</b>
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
<b>8</b>	<b>Категория земель</b>	<b>земли населенных пунктов</b>	<b>земли населенных пунктов</b>	<b>земли населенных пунктов</b>	<b>земли населенных пунктов</b>
			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
<b>9</b>	<b>Разрешенное использование</b>	<b>коммерческого назначения (для производства)</b>	<b>коммерческого назначения (многотопливная АЗС с комплексом сервисных услуг)</b>	<b>коммерческого назначения (под предпринимательство)</b>	<b>коммерческого назначения (под бизнес)</b>
			<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
<b>10</b>	<b>Улучшения на участке</b>	<b>условно отсутствуют</b>	<b>отсутствуют</b>	<b>отсутствуют</b>	<b>отсутствуют</b>
			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
<b>11</b>	<b>Коммуникации</b>	<b>существует возможность подведения всех коммуникаций</b>	<b>существует возможность подведения всех коммуникаций</b>	<b>существует возможность подведения всех коммуникаций</b>	<b>существует возможность подведения всех коммуникаций</b>
			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
<b>12</b>	<b>Дополнительные компоненты</b>	<b>отсутствуют</b>	<b>отсутствуют</b>	<b>отсутствуют</b>	<b>отсутствуют</b>
			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
<b>13</b>	<b>Площадь участка, кв.м.</b>	<b>25 500,00</b>	<b>800</b>	<b>1 150</b>	<b>1 000</b>
			<b>0,8800</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8800</b>
<b>14</b>	Скорректированная цена, руб.		6 613,75	4 742,43	3 663,00
<b>15</b>	Валовая коррекция, коэф. (14/1)		0,81	0,81	0,81
<b>16</b>	Количество не введенных корректировок		7	7	7
<b>17</b>	Вес		0,333	0,333	0,333
<b>18</b>	Доли весов, руб. (14x17)		2 202,38	1 579,23	1 219,78
	<b>Средневзвешенная</b>	<b>5 001,40</b>			

	<b>величина рыночной стоимости права собственности 1 кв.м. земельного участка, руб. (без НДС)</b>				
	<b>Средневзвешенная величина рыночной стоимости собственности земельного участка, руб. (без НДС)</b>	<b>127 536 000</b>			

Таблица 131. Исходные данные для расчета рыночной стоимости земельного участка.

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.3а	Московская область, г. Чехов, ул. Ольховая	Московская область, г. Чехов, ул. Лесная	Московская область, г. Чехов, мкр-н Губернский
3	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
4	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
6	Дата оценки / предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
7	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
8	Разрешенное использование	коммерческого назначения (для производства)	коммерческого назначения (многотопливная АЗС с комплексом сервисных услуг)	коммерческого назначения (под предпринимательство)	коммерческого назначения (под бизнес)
9	Улучшения на участке	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
10	Коммуникации	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций
11	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
12	Площадь участка, кв.м.	2 000	800	1 150	1 000
13	Цена предложения, руб.	определяется	6 500 000	6 700 000	4 500 000
14	Цена предложения за 1 кв.м. (округленно), руб.	определяется	8 125,00	5 826,09	4 500,00

Таблица 132. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	определяется	<b>8 125,00</b>	<b>5 826,09</b>	<b>4 500,00</b>



2	Цена продажи / предложения	продажа	предложение	предложение	предложение
			-7,5	-7,5	-7,5
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
3	Дата оценки, предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
4	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
			1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
6	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
7	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.3а	Московская область, г. Чехов, ул. Ольховая	Московская область, г. Чехов, ул. Лесная	Московская область, г. Чехов, мкр-н Губернский
			1,00000	1,00000	1,00000
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
8	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
9	Разрешенное использование	коммерческого назначения (для производства)	коммерческого назначения (многоотпливная АЗС с комплексом сервисных услуг)	коммерческого назначения (под предпринимательство)	коммерческого назначения (под бизнес)
			1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
10	Улучшения на участке	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
11	Коммуникации	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
12	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50

13	Площадь участка, кв.м.	2 000,00	800	1 150	1 000
			1,0000	1,0000	1,0000
14	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
15	Валовая коррекция, коэф. (14/1)		0,93	0,92	0,93
16	Количество не введенных корректировок		7	7	7
17	Вес		0,333	0,333	0,333
18	Доли весов, руб. (14x17)		2 502,70	1 794,58	1 386,11
	<b>Средневзвешенная величина рыночной стоимости права собственности 1 кв.м. земельного участка, руб. (без НДС)</b>	<b>5 683,40</b>			
	<b>Средневзвешенная величина рыночной стоимости собственности земельного участка, руб. (без НДС)</b>	<b>11 367 000</b>			

Таблица 133. Исходные данные для расчета рыночной стоимости земельного участка.

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.16	Московская область, г. Чехов, ул. Ольховая	Московская область, г. Чехов, ул. Лесная	Московская область, г. Чехов, мкр-н Губернский
3	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
4	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
6	Дата оценки / предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
7	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
8	Разрешенное использование	коммерческого назначения (для строительства автосалона)	коммерческого назначения (многотопливная АЗС с комплексом сервисных услуг)	коммерческого назначения (под предпринимательство)	коммерческого назначения (под бизнес)
9	Улучшения на участке	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
10	Коммуникации	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций
11	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
12	Площадь участка,	6 374	800	1 150	1 000

	кв.м.				
13	Цена предложения, руб.	определяется	6 500 000	6 700 000	4 500 000
14	Цена предложения за 1 кв.м. (округленно), руб.	определяется	8 125,00	5 826,09	4 500,00

Таблица 134. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	определяется	8 125,00	5 826,09	4 500,00
2	Цена продажи / предложения	продажа	предложение	предложение	предложение
			-7,5	-7,5	-7,5
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
3	Дата оценки, предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
4	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
			1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
6	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
7	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.16	Московская область, г. Чехов, ул. Ольховая	Московская область, г. Чехов, ул. Лесная	Московская область, г. Чехов, мкр-н Губернский
			1,00000	1,00000	1,00000
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
8	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
9	Разрешенное использование	коммерческого назначения (для строительства автосалона)	коммерческого назначения (многоотпливная АЗС с комплексом сервисных услуг)	коммерческого назначения (под предпринимательство)	коммерческого назначения (под бизнес)
			1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
10	Улучшения на участке	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0

	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
11	Коммуникации	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
12	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
13	Площадь участка, кв.м.	6 374,00	800	1 150	1 000
			1,0000	1,0000	1,0000
14	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
15	Валовая коррекция, коэф. (14/1)		0,93	0,92	0,93
16	Количество не введенных корректировок		7	7	7
17	Вес		0,333	0,333	0,333
18	Доли весов, руб. (14x17)		2 502,70	1 794,58	1 386,11
	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права собственности 1 кв.м. земельного участка, руб. (без НДС)	5 683,40			
	Средневзвешенная величина рыночной стоимости собственности земельного участка, руб. (без НДС)	36 226 000			

Таблица 135. Исходные данные для расчета рыночной стоимости земельного участка.

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.16	Московская область, г. Чехов, ул. Ольховая	Московская область, г. Чехов, ул. Лесная	Московская область, г. Чехов, мкр-н Губернский
3	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
4	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
6	Дата оценки / предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
7	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
8	Разрешенное	коммерческого	коммерческого	коммерческого	коммерческого

	использование	назначения (для строительства автосалона)	назначения (многотопливная АЗС с комплексом сервисных услуг)	назначения (под предпринимательство)	назначения (под бизнес)
9	Улучшения на участке	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
10	Коммуникации	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций
11	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
12	Площадь участка, кв.м.	10 771	800	1 150	1 000
13	Цена предложения, руб.	определяется	6 500 000	6 700 000	4 500 000
14	Цена предложения за 1 кв.м. (округленно), руб.	определяется	8 125,00	5 826,09	4 500,00

Таблица 136. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	определяется	8 125,00	5 826,09	4 500,00
2	Цена продажи / предложения	продажа	предложение	предложение	предложение
	Скорректированная цена, руб.		-7,5	-7,5	-7,5
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
3	Дата оценки, предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
4	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Скорректированная цена, руб.		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
6	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
7	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.1б	Московская область, г. Чехов, ул. Ольховая	Московская область, г. Чехов, ул. Лесная	Московская область, г. Чехов, мкр-н Губернский
	Скорректированная цена, руб.		1,00000	1,00000	1,00000
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
8	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50

9	Разрешенное использование	коммерческого назначения (для строительства автосалона)	коммерческого назначения (многоотпливная АЗС с комплексом сервисных услуг)	коммерческого назначения (под предпринимательство)	коммерческого назначения (под бизнес)
			1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
10	Улучшения на участке	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
11	Коммуникации	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
12	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		7 515,63	5 389,13	4 162,50
13	Площадь участка, кв.м.	10 771,00	800	1 150	1 000
			0,9500	0,9500	0,9500
	Скорректированная цена, руб.		7 139,85	5 119,67	3 954,38
15	Валовая коррекция, коэф. (14/1)		0,88	0,88	0,88
16	Количество не введенных корректировок		7	7	7
17	Вес		0,333	0,333	0,333
18	Доли весов, руб. (14x17)		2 377,57	1 704,85	1 316,81
	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права собственности 1 кв.м. земельного участка, руб. (без НДС)	5 399,20			
	Средневзвешенная величина рыночной стоимости собственности земельного участка, руб. (без НДС)	58 155 000			

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, которые рассчитаны на основании количества введенных корректировок (рассчитано как отношение количества не введенных корректировок по конкретному объекту аналогу к общему количеству не введенных корректировок по всем объектам аналогам). То есть чем меньше вводиться корректировок для объекта-аналога, тем более схожим он является для оцениваемого объекта, следовательно, вес данного аналога будет наибольшим. Суммарная величина весовых долей всех объектов-аналогов должна составлять 1.

### Выбор элементов и единиц сравнения в Московской области

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Поэтому в практической работе оценщик должен руководствоваться принципом достаточности. Согласно ст. 19 ФСО-1 «Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

4. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

5. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

6. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м<sup>2</sup> площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

#### Подбор аналогов

Для расчета стоимости 1 м<sup>2</sup> земельного участка Оценщиками проанализированы данные интернет-сайтов:

- [www.drom.ru](http://www.drom.ru).
- [www.avito.ru](http://www.avito.ru)
- [www.beboss.ru](http://www.beboss.ru)
- [www.cian.ru](http://www.cian.ru)
- [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) и другие.

Информация по земельным участкам также получена в ходе телефонных переговоров с представителями продавца (агентства недвижимости, представители собственника и т.д.).

Ниже представлено описание земельных участков, которые были приняты в качестве объектов аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 137. Список аналогов, используемых для расчетов.

№ п/п	Наименование аналога	Адрес аналога	Площадь объекта аналога	Источник информации	Стоимость предложения
1.	Право собственности на земельный участок. Земли населенных пунктов. Назначение: коммерческого назначения (для размещения промышленных объектов)	Московская область, г. Дзержинский, ул. Садовая	10000 кв.м	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	49 995 555 руб.
2.	Право собственности на земельный участок. Земли населенных пунктов. Назначение: коммерческого назначения (строительство)	Московская область, г. Клин, ул. Чайковского	1000 кв. м	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	6 000 000 руб.

№ п/п	Наименование аналога	Адрес аналога	Площадь объекта аналога	Источник информации	Стоимость предложения
	торгового центра, кафе, автосервиса, автозаправки и др.)				
3.	Право собственности на земельный участок. Земли населенных пунктов. Назначение: коммерческого назначения (под придорожный сервис, кафе, ресторан, гостиница, автосервис, АЗС)	Московская область, г. Звенигород, ул. Московская	8800 кв. м	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	60 000 000 руб..
4.	Право собственности на земельный участок. Земли населенных пунктов. Назначение: коммерческого назначения (для производственных целей)	Московская область, Одинцовский район, д. Малые Вяземы	9080 кв. м	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	65 376 000 руб..
5.	Право собственности на земельный участок. Земли населенных пунктов. Назначение: коммерческого назначения (размещение объектов капитального строительства; многофункциональных объектов)	Московская область, Киевское шоссе, д. Большое Покровское	12500 кв. м	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	75 000 000 руб..

#### Пояснение корректировок:

Пояснения корректировок выполнялись для величин отличных от нуля. В случае если корректировка составляет ноль процентов, то данный параметр объекта-аналога полностью идентичен рассматриваемому параметру оцениваемого объекта, следовательно, вводить корректирующие значения не нужно.

Корректировки и поправки вносились на основании того как (увеличивают или уменьшают) и в какой степени влияют сопоставимые параметры на цену объекта – аналога. Размер корректировки определялся на основании экспертного метода и метода прямого анализа характеристик.

#### 1. Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов (уторговывание).

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки.

Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний



Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

Таблица 138. Скидка на торг.

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%

Основываясь на данных анализа рынка, учитывая спрос на земельные участки коммерческого назначения, Оценщиком принято решение о применении корректировки на уторговывание на дату оценки для земельного участка на нижнем значении расширенного интервала на уровне -7,5%.

## 2. Корректировка на дату оценки / предложения к продаже.

Расчет стоимости объекта оценки производится на июль 2018г. Аналоги №1-3 предлагаются к продаже в 2018 году. Корректировка по данному признаку не производится, т.к. разница в датах составляет менее 6-ти месяцев и не подразумевает (не находит подтверждения) изменения цен на земельные участки в данный период времени.

## 3. Корректировка на вид права.

Данная характеристика является важным стоимостнообразующим фактором.

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

Таблица 139. Корректировка на вид имущественных прав.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгорочной аренде (более 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86

Объект оценки находится на праве собственности, объекты аналоги №1,2,3 находятся также на праве собственности, поэтому Оценщиком корректировка для аналогов №1,2,3 не производилась.

## 4. Корректировка на наличие коммуникаций.

Наличие коммуникаций увеличивает как стоимость продажи, так и стоимость аренды объекта недвижимости. Инженерные коммуникации необходимы для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его прямым назначением, и возможность его перепрофилирования. У объектов аналогов и объекта оценки имеется возможность подключения ко всем видам коммуникаций. Поэтому в рамках данного отчета корректировка по этому признаку не производится.

## 5. Корректировка на разрешенное использование

Данная характеристика является важным стоимостнообразующим фактором. Сопоставимые объекты аналоги и объект оценки имеют идентичное разрешенное использование – под коммерческое назначение в категории земель: земли населенных пунктов, таким образом корректировка по данному фактору не производится.

## 6. Корректировка на масштаб

Для проведения анализа использовались данные по земельным участкам, расположенным в Омской области. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Оценщиками было выявлено, что стоимость, в расчете на 1 кв.м. площади, сопоставимой с Объектом оценки может отличаться как в большую так и меньшую сторону.

В настоящем отчете для корректировки на масштаб использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки», Нижний Новгород,

2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Таблица 140.

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

Величины корректировок на масштаб приведены в следующей таблице.

Таблица 141.

Наименование Объекта	Площадь земельного участка, га	Коэффициент корректировки на масштаб
Объект оценки	2,55	-
Аналог №1	1,0	0,88
Аналог №2	0,1	0,88
Аналог №3	0,880	0,88
Аналог №4	0,908	0,88
Аналог №5	1,25	0,93

Таблица 142.

Наименование Объекта	Площадь земельного участка, га	Коэффициент корректировки на масштаб
Объект оценки	0,2	-
Аналог №1	1,0	1,0
Аналог №2	0,1	1,0
Аналог №3	0,880	1,0
Аналог №4	0,908	1,0
Аналог №5	1,25	1,06

Таблица 143.

Наименование Объекта	Площадь земельного участка, га	Коэффициент корректировки на масштаб
Объект оценки	0,6374	-
Аналог №1	1,0	1,0
Аналог №2	0,1	1,0
Аналог №3	0,880	1,0
Аналог №4	0,908	1,0
Аналог №5	1,25	1,06

Таблица 144.

Наименование Объекта	Площадь земельного участка, га	Коэффициент корректировки на масштаб
Объект оценки	1,0771	-
Аналог №1	1,0	0,95
Аналог №2	0,1	0,95
Аналог №3	0,880	0,95
Аналог №4	0,908	0,95
Аналог №5	1,25	1,0

## 7. Корректировка на местоположение

Хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте, например, деревня. В случае отсутствия объектов-аналогов в населенном пункте, где находится оцениваемый объект, возможен подбор аналогов в других населенных пунктах, но с условием, что эти населенные пункты максимально схожи по экономическому развитию и формированию рынка недвижимости, рассматриваемому местоположению.

Понятие "местоположение" это не только престиж или популярность района, но и транспортное сообщение, инфраструктура, экологическая обстановка и прочее, присущее определенному району черты.

Наличие хороших подъездных дорог обеспечивает хороший доступ к объекту в любое время, особенно, в осенне-весенний периоды, когда отсутствие асфальтированных подъездных путей приводит к размыванию грунтовых дорог, а отсутствие уборки снега зимой может привести к невозможности подъезда к объекту, в принципе.

Также местоположение для земельных участков определяется Элементом сравнения - статус населенного пункта.

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

Учитывая, что объект оценки и объекты аналоги по классификации типовых территориальных зон в пределах региона можно отнести к районным центрам с развитой промышленностью, то корректировка по фактору статус населенного пункта не производится (Глава 3.1. печатного издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2016г.).

### Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 145.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центра административных районов города	II
Спальные микрорайоны высотной застройки	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 146.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центра административных районов города	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,79	0,78	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,74	0,78
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,79	0,76	0,81
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83

Таблица 147. Расчет корректировки на местоположение.

Наименование Объекта	Типовые зоны в пределах города	Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к самому дорогому	Коэффициент корректировки на местоположение
Объект оценки	Районы крупных автомагистралей города	0,81	-
Аналог №1	Районы крупных автомагистралей города	0,81	1,0
Аналог №2	Районы крупных автомагистралей города	0,81	1,0
Аналог №3	Районы крупных автомагистралей города	0,81	1,0
Аналог №4	Районы крупных автомагистралей города	0,81	1,0
Аналог №5	Районы крупных автомагистралей города	0,81	1,0

### 8. Корректировка на наличие дополнительных элементов.

Наличие дополнительных элементов увеличивает как стоимость продажи, так и стоимость аренды объекта недвижимости. Учитывая, что объект оценки и объекты аналоги №1,2,3 не имеют дополнительных элементов, то корректировка по данному фактору не производится.

Таблица 148. Исходные данные для расчета рыночной стоимости земельного участка.

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.3а	Московская область, г. Дзержинский, ул. Садовая	Московская область, г. Клин, ул. Чайковского	Московская область, г. Звенигород, ул. Московская	Московская область, Одинцовский район, д. Малые Вяземы	Московская область, Киевское шоссе, д. Большое Покровское
3	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
4	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
6	Дата оценки / предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
7	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
8	Разрешенное использование	коммерческого назначения (для производства)	коммерческого назначения (для размещения промышленных объектов)	коммерческого назначения (строительство торгового центра, кафе, автосервиса, автозаправки и др.)	коммерческого назначения (под придорожный сервис, кафе, ресторан, гостиница, автосервис, АЗС)	коммерческого назначения (для производственных целей)	коммерческого назначения (размещение объектов капитального строительства; многофункциональных объектов)
9	Улучшения на участке	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
10	Коммуникации	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций
11	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
12	Площадь участка, кв.м.	25 500	10 000	1 000	8 800	9 080	12 500
13	Цена	определяется	49 995 555	6 000 000	60 000 000	65 376 000	75 000 000

	предложения, руб.						
14	Цена предложения за 1 кв.м. (округленно), руб.	определяется	4 999,56	6 000,00	6 818,18	7 200,00	6 000,00

Таблица 149. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	определяется	4 999,56	6 000,00	6 818,18	7 200,00	6 000,00
2	Цена продажи / предложения	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
			-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
3	Дата оценки, предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
4	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
			1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
6	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
7	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.3а	Московская область, г. Дзержинский, ул. Садовая	Московская область, г. Клин, ул. Чайковского	Московская область, г. Звенигород, ул. Московская	Московская область, Одинцовский район, д. Малые Вяземы	Московская область, Киевское шоссе, д. Большое Покровское
			1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
8	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
9	Разрешенное использование	коммерческого назначения (для производства)	коммерческого назначения (для размещения промышленных объектов)	коммерческого назначения (строительство торгового центра, кафе, автосервиса, автозаправки и др.)	коммерческого назначения (под придорожный сервис, кафе, ресторан, гостиница, автосервис, АЗС)	коммерческого назначения (для производственных целей)	коммерческого назначения (размещение объектов капитального строительства; многофункциональных объектов)
			1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
10	Улучшения на участке	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
11	Коммуникации	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций
			0	0	0	0	0

	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
1	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
2		0	0	0	0	0	
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
1	Площадь участка, кв.м.	25 500,00	10 000	1 000	8 800	9 080	12 500
3			0,8800	0,8800	0,8800	0,8800	0,9300
1	Скорректированная цена, руб.		4 069,64	4 884,00	5 550,00	5 860,80	5 161,50
1	Валовая коррекция, коэф. (14/1)		0,81	0,81	0,81	0,81	0,86
1	Количество не введенных корректировок		7	7	7	7	7
1	Вес		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
1	Доли весов, руб. (14x17)		813,93	976,80	1 110,00	1 172,16	1 032,30
	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права собственности 1 кв.м. земельного участка, руб. (без НДС)		5 105,20				
	Средневзвешенная величина рыночной стоимости собственности земельного участка, руб. (без НДС)		130 183 000				

Таблица 150. Исходные данные для расчета рыночной стоимости земельного участка.

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.3а	Московская область, г. Дзержинский, ул. Садовая	Московская область, г. Клин, ул. Чайковского	Московская область, г. Звенигород, ул. Московская	Московская область, Одинцовский район, д. Малые Вяземы	Московская область, Киевское шоссе, д. Большое Покровское
3	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
4	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
6	Дата оценки / предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
7	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
8	Разрешенное использование	коммерческого назначения (для производства)	коммерческого назначения (для размещения промышленных объектов)	коммерческого назначения (строительство торгового центра, кафе, автосервиса, автозаправки и др.)	коммерческого назначения (под придорожный сервис, кафе, ресторан, гостиница, автосервис, АЗС)	коммерческого назначения (для производственных целей)	коммерческого назначения (размещение объектов капитального строительства; многофункциональных объектов)
9	Улучшения на участке	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
10	Коммуникации	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций

		й					
11	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
12	Площадь участка, кв.м.	2 000	10 000	1 000	8 800	9 080	12 500
13	Цена предложения, руб.	определяется	49 995 555	6 000 000	60 000 000	65 376 000	75 000 000
14	Цена предложения за 1 кв.м. (округленно), руб.	определяется	4 999,56	6 000,00	6 818,18	7 200,00	6 000,00

Таблица 151. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	определяется	4 999,56	6 000,00	6 818,18	7 200,00	6 000,00
2	Цена продажи / предложения	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
			-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
3	Дата оценки, предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
4	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
			1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
6	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
7	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.3а	Московская область, г. Дзержинский, ул. Садовая	Московская область, г. Клин, ул. Чайковского	Московская область, г. Звенигород, ул. Московская	Московская область, Одинцовский район, д. Малые Вяземы	Московская область, Киевское шоссе, д. Большое Покровское
			1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
8	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
9	Разрешенное использование	коммерческого назначения (для производства)	коммерческого назначения (для размещения промышленных объектов)	коммерческого назначения (строительство торгового центра, кафе, автосервиса, автозаправки и др.)	коммерческого назначения (под придорожный сервис, кафе, ресторан, гостиница, автосервис, АЗС)	коммерческого назначения (для производственных целей)	коммерческого назначения (размещение объектов капитального строительства; многофункциональных объектов)
			1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
10	Улучшения на участке	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
1	Коммуникации	существует	существует	существует	существует	существует	существует

1		возможность подведения всех коммуникаций	возможность подведения всех коммуникаций	возможность подведения всех коммуникаций	возможность подведения всех коммуникаций	возможность подведения всех коммуникаций	возможность подведения всех коммуникаций
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
1	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
2			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
1	Площадь участка, кв.м.	2 000,00	10 000	1 000	8 800	9 080	12 500
3			1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0600
1	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 883,00
4							
1	Валовая коррекция, коэф. (14/1)		0,92	0,93	0,93	0,93	0,98
5							
1	Количество не введенных корректировок		7	7	7	7	7
6							
1	Вес		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
7							
1	Доли весов, руб. (14x17)		924,92	1 110,00	1 261,36	1 332,00	1 176,60
8							
	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права собственности 1 кв.м. земельного участка, руб. (без НДС)	5 804,90					
	Средневзвешенная величина рыночной стоимости собственности земельного участка, руб. (без НДС)	11 610 000					

Таблица 152. Исходные данные для расчета рыночной стоимости земельного участка.

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.16	Московская область, г. Дзержинский, ул. Садовая	Московская область, г. Клин, ул. Чайковского	Московская область, г. Звенигород, ул. Московская	Московская область, Одинцовский район, д. Малые Вяземы	Московская область, Киевское шоссе, д. Большое Покровское
3	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
4	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
6	Дата оценки / предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
7	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
8	Разрешенное использование	коммерческого назначения (для строительства автосалона)	коммерческого назначения (для размещения промышленных объектов)	коммерческого назначения (строительство торгового центра, кафе, автосервиса, автозаправки и др.)	коммерческого назначения (под придорожный сервис, кафе, ресторан, гостиница, автосервис, АЗС)	коммерческого назначения (для производственных целей)	коммерческого назначения (размещение объектов капитального строительства; многофункциональных объектов)
9	Улучшения на	условно	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют



	участке	отсутствуют					
10	Коммуникации	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций
11	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
12	Площадь участка, кв.м.	6 374	10 000	1 000	8 800	9 080	12 500
13	Цена предложения, руб.	определяется	49 995 555	6 000 000	60 000 000	65 376 000	75 000 000
14	Цена предложения за 1 кв.м. (округленно), руб.	определяется	4 999,56	6 000,00	6 818,18	7 200,00	6 000,00

Таблица 153. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	определяется	4 999,56	6 000,00	6 818,18	7 200,00	6 000,00
2	Цена продажи / предложения	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
			-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
3	Дата оценки, предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
4	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
			1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
6	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
7	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.16	Московская область, г. Дзержинский, ул. Садовая	Московская область, г. Клин, ул. Чайковского	Московская область, г. Звенигород, ул. Московская	Московская область, Одинцовский район, д. Малые Вяземы	Московская область, Киевское шоссе, д. Большое Покровское
			1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
8	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
9	Разрешенное использование	коммерческого назначения (для строительства автосалона)	коммерческого назначения (для размещения промышленных объектов)	коммерческого назначения (строительство торгового центра, кафе, автосервиса, автозаправки и др.)	коммерческого назначения (под придорожный сервис, кафе, ресторан, гостиница, автосервис, АЗС)	коммерческого назначения (для производственных целей)	коммерческого назначения (размещение объектов капитального строительства; многофункциональных объектов)
			1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00

10	Улучшения на участке	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0	0	0
11	Коммуникации	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0	0	0
12	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0	0	0
13	Площадь участка, кв.м.	6 374,00	10 000	1 000	8 800	9 080	12 500
14	Скорректированная цена, руб.		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0600
15	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 883,00
16	Валовая коррекция, коэф. (14/1)		0,92	0,93	0,93	0,93	0,98
17	Количество не введенных корректировок		7	7	7	7	7
18	Вес		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Доли весов, руб. (14x17)		924,92	1 110,00	1 261,36	1 332,00	1 176,60
	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права собственности 1 кв.м. земельного участка, руб. (без НДС)	5 804,90					
	Средневзвешенная величина рыночной стоимости собственности земельного участка, руб. (без НДС)	37 000 000					

Таблица 154. Исходные данные для расчета рыночной стоимости земельного участка.

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.16	Московская область, г. Дзержинский, ул. Садовая	Московская область, г. Клин, ул. Чайковского	Московская область, г. Звенигород, ул. Московская	Московская область, Одинцовский район, д. Малые Вяземы	Московская область, Киевское шоссе, д. Большое Покровское
3	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
4	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
6	Дата оценки / предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
7	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
8	Разрешенное использование	коммерческого назначения (для строительства)	коммерческого назначения (для размещения промышленных)	коммерческого назначения (строительство торгового)	коммерческого назначения (под придорожный сервис, кафе, производствен	коммерческого назначения (для производствен	коммерческого назначения (размещение объектов)

		автосалона)	объектов)	центра, кафе, автосервиса, автозаправки и др.)	ресторан, гостиница, автосервис, АЗС)	ных целей)	капитального строительства; многофункциональных объектов)
9	Улучшения на участке	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
10	Коммуникации	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций
11	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
12	Площадь участка, кв.м.	10 771	10 000	1 000	8 800	9 080	12 500
13	Цена предложения, руб.	определяется	49 995 555	6 000 000	60 000 000	65 376 000	75 000 000
14	Цена предложения за 1 кв.м. (округленно), руб.	определяется	4 999,56	6 000,00	6 818,18	7 200,00	6 000,00

Таблица 155. Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	определяется	4 999,56	6 000,00	6 818,18	7 200,00	6 000,00
2	Цена продажи / предложения	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
			-7,5	-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
3	Дата оценки, предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
4	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
			1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
6	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
7	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.16	Московская область, г. Дзержинский, ул. Садовая	Московская область, г. Клин, ул. Чайковского	Московская область, г. Звенигород, ул. Московская	Московская область, Одинцовский район, д. Малые Вяземы	Московская область, Киевское шоссе, д. Большое Покровское
			1,00000	1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
8	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
9	Разрешенное использование	коммерческого назначения (для строительства автосалона)	коммерческого назначения (для размещения промышленных объектов)	коммерческого назначения (строительство торгового центра, кафе, автосервиса, автозаправки и др.)	коммерческого назначения (под придорожный сервис, кафе, ресторан, гостиница, автосервис,	коммерческого назначения (для производственных целей)	коммерческого назначения (размещение объектов капитального строительства; многофункциональных объектов)

					АЗС)		ональных объектов)
			1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
<b>10</b>	Улучшения на участке	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
<b>11</b>	Коммуникации	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций	существует возможность подведения всех коммуникаций
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
<b>12</b>	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		4 624,59	5 550,00	6 306,82	6 660,00	5 550,00
<b>13</b>	Площадь участка, кв.м.	<b>10 771,00</b>	<b>10 000</b>	<b>1 000</b>	<b>8 800</b>	<b>9 080</b>	<b>12 500</b>
			<b>0,9500</b>	<b>0,9500</b>	<b>0,9500</b>	<b>0,9500</b>	<b>1,0000</b>
<b>14</b>	Скорректированная цена, руб.		4 393,36	5 272,50	5 991,48	6 327,00	5 550,00
<b>15</b>	Валовая коррекция, коэф. (14/1)		0,88	0,88	0,88	0,88	0,93
<b>16</b>	Количество не введенных корректировок		7	7	7	7	7
<b>17</b>	Вес		0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
<b>18</b>	Доли весов, руб. (14x17)		878,67	1 054,50	1 198,30	1 265,40	1 110,00
	Средневзвешенная величина рыночной стоимости права собственности 1 кв.м. земельного участка, руб. (без НДС)	<b>5 506,90</b>					
	Средневзвешенная величина рыночной стоимости собственности земельного участка, руб. (без НДС)	<b>59 315 000</b>					

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, которые рассчитаны на основании количества введенных корректировок (рассчитано как отношение количества не введенных корректировок по конкретному объекту аналогу к общему количеству не введенных корректировок по всем объектам аналогам). То есть чем меньше вводятся корректировок для объекта-аналога, тем более схожим он является для оцениваемого объекта, следовательно, вес данного аналога будет наибольшим. Суммарная величина весовых долей всех объектов-аналогов должна составлять 1.

Таблица 156. Расчет средневзвешенного значения рыночной стоимости земельных участков, определенных методами сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Стоимость 1, руб.	Вес	Стоимость 2, руб.	Вес	Средневзвешенная величина рыночной стоимости, руб.
1	Земельный участок, категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование:	127 536 000 Р	0,5	130 183 000 Р	0,5	128 859 500 Р

	для производства, площадь 25500 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, дом 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:7					
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 2000 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:3	11 367 000 Р	0,5	11 610 000 Р	0,5	11 488 500 Р
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 6374 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:14	36 226 000 Р	0,5	37 000 000 Р	0,5	36 613 000 Р
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 10771 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:15	58 155 000 Р	0,5	59 315 000 Р	0,5	58 735 000 Р
<b>ИТОГО:</b>		233 284 000 Р	<b>X</b>	238 108 000 Р	<b>X</b>	<b>235 696 000 Р</b>

## 2. Метод капитализации земельной ренты

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится методом капитализации земельной ренты.

Метод капитализации земельной ренты предполагает следующую последовательность действий:

- Расчет земельной ренты, создаваемой участком.
- Определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты.
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли, а стоимость объекта оценки определена по формуле:

$$C=A/K, \text{ где}$$

C - рыночная стоимость капитализации земельной ренты, руб.;

A - годовой денежный поток, руб.;

K - коэффициент возвратной капитализации, %.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Основной целью сдачи в аренду объектов недвижимости, как известно, является получение дохода на инвестированный капитал. Под инвестированным капиталом в данном случае понимают рыночную стоимость приобретенного для сдачи в аренду объекта.

Если допустить, что объект не изнашивается (что естественно в отношении земельного участка) и сдается в аренду на условиях чистой ренты, то годовой доход на капитал определяется платой арендатора собственнику за пользование его имуществом. Размер этой платы прямо пропорционален стоимости объекта, а в качестве коэффициента пропорциональности выступает признаваемая рынком ставка текущей доходности:

$$A = VKt, (1)$$

где A – рента;

V0 – инвестированный капитал (рыночная стоимость объекта);

Kt – коэффициент пропорциональности (годовая ставка текущей доходности, коэффициент капитализации).

Если собственник объекта несет издержки E, непосредственно связанные с содержанием сдаваемого в аренду имущества, то такие издержки также должны быть покрыты арендными платежами:

$$A = V0 Kt + E.$$

#### **Определение годового действительного валового дохода (ренты).**

В настоящее время на рынке недвижимости открытой является информация о ставках арендной платы по объектам нежилой недвижимости, в том числе для земельных участков коммерческого назначения. Оценщиком были подобраны предложения по сдаче в аренду земельных участков, расположенных в Московской области.

Таблица 157. Исходные данные для расчета арендной ставки

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Наименование источника информации	-	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>
3	Контактный телефон	-	-	-	-
4	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.3а	Московская область, г. Чехов, 300 м от Симферопольского шоссе	Московская область, г. Чехов, ул. Комсомольская, вл.10	Московская область, Ленинградское шоссе
5	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Обременения	отсутствует	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
7	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
8	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
9	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
10	Разрешенное использование	коммерческое назначение (для производства)	коммерческое назначение (любой вид бизнеса, грузовая стоянка и т.д.)	коммерческое назначение (промназначения)	коммерческое назначение (стоянка техники, автомобилей, торговля, склад)
11	Улучшения земельного участка	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	асфальтирование участка
12	Наличие оплаты коммунальных платежей в составе арендной платы	нет	нет	нет	нет
13	Площадь, кв.м.	25 500,0	1 200,0	500,0	2500,0
14	Арендная ставка (с НДС), руб./кв.м./месяц	определяется	54,17	50,00	75,00

Таблица 158. Расчет арендной ставки

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Арендная ставка (с НДС), руб./кв.м./месяц	определяется	54,17	50,00	75,00
2	Цена продажи / предложения	продажа	предложение	предложение	предложение
			-7,5	-7,5	-7,5
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	69,38
3	Дата оценки, предложения	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	69,38
4	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	69,38
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	69,38

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
6	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	69,38
7	Обременения	отсутствует	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	69,38
8	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.3а	Московская область, г. Чехов, 300 м от Симферопольского шоссе	Московская область, г. Чехов, ул. Комсомольская, вл.10	Московская область, Ленинградское шоссе
			1,0	1,0	1,39
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	96,59
9	Разрешенное использование	коммерческое назначение (для производства)	коммерческое назначение (любой вид бизнеса, грузовая стоянка и т.д.)	коммерческое назначение (промназначения)	коммерческое назначение (стоянка техники, автомобилей, торговля, склад)
			0,0	0,00	0,00
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	96,59
10	Улучшения земельного участка	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	асфальтирование участка
			1	1	0,86
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	83,07
11	Наличие оплаты коммунальных платежей в составе арендной платы	нет	нет	нет	нет
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	83,07
12	Площадь, кв.м.	25 500,0	1 200,0	500,0	2 500,0
			0,88	0,88	0,88
13	Скорректированная цена, руб.		44,09	40,70	73,10
14	Валовая коррекция, коэф. (13/1)		0,81	0,81	0,97
15	Количество не введенных корректировок		8	8	7
16	Вес		0,348	0,348	0,304
17	Доли весов, руб. (13х16)		15,34	14,16	22,22
	Средневзвешенная величина арендной ставки 1 кв.м. помещения в месяц, руб. (с НДС)	51,72			

Таблица 159. Исходные данные для расчета арендной ставки

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок



№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
2	Наименование источника информации	-	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>
3	Контактный телефон	-	-	-	-
4	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а	Московская область, г. Чехов, 300 м от Симферопольского шоссе	Московская область, г. Чехов, ул. Комсомольская, вл. 10	Московская область, Ленинградское шоссе
5	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Обременения	отсутствует	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
7	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
8	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
9	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
10	Разрешенное использование	коммерческое назначение (для производства)	коммерческое назначение (любой вид бизнеса, грузовая стоянка и т.д.)	коммерческое назначение (промназначения)	коммерческое назначение (стоянка техники, автомобилей, торговля, склад)
11	Улучшения земельного участка	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	асфальтирование участка
12	Наличие оплаты коммунальных платежей в составе арендной платы	нет	нет	нет	нет
13	Площадь, кв.м.	2 000,0	1 200,0	500,0	2500,0
14	Арендная ставка (с НДС), руб./кв.м./месяц	определяется	54,17	50,00	75,00

Таблица 160. Расчет арендной ставки

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Арендная ставка (с НДС), руб./кв.м./месяц	определяется	54,17	50,00	75,00
2	Цена продажи / предложения	продажа	предложение	предложение	предложение
	Скорректированная цена, руб.		-7,5	-7,5	-7,5
3	Дата оценки, предложения	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
4	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
6	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
			0	0	0

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	69,38
7	Обременения	отсутствует	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	69,38
8	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.3а	Московская область, г. Чехов, 300 м от Симферопольского шоссе	Московская область, г. Чехов, ул. Комсомольская, вл.10	Московская область, Ленинградское шоссе
			1,0	1,0	1,39
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	96,59
9	Разрешенное использование	коммерческое назначение (для производства)	коммерческое назначение (любой вид бизнеса, грузовая стоянка и т.д.)	коммерческое назначение (промназначения)	коммерческое назначение (стоянка техники, автомобилей, торговля, склад)
			0,0	0,00	0,00
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	96,59
10	Улучшения земельного участка	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	асфальтирование участка
			1	1	0,86
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	83,07
11	Наличие оплаты коммунальных платежей в составе арендной платы	нет	нет	нет	нет
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	83,07
12	Площадь, кв.м.	2 000,0	1 200,0	500,0	2 500,0
			1,00	1,00	1,00
13	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	83,07
14	Валовая коррекция, коэф. (13/1)		0,92	0,93	1,11
15	Количество не введенных корректировок		8	8	7
16	Вес		0,348	0,348	0,304
17	Доли весов, руб. (13x16)		17,43	16,10	25,25
	Средневзвешенная величина арендной ставки 1 кв.м. помещения в месяц, руб. (с НДС)	58,78			

Таблица 161. Исходные данные для расчета арендной ставки

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Наименование источника информации	-	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
3	Контактный телефон	-	-	-	-
4	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 16	Московская область, г. Чехов, 300 м от Симферопольского шоссе	Московская область, г. Чехов, ул. Комсомольская, вл.10	Московская область, Ленинградское шоссе
5	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Обременения	отсутствует	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
7	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
8	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
9	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
10	Разрешенное использование	коммерческого назначения (для строительства автосалона)	коммерческое назначение (любой вид бизнеса, грузовая стоянка и т.д.)	коммерческое назначение (промназначения)	коммерческое назначение (стоянка техники, автомобилей, торговля, склад)
11	Улучшения земельного участка	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	асфальтирование участка
12	Наличие оплаты коммунальных платежей в составе арендной платы	нет	нет	нет	нет
13	Площадь, кв.м.	6 374,0	1 200,0	500,0	2500,0
14	Арендная ставка (с НДС), руб./кв.м./месяц	определяется	54,17	50,00	75,00

Таблица 162. Расчет арендной ставки

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Арендная ставка (с НДС), руб./кв.м./месяц	определяется	54,17	50,00	75,00
2	Цена продажи / предложения	продажа	предложение	предложение	предложение
	Скорректированная цена, руб.		-7,5	-7,5	-7,5
3	Дата оценки, предложения	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
4	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
6	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
7	Обременения	отсутствует	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	69,38
8	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.16	Московская область, г. Чехов, 300 м от Симферопольского шоссе	Московская область, г. Чехов, ул. Комсомольская, вл.10	Московская область, Ленинградское шоссе
			1,0	1,0	1,39
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	96,59
9	Разрешенное использование	коммерческое назначение (для производства)	коммерческое назначение (любой вид бизнеса, грузовая стоянка и т.д.)	коммерческое назначение (промназначения)	коммерческое назначение (стоянка техники, автомобилей, торговля, склад)
			0,0	0,00	0,00
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	96,59
10	Улучшения земельного участка	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	асфальтирование участка
			1	1	0,86
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	83,07
11	Наличие оплаты коммунальных платежей в составе арендной платы	нет	нет	нет	нет
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	83,07
12	Площадь, кв.м.	6 374,0	1 200,0	500,0	2 500,0
			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	83,07
13	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	83,07
14	Валовая коррекция, коэф. (13/1)		0,92	0,93	1,11
15	Количество не введенных корректировок		8	8	7
16	Вес		0,348	0,348	0,304
17	Доли весов, руб. (13x16)		17,43	16,10	25,25
	Средневзвешенная величина арендной ставки 1 кв.м. помещения в месяц, руб. (с НДС)	58,78			

Таблица 163. Исходные данные для расчета арендной ставки

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Наименование источника информации	-	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>
3	Контактный телефон	-	-	-	-
4	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское	Московская область, г. Чехов, 300 м от	Московская область, г. Чехов, ул.	Московская область, Ленинградское

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		шоссе, д. 1б	Симферопольского шоссе	Комсомольская, вл.10	шоссе
5	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Обременения	отсутствует	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
7	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
8	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
9	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
10	Разрешенное использование	коммерческого назначения (для строительства автосалона)	коммерческое назначение (любой вид бизнеса, грузовая стоянка и т.д.)	коммерческое назначение (промназначения)	коммерческое назначение (стоянка техники, автомобилей, торговля, склад)
11	Улучшения земельного участка	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	асфальтирование участка
12	Наличие оплаты коммунальных платежей в составе арендной платы	нет	нет	нет	нет
13	Площадь, кв.м.	10 771,0	1 200,0	500,0	2500,0
14	Арендная ставка (с НДС), руб./кв.м./месяц	определяется	54,17	50,00	75,00

Таблица 164. Расчет арендной ставки

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Арендная ставка (с НДС), руб./кв.м./месяц	определяется	54,17	50,00	75,00
2	Цена продажи / предложения	продажа	предложение	предложение	предложение
	Скорректированная цена, руб.		-7,5	-7,5	-7,5
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	69,38
3	Дата оценки, предложения	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	69,38
4	Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	69,38
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	69,38
6	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	69,38
7	Обременения	отсутствует	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	69,38

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
8	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.16	Московская область, г. Чехов, 300 м от Симферопольского шоссе	Московская область, г. Чехов, ул. Комсомольская, вл.10	Московская область, Ленинградское шоссе
			1,0	1,0	1,39
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	96,59
9	Разрешенное использование	коммерческое назначение (для производства)	коммерческое назначение (любой вид бизнеса, грузовая стоянка и т.д.)	коммерческое назначение (промназначения)	коммерческое назначение (стоянка техники, автомобилей, торговля, склад)
			0,0	0,00	0,00
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	96,59
10	Улучшения земельного участка	условно отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	асфальтирование участка
			1	1	0,86
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	83,07
11	Наличие оплаты коммунальных платежей в составе арендной платы	нет	нет	нет	нет
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		50,10	46,25	83,07
12	Площадь, кв.м.	10 771,0	1 200,0	500,0	2 500,0
			0,95	0,95	0,95
	Скорректированная цена, руб.		47,60	43,94	78,92
14	Валовая коррекция, коэф. (13/1)		0,88	0,88	1,05
15	Количество не введенных корректировок		8	8	7
16	Вес		0,348	0,348	0,304
17	Доли весов, руб. (13x16)		16,56	15,29	23,99
	Средневзвешенная величина арендной ставки 1 кв.м. помещения в месяц, руб. (с НДС)	55,84			

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, которые рассчитаны на основании количества введенных корректировок (рассчитано как отношение количества не введенных корректировок по конкретному объекту аналогу к общему количеству не введенных корректировок по всем объектам аналогам). То есть чем меньше вводиться корректировок для объекта-аналога, тем более схожим он является для оцениваемого объекта, следовательно, вес данного аналога будет наибольшим. Суммарная величина весовых долей всех объектов-аналогов должна составлять 1.

#### Пояснение корректировок:

Пояснения корректировок выполнялись для величин отличных от нуля. В случае если корректировка составляет ноль процентов, то данный параметр объекта-аналога полностью идентичен рассматриваемому параметру оцениваемого объекта, следовательно, вводить корректирующие значения не нужно.

Корректировки и поправки вносились на основании того как (увеличивают или уменьшают) и в какой степени влияют сопоставимые параметры на цену объекта – аналога.

## 1. Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов (уторговывание).

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки.

Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2). По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

Таблица 165. Скидка на торг.

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%

Основываясь на данных анализа рынка, учитывая спрос на земельные участки коммерческого назначения, Оценщиком принято решение о применении корректировки на уторговывание на дату оценки для земельного участка на нижнем значении расширенного интервала на уровне -7,5%.

## 2. Корректировка на дату оценки / предложения к продаже.

Расчет стоимости объекта оценки производится на июль 2018г. Аналоги №1-3 предлагаются к продаже в 2018 году. Корректировка по данному признаку не производится, т.к. разница в датах составляет менее 6-ти месяцев и не подразумевает (не находит подтверждения) изменения цен на земельные участки в данный период времени.

## 3. Корректировка на вид права.

Данная характеристика является важным стоимостнообразующим фактором.

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

Таблица 166. Корректировка на вид имущественных прав.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгорочной аренде (более 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86

Объект оценки находится на праве собственности, объекты аналоги №1,2,3 находятся также на праве собственности, поэтому Оценщиком корректировка для аналогов №1,2,3 не производилась.

## 4. Корректировка на наличие коммуникаций.

Наличие коммуникаций увеличивает как стоимость продажи, так и стоимость аренды объекта недвижимости. Инженерные коммуникации необходимы для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его прямым назначением, и возможность его перепрофилирования. У объектов аналогов и объекта оценки имеется возможность подключения ко всем видам коммуникаций. Поэтому в рамках данного отчета корректировка по этому признаку не производится.

### 5. Корректировка на разрешенное использование

Данная характеристика является важным стоимостнообразующим фактором. Сопоставимые объекты аналоги и объект оценки имеют идентичное разрешенное использование – под коммерческое назначение в категории земель: земли населенных пунктов, таким образом корректировка по данному фактору не производится.

### 6. Корректировка на масштаб

Для проведения анализа использовались данные по земельным участкам, расположенным в Омской области. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Оценщиками было выявлено, что стоимость, в расчете на 1 кв.м. площади, сопоставимой с Объектом оценки может отличаться как в большую так и меньшую сторону.

В настоящем отчете для корректировки на масштаб использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки», Нижний Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Таблица 167.

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

Величины корректировок на масштаб приведены в следующей таблице.

Таблица 168.

Наименование Объекта	Площадь земельного участка, га	Коэффициент корректировки на масштаб
Объект оценки	2,55	-
Аналог №1	0,12	0,88
Аналог №2	0,05	0,88
Аналог №3	0,25	0,88

Таблица 169.

Наименование Объекта	Площадь земельного участка, га	Коэффициент корректировки на масштаб
Объект оценки	0,2	-
Аналог №1	0,12	1,0
Аналог №2	0,05	1,0
Аналог №3	0,25	1,0

Таблица 170.

Наименование Объекта	Площадь земельного участка, га	Коэффициент корректировки на масштаб
----------------------	--------------------------------	--------------------------------------



Наименование Объекта	Площадь земельного участка, га	Коэффициент корректировки на масштаб
Объект оценки	0,6374	-
Аналог №1	0,12	1,0
Аналог №2	0,05	1,0
Аналог №3	0,25	1,0

Таблица 171.

Наименование Объекта	Площадь земельного участка, га	Коэффициент корректировки на масштаб
Объект оценки	1,0771	-
Аналог №1	0,12	0,95
Аналог №2	0,05	0,95
Аналог №3	0,25	0,95

## 7. Корректировка на местоположение

Хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте, например, деревня. В случае отсутствия объектов-аналогов в населенном пункте, где находится оцениваемый объект, возможен подбор аналогов в других населенных пунктах, но с условием, что эти населенные пункты максимально схожи по экономическому развитию и формированию рынка недвижимости, рассматриваемому местоположению.

Понятие "местоположение" это не только престиж или популярность района, но и транспортное сообщение, инфраструктура, экологическая обстановка и прочее, присущее определенному району черты.

Наличие хороших подъездных дорог обеспечивает хороший доступ к объекту в любое время, особенно, в осенне-весенний периоды, когда отсутствие асфальтированных подъездных путей приводит к размыванию грунтовых дорог, а отсутствие уборки снега зимой может привести к невозможности подъезда к объекту, в принципе.

Также местоположение для земельных участков определяется Элементом сравнения - статус населенного пункта.

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

Учитывая, что объект оценки и объекты аналоги по классификации типовых территориальных зон в пределах региона можно отнести к районным центрам с развитой промышленностью, то корректировка по фактору статус населенного пункта не производится (Глава 3.1. печатного издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2016г.).

### Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 172.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центра административных районов города	II
Спальные микрорайоны высотной застройки	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 173.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал
--	------------------	------------------------

<b>Под индустриальную застройку</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центра административных районов города	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,79	0,78	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,74	0,78
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,79	0,76	0,81
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83

Таблица 174. Расчет корректировки на местоположение.

Наименование Объекта	Типовые зоны в пределах города	Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к самому дорогому	Коэффициент корректировки на местоположение
Объект оценки	Районы крупных автомагистралей города	0,81	-
Аналог №1	Районы крупных автомагистралей города	0,81	1,0
Аналог №2	Районы крупных автомагистралей города	0,81	1,0
Аналог №3	Районы крупных автомагистралей города	0,81	1,0

#### 8. Корректировка на наличие улучшений и дополнительных элементов.

Наличие дополнительных элементов увеличивает как стоимость продажи, так и стоимость аренды объекта недвижимости. Учитывая, что объект оценки и объекты аналоги №1,2 не имеют дополнительных элементов, то корректировка по данному фактору не производится. Объект аналог № 3 имеет дополнительное улучшение – асфальтирование участка, таким образом требуется проведение корректировки.

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

Таблица 175.

Наименование коэффициента	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,86	0,85 0,87

Величина корректировки по данному фактору для объекта аналога № 3 составит среднее значение доверительного интервала на уровне 0,86.

Таблица 176. Расчет годового действительного валового дохода от предоставляемых в аренду площадей:

№ п.п.	Наименование	Величина арендной ставки 1 кв.м. в месяц, руб.	Величина арендной ставки 1 кв.м. в год, руб. (ст.3 х 12мес.)	Площадь объекта оценки, кв.м.	Действительный валовой доход (ДВД), руб. (ст.6 х ст.7)
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 25500 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, дом 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:7	51,72	621	25500,0	15 835 500

№ п.п.	Наименование	Величина арендной ставки 1 кв.м. в месяц, руб.	Величина арендной ставки 1 кв.м. в год, руб. (ст.3 x 12мес.)	Площадь объекта оценки, кв.м.	Действительный валовой доход (ДВД), руб. (ст.6 x ст.7)
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 2000 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:3	58,78	705	2000,0	1 410 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 6374 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:14	58,78	705	6374,0	4 493 670
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 10771 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:15	55,84	670	10771,0	7 216 570

### Определение операционных расходов на содержание объектов.

Для расчета земельных участков к операционным расходам можно отнести: среднегодовые затраты на уборку, на управление и заключение договоров аренды, вывоз мусора, на содержание территории, налог на имущество. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости, характеризующий долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. В рамках настоящего отчета величина операционных расходов принята в размере усредненной величины налога на имущество с учетом величины возможных дополнительных расходов, указанных выше, в общем размере 2%.

### Определение ставки капитализации

Ставка капитализации - ставка, используемая для перерасчета потока доходов в рыночную стоимость. В рамках настоящего отчета в качестве ставки капитализации используется валовый рентный мультипликатор, выявленный на основании анализа рынка объекта оценки (см. п. 4.2. Отчета «Анализ рынка объектов оценки» значение расширенного интервала).

Валовый рентный мультипликатор – отношение рыночной стоимости к годовой арендной ставке на текущий момент. По смыслу напоминает период окупаемости объектов недвижимости, измеренный в годах.

Этот показатель по характеру информации, содержащейся в нем, близок к показателю – текущая доходность (текущая отдача). Напомним, что в качестве текущей отдачи понимается отношение ожидаемого в последующий период чистого арендного дохода от сдачи в аренду объекта недвижимости к его рыночной стоимости на текущий момент, взятое в процентах.

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

### Валовый рентный мультипликатор.

Таблица 177.

Валовый рентный мультипликатор недвижимости	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку	14,2%	11,1% 17,2%

В рамках настоящего отчета коэффициент капитализации принимается на уровне нижнего значения расширенного интервала ВРМ в размере 11,1%.

**Расчет стоимости объектов оценки методом капитализации предполагаемого дохода.**

Формула для определения стоимости объекта недвижимости имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД}/K,$$

где **ЧОД** - чистый операционный доход (рента с учетом издержек на операционные расходы), руб.;

**K** - коэффициент капитализации (валовый рентный мультипликатор).

Таблица 178. Расчет стоимости оцениваемых объектов методом капитализации предполагаемого дохода

№ п.п.	Наименование	Действительный валовой доход (ДВД), руб.	Операционные расходы (ОР), руб.	Чистый операционный доход (ЧОД = ДВД - ОР), руб.	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 25500 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, дом 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:7	15 835 500	316 710	15 518 790	11,10%	<b>139 808 919</b>
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 2000 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:3	1 410 000	28 200	1 381 800	11,10%	<b>12 448 649</b>
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 6374 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:14	4 493 670	89 873	4 403 797	11,10%	<b>39 673 847</b>
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 10771 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:15	7 216 570	144 331	7 072 239	11,10%	<b>63 713 865</b>
<b>ИТОГО:</b>						<b>255 645 280</b>

**3. Согласование результатов оценки земельных участков**

Для расчета весов использованных методов проделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого метода;

- найдем сумму баллов всех используемых методов;
- по отношению суммы баллов данного метода к сумме баллов всех использованных методов найдем расчетный вес метода в процентах;
- округлим расчетные веса методов с точностью до 10% в целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

Таблица 179.

Методы	Метод сравнения продаж	Метод капитализации земельной ренты
<b>Критерий</b>	<b>Баллы</b>	
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	4	4
Способность метода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	4	4
Способность метода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	4	4
Соответствие подхода метода рассчитываемой стоимости	4	4
Итого сумма баллов для данного метода	<b>16</b>	<b>16</b>
применлся применялся	Да	Да
Сумма баллов	<b>32</b>	
Вес подхода, %	50,0%	50,0%
Вес подхода округленно до 10 %	50%	50%

Таблица 180. Расчет средневзвешенного значения рыночной стоимости земельных участков

№ п.п.	Наименование	Стоимость по методу сравнения продаж, руб.	Вес	Стоимость по методу капитализации и земельной ренты, руб.	Вес	Средневзвешенная величина рыночной стоимости, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 25500 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, дом 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:7	128 859 500 Р	0,5	139 808 919 Р	0,5	<b>134 334 000 Р</b>
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 2000 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:3	11 488 500 Р	0,5	12 448 649 Р	0,5	<b>11 969 000 Р</b>
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 6374 кв.	36 613 000 Р	0,5	39 673 847 Р	0,5	<b>38 143 000 Р</b>

	м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:14					
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 10771 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:15	58 735 000 Р	0,5	63 713 865 Р	0,5	<b>61 224 000 Р</b>
<b>ИТОГО:</b>		235 696 000 Р	<b>X</b>	255 645 280 Р	<b>X</b>	<b>245 670 000 Р</b>

## 6.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Сравнительный подход, часто называемый прямым сравнительным анализом продаж, основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на ин формации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемыми объектами (аналоги). Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты-аналоги отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход способен давать приближенные результаты даже в условиях крайней не хватки информации, будучи же обеспечен надежной информацией в достаточном количестве, данный подход становится чрезвычайно надежным.

Важным методом данного подхода является метод внесения поправок, рассчитываемых на основе анализа так называемых парных продаж. Парной продажей называется такая совокупность двух независимых продаж различных объектов, при которой совпадают все свойства проданных объектов, кроме одного. Если при этом на заключение сделок не повлияли какие-либо искажающие картину факторы, то по величине разницы в цене сделок можно судить о влиянии на цену фактора, по которому различались сопоставляемые продажи.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Для получения наиболее объективных результатов оценки в рамках сравнительного подхода при расчете использовался метод сравнения продаж, а за единицу сравнения был принят 1 кв.м. общей площади.

Расчет величины рыночной стоимости при использовании метода сравнения продаж выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемым объектам.

2. Выбор параметров сравнения.

3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объектов оценки.

4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемых объектов

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

### **Выбор элементов и единиц сравнения**

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно. Поэтому в практической работе оценщик должен руководствоваться принципом достаточности.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м<sup>2</sup> площади объекта недвижимости. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

### Отбор аналогов и правила их отбора для проведения расчета.

Для расчета стоимости 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости Оценщиками использованы данные печатных изданий, а также интернет-сайты:

1. [www.drom.ru](http://www.drom.ru).
2. [www.avito.ru](http://www.avito.ru)
3. [www.beboss.ru](http://www.beboss.ru)
4. [www.cian.ru](http://www.cian.ru)
5. [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) и другие.

Для проведения оценки Оценщиком были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу нежилых помещений. Далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение.
- идентичное функциональное назначение;
- различие в сегментах площадей;
- вид права на объекты аналоги. Объект оценки на праве собственности.

Информация по объектам аналогам также получена в ходе телефонных переговоров с представителями продавца (агентства недвижимости, представители собственника и т.д.).

Ниже представлено описание объектов, которые были приняты в качестве объектов аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 181. Список аналогов, используемых для расчетов объектов торгово-офисного назначения.

№ п/п	Наименование аналога	Адрес аналога	Площадь объекта аналога	Источник информации	Стоимость предложения
•	Право собственности на отдельно стоящее здание автосалона	Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД	4637,7 кв.м	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	475 000 000 руб.
•	Право собственности на отдельно стоящее здание торгового центра	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 1	19341,5 кв. м	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	2 280 000 000 руб.
•	Право собственности на отдельно стоящее здание торгового центра	Московская область, г. Сергиев Посад, ул. 1-я Рыбная, д.19	6550 кв. м	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	800 000 000 руб..

Таблица 182. Список аналогов, используемых для расчетов объектов производственно-складского назначения.

№ п/п	Наименование аналога	Адрес аналога	Площадь объекта аналога	Источник информации	Стоимость предложения
•	Право собственности на Производственный комплекс	Московская область, г. Одинцово, Южная промзона, тер.8	5000 кв.м	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>	350 000 000 руб.
•	Право собственности на отдельно стоящее здание под производство свободного назначения	Московская область, г. Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, проезд Транспортный,	3497 кв. м	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	250 000 000 руб.



№ п/п	Наименование аналога	Адрес аналога	Площадь объекта аналога	Источник информации	Стоимость предложения
		вл.9			
•	Право собственности на отдельно стоящее производственное здание	Московская область, Солнечногорский район, пгт. Поварово	2200 кв. м	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	189 680 100 руб.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- **местоположение, типичное использование:** Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выразить эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

- **целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц:** насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось. Что касается назначения, то все отобранные объекты исследуемой части могут использоваться как производственные объекты. То же самое можно сказать и про объект оценки, поэтому поправок на назначение или разрешенное использование не требуется;

- **физические характеристики** (площадь, техническое состояние, эксплуатационное состояние) – поправка на износ вносилась при проведении прямого сравнения продаж, по методике, описанной ниже, единица сравнения – процент износа. Поправка на площадь вносилась самой методикой расчета стоимости в расчете на 1 квадратный метр – единица сравнения – квадратный метр. Поправки на материал стен не требовалось, поскольку для объектов, построенных в пошлые годы, цена практически не зависит от материала стен, в чем частично можно убедиться в частности из представленных ниже аналогов. Кроме того, материал стен опосредованно учтен в показателе износа, поскольку темп износа фундаментов, стен и кровли зависит от материалов, из которых они изготовлены.

- **транспортная доступность:** между аналогами и объектом оценки, как указывалось выше, нет значимых различий в плане транспортной доступности, к которым подходят внутригородские асфальтированные дороги.

- **инфраструктура** (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

К характеристикам сделок относятся:

- **условия финансирования** сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- **условия платежа** при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- **обстоятельства** совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- **изменение цен** за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения оценки.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Число элементов сравнения (как ценообразующих факторов) достаточно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом. Посредством анализа чувствительности из

рассмотрения могут быть исключены те элементы сравнения, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Традиционно выделяют девять основных групп элементов сравнения.<sup>12</sup>

**Последовательные корректировки** делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные ниже характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга:

1. Передаваемые права;
2. Условия финансирования;
3. Условия продажи;
4. Рыночные условия.

**Независимые корректировки** можно делать в любом порядке, при этом общая поправка может, получается суммирование:

5. Местоположение;
6. Физические характеристики объекта;
7. Экономические характеристики объекта;
8. Использование объекта;
9. Наличие дополнительных компонентов стоимости.

---

<sup>12</sup> «Оценка недвижимости» Т. Г. Касьяненко (учебное пособие), КНОРУС, Москва, 2010, стр. 480-483

**Расчет рыночной стоимости объекта оценки №1 методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.**

Таблица 183. Состав объекта оценки

№ п.п.	Наименование объекта оценки
1	Объект оценки № 1
1.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 10771 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:15
1.2.	Здание: автосалон по продаже и сервисному обслуживанию легковых автомобилей, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 1б, площадь 6 193 кв.м., кадастровый номер: 50:31:0040121:142

Таблица 184. Исходные данные для расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	Нежилое помещение торгово-офисного назначения	Нежилое помещение торгово-офисного назначения	Нежилое помещение торгово-офисного назначения	Нежилое помещение торгово-офисного назначения
2	Наименование источника информации	-	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>
3	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 16	Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 1	Московская область, г. Сергиев Посад, ул. 1-я Рыбная, д. 19
4	Расположение относительно "красной линии"	в непосредственной близости к "красной линии"	в непосредственной близости к "красной линии"	в непосредственной близости к "красной линии"	в непосредственной близости к "красной линии"
5	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
6	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
7	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
8	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
9	Назначение / использование	нежилое / торгово-офисное	нежилое / торгово-офисное	нежилое / торгово-офисное	нежилое / торгово-офисное
10	Тип здания / помещения	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
11	Наличие коммуникаций	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление
12	Этажность	3+1	2	3	3
13	Материал стен (преобладающий)	Сендвич-панели, профлист	Сендвич-панели, профлист	Сендвич-панели, профлист	Кирпичные/бетонные (капитальные)
14	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
15	Площадь земельного участка, кв.м.	10771	8900	53477	3300
16	Вид права на земельный участок	право собственности	право долгосрочной аренды	право собственности	право собственности
17	Состояние объекта / уровень отделки	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения
18	Площадь, кв.м.	6 193,0	4 637,7	19 341,5	6 550,0
19	Цена продажи / предложения, руб.	определяется	475 000 000	2 280 000 000	800 000 000
20	Цена продажи / предложения за 1 кв.м. (округленно), руб.	определяется	102 421	117 881	122 137

Таблица 185. Расчет стоимости предложений объектов аналогов без учета земельного участка

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта (улучшения земельного участка)	Нежилое помещение торгово-офисного назначения	Нежилое помещение торгово-офисного назначения	Нежилое помещение торгово-офисного назначения	Нежилое помещение торгово-офисного назначения
2	Площадь земельного участка, кв.м.	10771	8900	53477	3300
3	Вид права на земельный участок	право собственности	право долгосрочной аренды	право собственности	право собственности
4	Площадь здания (улучшения земельного участка), кв.м.	6 193,0	4 637,7	19 341,5	6 550,0
5	Цена продажи / предложения здания (улучшения земельного участка), с учетом стоимости земельного участка, руб.	определяется	475 000 000	2 280 000 000	800 000 000
6	Цена продажи / предложения (улучшения земельного участка) за 1 кв.м. здания (округленно), с учетом стоимости земельного участка, руб.	определяется	102 421	117 881	122 137
	Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	5 684,0			
<b>1</b>	<b>Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб.</b>	определяется	5 684	5 684	5 684
<b>2</b>	<b>Цена продажи / предложения</b>	продажа	предложение	предложение	предложение
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		5 684	5 684	5 684
<b>3</b>	<b>Дата оценки, предложения к продаже</b>	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		5 684	5 684	5 684
<b>4</b>	<b>Вид права на земельный участок</b>	право собственности	право долгосрочной аренды	право собственности	право собственности
	Скорректированная цена, руб.		0,79	1	1
	Скорректированная цена, руб.		4 490	5 684	5 684
<b>5</b>	<b>Площадь земельного участка, кв.м.</b>	10 771,00	8 900,00	53 477,00	3 300,00
	Скорректированная цена, руб.		1,10	0,96	1,20
	Скорректированная цена, руб.		5 433	5 238	8 185
<b>7</b>	<b>Валовая коррекция, коэф.</b>		0,96	0,92	1,44
<b>8</b>	<b>Вес</b>		0,333	0,333	0,333
<b>9</b>	<b>Доли весов, руб.</b>		1 809,00	1 744,00	2 726,00
<b>10</b>	<b>Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м.</b>	6 279			

	земельного участка, руб.				
11	Рыночная стоимость земельного участка, определенная сравнительным подходом, руб.		55 883 100	335782083	20720700
12	Цена продажи / предложения здания (улучшения земельного участка), без учета стоимости земельного участка, руб.		419 116 900	1 944 217 917	779 279 300
13	Площадь здания (улучшения земельного участка), кв.м.		4 637,7	19 341,5	6 550,0
14	Цена продажи / предложения (улучшения земельного участка) за 1 кв.м. здания (округленно), без учета стоимости земельного участка, руб.		90 372 Р	100 521 Р	118 974 Р

Таблица 186. Расчет рыночной стоимости объекта оценки (улучшений земельного участка) без учета стоимости земельного участка

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	определяется	90 372	100 521	118 974
2	Цена продажи / предложения	продажа	предложение	предложение	предложение
	Скорректированная цена, руб.		-5,8	-5,8	-5,8
	Скорректированная цена, руб.		85 130	94 690	112 073
3	Дата оценки, предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		85 130	94 690	112 073
4	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		85 130	94 690	112 073
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		85 130	94 690	112 073
6	Назначение / использование	нежилое / торгово-офисное	нежилое / торгово-офисное	нежилое / торгово-офисное	нежилое / торгово-офисное
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		85 130	94 690	112 073
7	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		85 130	94 690	112 073
8	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 16	Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 1	Московская область, г. Сергиев Посад, ул. 1-я Рыбная, д.19
	Скорректированная цена, руб.		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		85 130	94 690	112 073
9	Расположение относительно "красной линии"	в непосредственной близости к "красной линии"	в непосредственной близости к "красной линии"	в непосредственной близости к "красной линии"	в непосредственной близости к "красной линии"
	Скорректированная цена, руб.		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		85 130	94 690	112 073
10	Тип здания / помещения	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		85 130	94 690	112 073
11	Наличие коммуникаций	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление

			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		85 130	94 690	112 073
12	Этажность	3+1	2	3	3
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		85 130	94 690	112 073
13	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		85 130	94 690	112 073
14	Материал стен (преобладающий)	Сендвич-панели, профлист	Сендвич-панели, профлист	Сендвич-панели, профлист	Кирпичные/бетонные (капитальные)
			1	1	0,89
	Скорректированная цена, руб.		85 130	94 690	99 745
15	Состояние объекта / уровень отделки	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения
			1	1	1
16	Скорректированная цена, руб.		85 130	94 690	99 745
17	Площадь, кв.м.	6 193,00	4 638	19 342	6 550
			1,00	1,00	1,00
19	Скорректированная цена, руб.		85 130	94 690	99 745
20	Валовая коррекция, коэф.		0,94	0,94	0,84
21	Вес		0,333	0,333	0,333
21	Доли весов, руб.		28 348,00	31 532,00	33 215,00
22	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта, руб. (с НДС) без учета стоимости земельного участка	93 095			
23	Рыночная стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, руб. (с НДС), без учета стоимости земельного участка	576 537 000			



Таблица 187. Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода

№ п.п.	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Объект оценки № 1	637 761 000 Р	549 814 678 Р
1.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 10771 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:15	61 224 000 Р	61 224 000 Р
1.2.	Здание: автосалон по продаже и сервисному обслуживанию легковых автомобилей, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 1б, площадь 6 193 кв.м., кадастровый номер: 50:31:0040121:142	576 537 000 Р	488 590 678 Р

**Расчет рыночной стоимости объекта оценки №2 методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.**

Таблица 188. Состав объекта оценки

№ п.п.	Наименование объекта оценки
2	Объект оценки № 2
2.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 6374 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:14
2.2.	Здание салона по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей (2 этап), назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, шоссе Симферопольское, д. 1б, площадь 6571,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:572

Таблица 189. Исходные данные для расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	Нежилое помещение торгово-офисного назначения	Нежилое помещение торгово-офисного назначения	Нежилое помещение торгово-офисного назначения	Нежилое помещение торгово-офисного назначения
2	Наименование источника информации	-	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>
3	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 16	Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 1	Московская область, г. Сергиев Посад, ул. 1-я Рыбная, д. 19
4	Расположение относительно "красной линии"	в непосредственной близости к "красной линии"	в непосредственной близости к "красной линии"	в непосредственной близости к "красной линии"	в непосредственной близости к "красной линии"
5	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
6	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
7	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
8	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
9	Назначение / использование	нежилое / торгово-офисное	нежилое / торгово-офисное	нежилое / торгово-офисное	нежилое / торгово-офисное
10	Тип здания / помещения	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
11	Наличие коммуникаций	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление
12	Этажность	2+1	2	3	3
13	Материал стен (преобладающий)	Сендвич-панели, профлист	Сендвич-панели, профлист	Сендвич-панели, профлист	Кирпичные/бетонные (капитальные)
14	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
15	Площадь земельного участка, кв.м.	6 374	8900	53477	3300
16	Вид права на земельный участок	право собственности	право долгосрочной аренды	право собственности	право собственности
17	Состояние объекта / уровень отделки	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения
18	Площадь, кв.м.	6 571,9	4 637,7	19 341,5	6 550,0
19	Цена продажи / предложения, руб.	определяется	475 000 000	2 280 000 000	800 000 000
20	Цена продажи / предложения за 1 кв.м. (округленно), руб.	определяется	102 421	117 881	122 137

Таблица 190. Расчет стоимости предложений объектов аналогов без учета земельного участка

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта (улучшения земельного участка)	Нежилое помещение торгово-офисного назначения	Нежилое помещение торгово-офисного назначения	Нежилое помещение торгово-офисного назначения	Нежилое помещение торгово-офисного назначения
2	Площадь земельного участка, кв.м.	6 374	8900	53477	3300
3	Вид права на земельный участок	право собственности	право долгосрочной аренды	право собственности	право собственности
4	Площадь здания (улучшения земельного участка), кв.м.	6 571,9	4 637,7	19 341,5	6 550,0
5	Цена продажи / предложения здания (улучшения земельного участка), с учетом стоимости земельного участка, руб.	определяется	475 000 000	2 280 000 000	800 000 000
6	Цена продажи / предложения (улучшения земельного участка) за 1 кв.м. здания (округленно), с учетом стоимости земельного участка, руб.	определяется	102 421	117 881	122 137
	Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	5 984,0			
<b>1</b>	<b>Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб.</b>	определяется	5 984	5 984	5 984
<b>2</b>	<b>Цена продажи / предложения</b>	продажа	предложение	предложение	предложение
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		5 984	5 984	5 984
<b>3</b>	<b>Дата оценки, предложения к продаже</b>	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		5 984	5 984	5 984
<b>4</b>	<b>Вид права на земельный участок</b>	право собственности	право долгосрочной аренды	право собственности	право собственности
			0,79	1	1
	Скорректированная цена, руб.		4 727	5 984	5 984
<b>5</b>	<b>Площадь земельного участка, кв.м.</b>	10 771,00	8 900,00	53 477,00	3 300,00
			1,00	0,88	1,09
6	Скорректированная цена, руб.		4 727	4 634	7 110
7	Валовая коррекция, коэф.		0,79	0,77	1,19
8	Вес		0,333	0,333	0,333
9	Доли весов, руб.		1 574,00	1 543,00	2 368,00
<b>10</b>	<b>Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м.</b>	5 485			

	земельного участка, руб.				
11	Рыночная стоимость земельного участка, определенная сравнительным подходом, руб.		48 816 500	293 321 345	18 100 500
12	Цена продажи / предложения здания (улучшения земельного участка), без учета стоимости земельного участка, руб.		426 183 500	1 986 678 655	781 899 500
13	Площадь здания (улучшения земельного участка), кв.м.		4 637,7	19 341,5	6 550,0
14	Цена продажи / предложения (улучшения земельного участка) за 1 кв.м. здания (округленно), без учета стоимости земельного участка, руб.		91 895 Р	102 716 Р	119 374 Р

Таблица 191. Расчет рыночной стоимости объекта оценки (улучшений земельного участка) без учета стоимости земельного участка

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	определяется	91 895	102 716	119 374
2	Цена продажи / предложения	продажа	предложение	предложение	предложение
	Скорректированная цена, руб.		-5,8	-5,8	-5,8
	Скорректированная цена, руб.		86 566	96 758	112 450
3	Дата оценки, предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		86 566	96 758	112 450
4	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		86 566	96 758	112 450
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		86 566	96 758	112 450
6	Назначение / использование	нежилое / торгово-офисное	нежилое / торгово-офисное	нежилое / торгово-офисное	нежилое / торгово-офисное
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		86 566	96 758	112 450
7	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		86 566	96 758	112 450
8	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.16	Московская область, г. Химки, 74-й км МКАД	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 1	Московская область, г. Сергиев Посад, ул. 1-я Рыбная, д.19
	Скорректированная цена, руб.		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		86 566	96 758	112 450
9	Расположение относительно "красной линии"	в непосредственной близости к "красной линии"	в непосредственной близости к "красной линии"	в непосредственной близости к "красной линии"	в непосредственной близости к "красной линии"
	Скорректированная цена, руб.		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		86 566	96 758	112 450
10	Тип здания / помещения	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		86 566	96 758	112 450
11	Наличие коммуникаций	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление

			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		86 566	96 758	112 450
12	Этажность	2+1	2	3	3
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		86 566	96 758	112 450
13	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		86 566	96 758	112 450
14	Материал стен (преобладающий)	Сендвич-панели, профлист	Сендвич-панели, профлист	Сендвич-панели, профлист	Кирпичные/бетонные (капитальные)
			1	1	0,89
	Скорректированная цена, руб.		86 566	96 758	100 081
15	Состояние объекта / уровень отделки	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения
			1	1	1
16	Скорректированная цена, руб.		86 566	96 758	100 081
17	Площадь, кв.м.	6 193,00	4 638	19 342	6 550
			1,00	1,00	1,00
19	Скорректированная цена, руб.		86 566	96 758	100 081
20	Валовая коррекция, коэф.		0,94	0,94	0,84
21	Вес		0,333	0,333	0,333
21	Доли весов, руб.		28 826,00	32 220,00	33 327,00
22	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта, руб. (с НДС) без учета стоимости земельного участка	94 373			
23	Рыночная стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, руб. (с НДС), без учета стоимости земельного участка	620 210 000			

Таблица 192. Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода

№ п.п.	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
2	<b>Объект оценки № 2</b>	<b>658 353 000 Р</b>	<b>563 744 695 Р</b>
2.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 6374 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:14	38 143 000 Р	38 143 000 Р
2.2.	Здание салона по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей (2 этап), назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, шоссе Симферопольское, д. 1б, площадь 6571,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:572	620 210 000 Р	525 601 695 Р



**Расчет рыночной стоимости объекта оценки №3 методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.**

Таблица 193. Состав объекта оценки

№ п.п.	Наименование объекта оценки
3	Объект оценки № 3
3.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 2000 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:3
3.2.	Здание: производственный корпус, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 1040,2 кв.м., адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, кадастровый номер 50:31:0040121:20

Таблица 194. Исходные данные для расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	Нежилое помещение производственно-складского назначения	Нежилое помещение производственно-складского назначения	Нежилое помещение производственно-складского назначения	Нежилое помещение производственно-складского назначения
2	Наименование источника информации	-	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>
3	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а	Московская область, г. Одинцово, Южная промзона, тер.8	Московская область, г. Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, проезд Транспортный, вл.9	Московская область, Солнечногорский район, пгт. Поварово
4	Расположение относительно крупных автомагистралей	в непосредственной близости крупных автомагистралей	в непосредственной близости крупных автомагистралей	в непосредственной близости крупных автомагистралей	в непосредственной близости крупных автомагистралей
5	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
6	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
7	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
8	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
9	Назначение / использование	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское
10	Тип здания / помещения	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
11	Наличие коммуникаций	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление
12	Этажность	1	1	1	1
13	Наличие грузоподъемных механизмов / подключенные ГПМ	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	имеется
14	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
15	Площадь земельного участка, кв.м.	2000	8000	5000	4900
16	Вид права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право аренды
17	Состояние объекта / уровень отделки	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения
18	Площадь, кв.м.	1 040,2	5 000,0	3 497,0	2 200,0
19	Цена продажи / предложения, руб.	определяется	350 000 000	250 000 000	189 680 100
20	Цена продажи / предложения за 1 кв.м. (округленно), руб.	определяется	70 000	71 490	86 218

Таблица 195. Расчет стоимости предложений объектов аналогов без учета земельного участка

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта (улучшения земельного участка)	Нежилое помещение производственно-складского назначения	Нежилое помещение производственно-складского назначения	Нежилое помещение производственно-складского назначения	Нежилое помещение производственно-складского назначения
2	Площадь земельного участка, кв.м.	2000	8000	5000	4900
3	Вид права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право аренды
4	Площадь здания (улучшения земельного участка), кв.м.	1 040,2	5 000,0	3 497,0	2 200,0
5	Цена продажи / предложения здания (улучшения земельного участка), с учетом стоимости земельного участка, руб.	определяется	350 000 000	250 000 000	189 680 100
6	Цена продажи / предложения (улучшения земельного участка) за 1 кв.м. здания (округленно), с учетом стоимости земельного участка, руб.	определяется	70 000	71 490	86 218
	Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	5 985,0			
<b>1</b>	<b>Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб.</b>	определяется	5 985	5 985	5 985
<b>2</b>	<b>Цена продажи / предложения</b>	продажа	предложение	предложение	предложение
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		5 985	5 985	5 985
<b>3</b>	<b>Дата оценки, предложения к продаже</b>	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		5 985	5 985	5 985
<b>4</b>	<b>Вид права на земельный участок</b>	право собственности	право собственности	право собственности	право аренды
	Скорректированная цена, руб.		1	1	0,78
	Скорректированная цена, руб.		5 985	5 985	4 668
<b>5</b>	<b>Площадь земельного участка, кв.м.</b>	2 000,00	8 000,00	5 000,00	4 900,00
	Скорректированная цена, руб.		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		5 985	5 985	4 668
<b>7</b>	<b>Валовая коррекция, коэф.</b>		1,00	1,00	0,78
<b>8</b>	<b>Вес</b>		0,333	0,333	0,333
<b>9</b>	<b>Доли весов, руб.</b>		1 993,00	1 993,00	1 554,00
<b>10</b>	<b>Средневзвешенная величина</b>	5 540			

	рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка, руб.				
11	Рыночная стоимость земельного участка, определенная сравнительным подходом, руб.		44 320 000	27700000	27146000
12	Цена продажи / предложения здания (улучшения земельного участка), без учета стоимости земельного участка, руб.		305 680 000	222 300 000	162 534 100
13	Площадь здания (улучшения земельного участка), кв.м.		5 000,0	3 497,0	2 200,0
14	Цена продажи / предложения (улучшения земельного участка) за 1 кв.м. здания (округленно), без учета стоимости земельного участка, руб.		61 136 Р	63 569 Р	73 879 Р

Таблица 196. Расчет рыночной стоимости объекта оценки (улучшений земельного участка) без учета стоимости земельного участка

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	определяется	61 136	63 569	73 879
2	Цена продажи / предложения	продажа	предложение	предложение	предложение
	Скорректированная цена, руб.		-7	-7	-7
	Скорректированная цена, руб.		56 856	59 119	68 708
3	Дата оценки, предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		56 856	59 119	68 708
4	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		56 856	59 119	68 708
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		56 856	59 119	68 708
6	Назначение / использование	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		56 856	59 119	68 708
7	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		56 856	59 119	68 708
8	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а	Московская область, г. Одинцово, Южная промзона, тер.8	Московская область, г. Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, проезд Транспортный, вл.9	Московская область, Солнечногорский район, пгт. Поварово
	Скорректированная цена, руб.		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		56 856	59 119	68 708
9	Расположение относительно крупных автомагистралей	в непосредственной близости крупных автомагистралей	в непосредственной близости крупных автомагистралей	в непосредственной близости крупных автомагистралей	в непосредственной близости крупных автомагистралей
	Скорректированная цена, руб.		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		56 856	59 119	68 708
10	Тип здания / помещения	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		56 856	59 119	68 708

11	Наличие коммуникаций	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		56 856	59 119	68 708
12	Этажность	1	1	1	1
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		56 856	59 119	68 708
13	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		56 856	59 119	68 708
14	Наличие грузоподъемных механизмов / подключенные ГПМ	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	имеется
			1	1	0,89
	Скорректированная цена, руб.		56 856	59 119	61 150
15	Состояние объекта / уровень отделки	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения
			1	1	1
	Скорректированная цена, руб.		56 856	59 119	61 150
16	Скорректированная цена, руб.		56 856	59 119	61 150
17	Площадь, кв.м.	1 040,20	5 000	3 497	2 200
			1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		56 856	59 119	61 150
19	Скорректированная цена, руб.		56 856	59 119	61 150
20	Валовая коррекция, коэф.		0,93	0,93	0,83
21	Вес		0,333	0,333	0,333
21	Доли весов, руб.		18 933,00	19 687,00	20 363,00
22	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта, руб. (с НДС) без учета стоимости земельного участка	58 983			
23	Рыночная стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, руб. (с НДС), без учета стоимости земельного участка	61 354 000			

Таблица 197. Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода

№ п.п.	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
3	Объект оценки № 3	73 323 000 ₽	63 963 915 ₽
3.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 2000 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:3	11 969 000 ₽	11 969 000 ₽
3.2.	Здание: производственный корпус, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 1040,2 кв.м., адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, кадастровый номер 50:31:0040121:20	61 354 000 ₽	51 994 915 ₽

## Расчет рыночной стоимости объекта оценки №4 методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Таблица 198. Состав объекта оценки

№ п.п.	Наименование объекта оценки
4	<b>Объект оценки № 4</b>
4.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 25500 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, дом 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:7
4.2.	Здание: административное здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес объекта: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, площадь 945,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:167
4.3.	Здание: холодный склад типа ангар, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 357,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:37
4.4.	Здание: Гараж, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 370,6 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:39
4.5.	Здание колбасного цеха, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 1496,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:38
4.6.	Здание: товарный склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 2034,7 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:44
4.7.	Здание: трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 54,1 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:172
4.8.	Сооружение: теплотрасса, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 889 м., кадастровый номер 50:31:0040121:47
4.9.	Сооружение: водопровод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 241 м., кадастровый номер 50:31:0040121:42
4.10.	Сооружение: канализация, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 249 м., кадастровый номер 50:31:0040121:43
4.11.	Сооружение: газопровод-ввод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 460,80 м. кадастровый номер 50:31:0040120:555
4.12.	Здание: котельная, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 40,0 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:19
4.13.	Сооружение, назначение по БТИ: благоустройство территории производственно-складского комплекса (забор бетонный длиной 458,5 м., площадью 1146,25 кв.м.; автомобильная дорога длиной 436 п.м. площадью 2675,7 кв.м.; площадки площадью 5000 кв.м., 3436 кв.м., 1033 кв.м.; забор металлический общей протяженностью 98,0 м.), кадастровый номер 50:31:0000000:61375, инвентарный номер 314:092-2108, литер: 1, П, С, Р, Л,



	№ 2, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, в том числе:
4.13.1.	забор бетонный длиной 458,5 м., площадью 1146,25 кв.м.
4.13.2.	автомобильная дорога длиной 436 п.м. площадью 2675,7 кв.м.
4.13.3.	площадка площадью 5000 кв.м.
4.13.4.	площадка площадью 3436 кв.м.
4.13.5.	площадка площадью 1033 кв.м.
4.13.6.	забор металлический общей протяженностью 98,0 м.

Объект оценки № 4 состоит из комплекса зданий и сооружений, предназначенных для производственно-складской деятельности, и представляет собой единую производственно-складскую базу. В рамках данного отчета Оценщиком принято решение о возможности расчета рыночной стоимости данного объекта оценки, исходя из величины суммарной площади всех зданий, входящих в состав данного объекта оценки и представляющих общую площадь единого объекта в дальнейших расчетах. Общая стоимость единого объекта недвижимости, полученная в результате расчета методами сравнительного подхода (метод сравнения продаж) в дальнейшем будет распределена в относительной доле каждого объекта, входящего в состав объекта оценки, в общей стоимости объекта оценки № 4, рассчитанного в рамках затратного подхода. При расчете общей площади объекта оценки № 4 не учитываются количественные характеристики сооружений, входящих в состав объекта оценки № 4, так как данные сооружения являются объектами благоустройства и вспомогательными объектами коммунального назначения, для поддержания работоспособного состояния единого объекта недвижимости, а также по причине того, что представленные объекты аналоги также имеют сходные объекты благоустройства и вспомогательные, коммунальные сооружения.

Таблица 199. Расчет общей площади зданий, входящих в состав объекта оценки № 4

№ п.п.	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.
1	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, общая площадь 54,1 кв. м, инв. № 314:092-2108, лит. Т	54,1
2	Сооружение: теплотрасса, общая протяженность 889, инв. № 314:092-2108, лит. Т1	0
3	Сооружение: водопровод, протяженность 241 м, инв. № 314:092-2108, лит. В	0

4	Сооружение: канализация, протяженность 249 м, инв. № 314:092-2108, лит. К	0
5	Сооружение, назначение по БТИ: благоустройство территории производственно-складского комплекса, в том числе: (забор бетонный: длиной 458,5 м, площадью 1 146,25 кв.м; автомобильная дорога: длиной 436,0 п.м, площадью 2 675,7 кв.м; площадки: площадью 5 000 кв.м, 3 436 кв.м, 1 033 кв.м; забор металлический: общая протяженность: 98,0 м), инв. № 314:092-2108, лит. 1, П, С, Р, Л, №2	0
5.1.	забор бетонный: длиной 458,5 м, площадью 1 146,25 кв.м	0
5.2.	автомобильная дорога: длиной 436,0 п.м	0
5.3.	площадка площадью 5 000 кв. м	0
5.4.	площадка площадью 3 436 кв. м	0
5.5.	площадка площадью 1 033 кв. м	0
5.6.	забор металлический: общая протяженность: 98,0 м	0
6	Сооружение: газопровод-ввод, протяженность 460,80 м, инв. № 314:092-2108, лит. Б	0
7	Котельная, назначение: нежилое здание, общей площадью 40 кв.м, инв. № 314:092-2108, лит. Е-Е1	40
8	Административное здание, назначение: нежилое здание, площадь 945,9 кв. м, количество этажей: 4, а также подземных: 1, лит.А-А1	945,9
9	Холодный склад типа ангар, назначение: нежилое здание, общая площадь 357,9 кв. м, инв. № 314:092-1952, лит. Б	357,9
10	Гараж, назначение: нежилое здание, общей площадью 370,6 кв. м, инв. № 314:092-1952, лит. Г	370,6
11	Здание колбасного цеха, назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 1 496,9 кв.м, инв. № 314:092-1952, лит.В	1496,9
12	Товарный склад, назначение: нежилое здание, площадь 2 034,7 кв.м, количество этажей: 2, а также подземных: 1	2034,7
<b>ИТОГО:</b>		<b>5 300,1</b>

Таблица 200. Исходные данные для расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта	База производственно-складского назначения	Нежилое помещение производственно-складского назначения	Нежилое помещение производственно-складского назначения	Нежилое помещение производственно-складского назначения
2	Наименование источника информации	-	<a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>	<a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a>
3	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. За	Московская область, г. Одинцово, Южная промзона, тер.8	Московская область, г. Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, проезд Транспортный, вл.9	Московская область, Солнечногорский район, пгт. Поварово
4	Расположение относительно крупных автомагистралей	в непосредственной близости крупных автомагистралей	в непосредственной близости крупных автомагистралей	в непосредственной близости крупных автомагистралей	в непосредственной близости крупных автомагистралей
5	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
6	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
7	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
8	Дата оценки / продажи / предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
9	Назначение / использование	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское
10	Тип здания / помещения	База (комплекс объектов)	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
11	Наличие коммуникаций	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление
12	Этажность	1	1	1	1
13	Наличие грузоподъемных механизмов / подключенные ГПМ	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	имеется
14	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
15	Площадь земельного участка, кв.м.	2000	8000	5000	4900
16	Вид права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право аренды
17	Состояние объекта / уровень отделки	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения
18	Площадь, кв.м.	5 300,1	5 000,0	3 497,0	2 200,0
19	Цена продажи / предложения, руб.	определяется	350 000 000	250 000 000	189 680 100
20	Цена продажи / предложения за 1 кв.м. (округленно), руб.	определяется	70 000	71 490	86 218

Таблица 201. Расчет стоимости предложений объектов аналогов без учета земельного участка

№ п/п	Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Наименование объекта (улучшения земельного участка)	База производственно-складского назначения	Нежилое помещение производственно-складского назначения	Нежилое помещение производственно-складского назначения	Нежилое помещение производственно-складского назначения
2	Площадь земельного участка, кв.м.	25500	8000	5000	4900
3	Вид права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право аренды
4	Площадь здания (улучшения земельного участка), кв.м.	5 300,1	5 000,0	3 497,0	2 200,0
5	Цена продажи / предложения здания (улучшения земельного участка), с учетом стоимости земельного участка, руб.	определяется	350 000 000	250 000 000	189 680 100
6	Цена продажи / предложения (улучшения земельного участка) за 1 кв.м. здания (округленно), с учетом стоимости земельного участка, руб.	определяется	70 000	71 490	86 218
	Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	5 268,0			
<b>1</b>	<b>Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб.</b>	определяется	5 268	5 268	5 268
<b>2</b>	<b>Цена продажи / предложения</b>	продажа	предложение	предложение	предложение
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		5 268	5 268	5 268
<b>3</b>	<b>Дата оценки, предложения к продаже</b>	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		5 268	5 268	5 268
<b>4</b>	<b>Вид права на земельный участок</b>	право собственности	право собственности	право собственности	право аренды
	Скорректированная цена, руб.		1	1	0,78
	Скорректированная цена, руб.		5 268	5 268	4 109
<b>5</b>	<b>Площадь земельного участка, кв.м.</b>	25 500,00	8 000,00	5 000,00	4 900,00
	Скорректированная цена, руб.		1,14	1,14	1,14
	Скорректированная цена, руб.		6 846	6 846	5 340
<b>7</b>	<b>Валовая коррекция, коэф.</b>		1,30	1,30	1,01
<b>8</b>	<b>Вес</b>		0,333	0,333	0,333
<b>9</b>	<b>Доли весов, руб.</b>		2 280,00	2 280,00	1 778,00
<b>10</b>	<b>Средневзвешенная величина</b>	6 338			

	рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка, руб.				
11	Рыночная стоимость земельного участка, определенная сравнительным подходом, руб.		50 704 000	31690000	31056200
12	Цена продажи / предложения здания (улучшения земельного участка), без учета стоимости земельного участка, руб.		299 296 000	218 310 000	158 623 900
13	Площадь здания (улучшения земельного участка), кв.м.		5 000,0	3 497,0	2 200,0
14	Цена продажи / предложения (улучшения земельного участка) за 1 кв.м. здания (округленно), без учета стоимости земельного участка, руб.		59 859 Р	62 428 Р	72 102 Р

Таблица 202. Расчет рыночной стоимости объекта оценки (улучшений земельного участка) без учета стоимости земельного участка

№ п/п	Корректировка, %	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена продажи / предложения за 1 кв.м., руб.	определяется	59 859	62 428	72 102
2	Цена продажи / предложения	продажа	предложение	предложение	предложение
	Скорректированная цена, руб.		-7	-7	-7
	Скорректированная цена, руб.		55 669	58 058	67 055
3	Дата оценки, предложения к продаже	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.	июль 2018г.
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		55 669	58 058	67 055
4	Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		55 669	58 058	67 055
5	Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		55 669	58 058	67 055
6	Назначение / использование	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское	нежилое / производственно-складское
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		55 669	58 058	67 055
7	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		55 669	58 058	67 055
8	Адрес (местоположение) объекта	Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а	Московская область, г. Одинцово, Южная промзона, тер.8	Московская область, г. Химки, мкр-н Клязьма-Старбеево, проезд Транспортный, вл.9	Московская область, Солнечногорский район, пгт. Поварово
	Скорректированная цена, руб.		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		55 669	58 058	67 055
9	Расположение относительно крупных автомагистралей	в непосредственной близости крупных автомагистралей	в непосредственной близости крупных автомагистралей	в непосредственной близости крупных автомагистралей	в непосредственной близости крупных автомагистралей
	Скорректированная цена, руб.		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.		55 669	58 058	67 055
10	Тип здания / помещения	База (комплекс объектов)	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
	Скорректированная цена, руб.		0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		55 669	58 058	67 055

11	Наличие коммуникаций	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление	электроосвещение, водопровод, канализация, отопление
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		55 669	58 058	67 055
12	Этажность	1	1	1	1
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		55 669	58 058	67 055
13	Дополнительные компоненты	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
			0	0	0
	Скорректированная цена, руб.		55 669	58 058	67 055
14	Наличие грузоподъемных механизмов / подключенные ГПМ	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	имеется
			1	1	0,89
	Скорректированная цена, руб.		56 856	59 119	61 150
15	Состояние объекта / уровень отделки	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения	хорошее техническое состояние / не требуется проведение ремонта помещения
			1	1	1
	Скорректированная цена, руб.		55 669	58 058	59 679
17	Площадь, кв.м.	5 300,10	5 000	3 497	2 200
			1,00	1,00	1,00
19	Скорректированная цена, руб.		55 669	58 058	59 679
20	Валовая коррекция, коэф.		0,93	0,93	0,83
21	Вес		0,333	0,333	0,333
21	Доли весов, руб.		18 538,00	19 333,00	19 873,00
22	Средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м. объекта, руб. (с НДС) без учета стоимости земельного участка	57 744			
23	Рыночная стоимость объекта, определенная сравнительным подходом, руб. (с НДС), без учета стоимости земельного участка	306 049 000			

Таблица 203. Расчет рыночной стоимости объектов оценки, входящих в состав объекта оценки № 4

№ п.п.	Наименование объекта оценки	Стоимость в рамках затратного подхода без учета земли, руб. с НДС	Доля объекта оценки в структуре общей стоимости объекта оценки № 4 без учета земли, %.	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.
<b>4</b>	<b>Объект оценки № 4</b>	<b>201 511 672 Р</b>	<b>100%</b>	<b>306 049 000 Р</b>
1	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое, общая площадь 54,1 кв. м, инв. № 314:092-2108, лит. Т	2 166 750 Р	1,075248%	3 290 785 Р
2	Сооружение: теплотрасса, общая протяженность 889, инв. № 314:092-2108, лит. Т1	4 996 579 Р	2,479548%	7 588 632 Р
3	Сооружение: водопровод, протяженность 241 м, инв. № 314:092-2108, лит. В	571 487 Р	0,283600%	867 955 Р
4	Сооружение: канализация, протяженность 249 м, инв. № 314:092-2108, лит. К	1 867 257 Р	0,926625%	2 835 926 Р
5	Сооружение, назначение по БТИ: благоустройство территории производственно-складского комплекса, в том числе: (забор бетонный: длиной 458,5 м, площадью 1 146,25 кв.м; автомобильная дорога: длиной 436,0 п.м, площадью 2 675,7 кв.м; площадки: площадью 5 000 кв.м, 3 436 кв.м, 1 033 кв.м; забор металлический: общая протяженность: 98,0 м), инв. № 314:092-2108, лит. 1, П, С, Р, Л, №2			
5.1.	забор бетонный: длиной 458,5 м, площадью 1 146,25 кв.м	4 592 250 Р	2,278900%	6 974 551 Р
5.2.	автомобильная дорога: длиной 436,0 п.м	18 431 250 Р	9,146493%	27 992 749 Р
5.3.	площадка площадью 5 000 кв. м	8 936 850 Р	4,434904%	13 572 981 Р
5.4.	площадка площадью 3 436 кв. м	18 302 250 Р	9,082476%	27 796 828 Р
5.5.	площадка площадью 1 033 кв. м	12 975 000 Р	6,438833%	19 705 984 Р
5.6.	забор металлический: общая протяженность: 98,0 м	205 500 Р	0,101979%	312 107 Р
6	Сооружение: газопровод-ввод, протяженность 460,80 м, инв. № 314:092-2108, лит. Б	1 615 500 Р	0,801691%	2 453 566 Р
7	Котельная, назначение: нежилое здание, общей площадью 40 кв.м, инв. № 314:092-2108, лит. Е-Е1	1 151 250 Р	0,571307%	1 748 479 Р



8	Административное здание, назначение: нежилое здание, площадь 945,9 кв. м, количество этажей: 4, а также подземных: 1, лит.А-А1	32 652 619 Р	16,203835%	49 591 675 Р
9	Холодный склад типа ангар, назначение: нежилое здание, общая площадь 357,9 кв. м, инв. № 314:092-1952, лит. Б	2 236 403 Р	1,109813%	3 396 572 Р
10	Гараж, назначение: нежилое здание, общей площадью 370,6 кв. м, инв. № 314:092-1952, лит. Г	19 622 373 Р	9,737586%	29 801 785 Р
11	Здание колбасного цеха, назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 1 496,9 кв.м, инв. № 314:092-1952, лит.В	43 640 104 Р	21,656365%	66 279 090 Р
12	Товарный склад, назначение: нежилое здание, площадь 2 034,7 кв.м, количество этажей: 2, а также подземных: 1	27 548 250 Р	13,670796%	41 839 335 Р

Таблица 204. Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода

№ п.п.	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
<b>4</b>	<b>Объект оценки № 4</b>	<b>440 383 000 Р</b>	<b>393 697 558 Р</b>
4.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 25500 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, дом 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:7	134 334 000 Р	134 334 000 Р
4.2.	Здание: административное здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес объекта: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, площадь 945,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:167	49 591 675 Р	42 026 843 Р
4.3.	Здание: холодный склад типа ангар, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 357,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:37	3 396 572 Р	2 878 451 Р
4.4.	Здание: Гараж, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 370,6 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:39	29 801 785 Р	25 255 750 Р
4.5.	Здание колбасного цеха, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 1496,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:38	66 279 090 Р	56 168 720 Р
4.6.	Здание: товарный склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 2034,7 кв.м.,	41 839 335 Р	35 457 064 Р

	кадастровый номер 50:31:0040121:44		
4.7.	Здание: трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. За, площадь 54,1 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:172	3 290 785 Р	2 788 801 Р
4.8.	Сооружение: теплотрасса, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. За, протяженность 889 м., кадастровый номер 50:31:0040121:47	7 588 632 Р	6 431 044 Р
4.9.	Сооружение: водопровод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. За, протяженность 241 м., кадастровый номер 50:31:0040121:42	867 955 Р	735 555 Р
4.10.	Сооружение: канализация, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. За, протяженность 249 м., кадастровый номер 50:31:0040121:43	2 835 926 Р	2 403 327 Р
4.11.	Сооружение: газопровод-ввод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. За, протяженность 460,80 м. кадастровый номер 50:31:0040120:555	2 453 566 Р	2 079 293 Р
4.12.	Здание: котельная, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. За, площадь 40,0 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:19	1 748 479 Р	1 481 762 Р
4.13.	Сооружение, назначение по БТИ: благоустройство территории производственно-складского комплекса (забор бетонный длиной 458,5 м., площадью 1146,25 кв.м.; автомобильная дорога длиной 436 п.м. площадью 2675,7 кв.м.; площадки площадью 5000 кв.м., 3436 кв.м., 1033 кв.м.; забор металлический общей протяженностью 98,0 м.), кадастровый номер 50:31:0000000:61375, инвентарный номер 314:092-2108, литер: 1, П, С, Р, Л, № 2, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. За, в том числе:		
4.13.1.	забор бетонный длиной 458,5 м., площадью 1146,25 кв.м.	6 974 551 Р	5 910 636 Р
4.13.2.	автомобильная дорога длиной 436 п.м. площадью 2675,7 кв.м.	27 992 749 Р	23 722 669 Р
4.13.3.	площадка площадью 5000 кв.м.	13 572 981 Р	11 502 526 Р
4.13.4.	площадка площадью 3436 кв.м.	27 796 828 Р	23 556 634 Р
4.13.5.	площадка площадью 1033 кв.м.	19 705 984 Р	16 699 986 Р
4.13.6.	забор металлический общей протяженностью 98,0 м.	312 107 Р	264 497 Р

### Пояснение корректировок для объектов торгово-офисного назначения:

Пояснения корректировок выполнялись для величин отличных от нуля. В случае если корректировка составляет ноль процентов, то данный параметр объекта-аналога полностью идентичен рассматриваемому параметру оцениваемого объекта, следовательно, вводить корректирующие значения не нужно.

Корректировки и поправки вносились на основании того как (увеличивают или уменьшают) и в какой степени влияют сопоставимые параметры на цену объекта – аналога. Размер корректировки определялся на основании экспертного метода и метода прямого анализа характеристик.

Оценщик посчитал необходимым внести корректировки:

#### 1. Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов (скидка на торг).

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки.

Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя». По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Определить возможный диапазон значений скидки «на торг» можно на основе опубликованных результатов опросов экспертов. В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.) Нижний Новгород, 2016.).

Таблица 205. Скидка на торг.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%

В рамках настоящего отчета величина корректировки на торг принято ниже значение расширенного интервала в размере -5,8%.

#### 2. Корректировка на состояние объекта

Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии, не требуется капитальный и косметический ремонт. Объекты аналоги № 1 - № 3, также находятся также в хорошем техническом состоянии и не требуется проведение капитального и косметического ремонта, поэтому корректировка для данных объектов аналогов по данному фактору не производится.

#### 3. Корректировка на местоположение

Данная характеристика является важным стоимостнообразующим фактором.

**Классификация типовых территориальных зон внутри города**

Таблица 206.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центра административных районов города	II
Спальные микрорайоны высотной застройки	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 207.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центра административных районов города	0,87	0,85	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80	0,78	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,78	0,76	0,80
Районы крупных автомагистралей города	0,83	0,81	0,84

Таблица 208. Расчет корректировки на местоположение.

Наименование Объекта	Типовые зоны в пределах города	Отношение цен объектов по типовым зонам по отношению к самому дорогому	Коэффициент корректировки на местоположение
Объект оценки	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,83	-
Аналог №1	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,83	1,00
Аналог №2	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,83	1,00
Аналог №3	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,83	1,00

**4. Корректировка на этаж расположения**

Объект оценки и объекты аналоги расположены на идентичных уровнях/этажах. Корректировка не производится.

**5. Корректировка на расположение относительно «красной линии»**

Объект оценки и объекты аналоги расположены в непосредственной близости от «красной линии». Корректировка не производится.

**6. Корректировка на масштаб**

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Оценщиками было выявлено, что стоимость, в расчете на 1 кв.м. площади, сопоставимой с Объектом оценки может отличаться как в большую так и меньшую сторону.

В настоящем отчете для корректировки использовались данные проведенного анализа рынка (см. п. 4.2. Отчета «Анализ рынка объектов оценки») корректирующие коэффициенты а именно средние значения масштабного фактора

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости объектов в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

### Матрицы коэффициентов

Таблица 209. Торгово-офисные объекты

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-700	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

Таблица 210.

Наименование объекта	Площадь объекта, кв.м.	Величина корректировки
Объект оценки	6193	-
Объект аналог № 1	4638	1,00
Объект аналог № 2	19342	1,00
Объект аналог № 3	6550	1,00

Таблица 211.

Наименование объекта	Площадь объекта, кв.м.	Величина корректировки
Объект оценки	6374	-
Объект аналог № 1	4638	1,00
Объект аналог № 2	19342	1,00
Объект аналог № 3	6550	1,00

### 6. Корректировка на материал стен

Объект оценки и объекты аналоги № 1,2 имеют стены, выполненные преимущественно из сэндвич-панелей и профлиста, поэтому корректировка для данных объектов аналогов по данному фактору не производится. Объект аналог № 3 имеет стены, конструктивным решением которых является кирпичное/бетонное основание, и является капитальным объектом.

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2016.).

Таблица 212.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,74	0,89

В рамках настоящего отчета величина коэффициента корректировки на материал стен для объекта аналога №3 принято верхнее значение расширенного интервала в размере 0,89.

### Пояснение корректировок расчета стоимости земельного участка для выделения из общей стоимости объектов торгово-офисного назначения:

Пояснения корректировок выполнялись для величин отличных от нуля. В случае если корректировка составляет ноль процентов, то данный параметр объекта-аналога полностью

идентичен рассматриваемому параметру оцениваемого объекта, следовательно, вводить корректирующие значения не нужно.

Корректировки и поправки вносились на основании того как (увеличивают или уменьшают) и в какой степени влияют сопоставимые параметры на цену объекта – аналога.

### 1. Корректировка на вид права.

Данная характеристика является важным стоимостнообразующим фактором.

Объект оценки и объекты аналогии № 2,3 имеют земельный участок в собственности, объект аналог № 1 имеет земельный участок в долгосрочной аренде.

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

Таблица 213. Корректировка на вид имущественных прав.

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде (более 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,79	0,92

В рамках настоящего отчета величина коэффициента корректировки на вид права земельного участка для объекта аналога №1 принято нижнее значение расширенного интервала в размере 0,79.

### 2. Корректировка на масштаб

Для проведения анализа использовались данные по земельным участкам, расположенным в Омской области. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Оценщиками было выявлено, что стоимость, в расчете на 1 кв.м. площади, сопоставимой с Объектом оценки может отличаться как в большую так и меньшую сторону.

В настоящем отчете для корректировки на масштаб использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки», Нижний Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Таблица 214.

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

Величины корректировок на масштаб приведены в следующей таблице.

Таблица 215.

Наименование Объекта	Площадь земельного участка, га	Коэффициент корректировки на масштаб
Объект оценки	1,0771	-
Аналог №1	0,89	1,10

Наименование Объекта	Площадь земельного участка, га	Коэффициент корректировки на масштаб
Аналог №2	5,3477	0,96
Аналог №3	0,33	1,20

Таблица 216.

Наименование Объекта	Площадь земельного участка, га	Коэффициент корректировки на масштаб
Объект оценки	0,6374	-
Аналог №1	0,89	1,00
Аналог №2	5,3477	0,88
Аналог №3	0,33	1,09

#### Пояснение корректировок для объектов производственно-складского назначения:

Пояснения корректировок выполнялись для величин отличных от нуля. В случае если корректировка составляет ноль процентов, то данный параметр объекта-аналога полностью идентичен рассматриваемому параметру оцениваемого объекта, следовательно, вводить корректирующие значения не нужно.

Корректировки и поправки вносились на основании того как (увеличивают или уменьшают) и в какой степени влияют сопоставимые параметры на цену объекта – аналога. Размер корректировки определялся на основании экспертного метода и метода прямого анализа характеристик.

Оценщик посчитал необходимым внести корректировки:

#### 1. Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов (скидка на торг).

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Здесь хотелось бы отметить, что мы не считаем такой подход единственно верным. Нам представляется, что не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки по ценам предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки.

Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя». По существу при таком подходе значение скидки определяется разностью между средним значением цен предложений сопоставимых объектов (после соответствующих корректировок) и наименьшей ценой предложения.

Тем не менее, подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, имеет право на жизнь. Более того, он получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Определить возможный диапазон значений скидки «на торг» можно на основе опубликованных результатов опросов экспертов. В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости Том 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.,) Нижний Новгород, 2016.).

Таблица 217. Скидка на торг.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	17%

В рамках настоящего отчета величина корректировки на торг принято нижнее значение расширенного интервала в размере -7%.

## 2. Корректировка на состояние объекта

Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии, не требуется капитальный и косметический ремонт. Объекты аналоги № 1 - № 3, также находятся также в хорошем техническом состоянии и не требуется проведение капитального и косметического ремонта, поэтому корректировка для данных объектов аналогов по данному фактору не производится.

## 3. Корректировка на местоположение

Данная характеристика является важным стоимостнообразующим фактором.

### Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 218.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центра административных районов города	II
Спальные микрорайоны высотной застройки	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 219.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центра административных районов города	0,87	0,85	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80	0,78	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,78	0,76	0,80
Районы крупных автомагистралей города	0,83	0,81	0,84

Таблица 220. Расчет корректировки на местоположение.

Наименование Объекта	Типовые зоны в пределах города	Отношение цен объектов по типовым зонам по отношению к самому дорогому	Коэффициент корректировки на местоположение
Объект оценки	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,83	-
Аналог №1	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,83	1,00
Аналог №2	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,83	1,00
Аналог №3	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,83	1,00

## 4. Корректировка на этаж расположения

Объект оценки и объекты аналоги расположены на идентичных уровнях/этажах. Корректировка не производится.

## 5. Корректировка на расположение относительно «красной линии» (крупных автомагистралей)



Объект оценки и объекты аналоги расположены в непосредственной близости от «красной линии» (крупных автомагистралей). Корректировка не производится.

#### 6. Корректировка на масштаб

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Оценщиками было выявлено, что стоимость, в расчете на 1 кв.м. площади, сопоставимой с Объектом оценки может отличаться как в большую так и меньшую сторону.

В настоящем отчете для корректировки использовались данные проведенного анализа рынка (см. п. 4.2. Отчета «Анализ рынка объектов оценки») корректирующие коэффициенты а именно средние значения масштабного фактора

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости объектов в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

#### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 221.

Общая площадь (фактор масштаба)				
аналог				
Площадь, кв.м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

Таблица 222.

Наименование объекта	Площадь объекта, кв.м.	Величина корректировки
Объект оценки	1040,2	-
Объект аналог № 1	5000	1,00
Объект аналог № 2	3497	1,00
Объект аналог № 3	2200	1,00

Таблица 223.

Наименование объекта	Площадь объекта, кв.м.	Величина корректировки
Объект оценки	5300,1	-
Объект аналог № 1	5000	1,00
Объект аналог № 2	3497	1,00
Объект аналог № 3	2200	1,00

#### 6. Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ)

Объект оценки и объекты аналоги № 1,2 не имеют подключенных грузоподъемных механизмов, поэтому корректировка для данных объектов аналогов по данному фактору не производится. Объект аналог № 3 имеет подключенный ГПМ (кран балка на 30 тонн), поэтому корректировка по данному фактору для объект аналога производится.

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости Том 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (Автор: Лейфер Л.А.) Нижний Новгород, 2016.).

Таблица 224.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,84	0,94

В рамках настоящего отчета величина коэффициента корректировки на наличие ГПМ для объекта аналога №3 принято среднее значение расширенного интервала в размере 0,89.

**Пояснение корректировок расчета стоимости земельного участка для выделения из общей стоимости объектов производственно-складского назначения:**

Пояснения корректировок выполнялись для величин отличных от нуля. В случае если корректировка составляет ноль процентов, то данный параметр объекта-аналога полностью идентичен рассматриваемому параметру оцениваемого объекта, следовательно, вводить корректирующие значения не нужно.

Корректировки и поправки вносились на основании того как (увеличивают или уменьшают) и в какой степени влияют сопоставимые параметры на цену объекта – аналога.

**1. Корректировка на вид права.**

Данная характеристика является важным стоимостнообразующим фактором.

Объект оценки и объекты аналогии № 1,2 имеют земельный участок в собственности, объект аналог № 3 имеет земельный участок в долгосрочной аренде.

В настоящем отчете использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Нижний Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

Таблица 225. Корректировка на вид имущественных прав.

Наименование коэффициента	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную в долгосрочной аренде (более 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,78 0,92

В рамках настоящего отчета величина коэффициента корректировки на вид права земельного участка для объекта аналога №3 принято нижнее значение расширенного интервала в размере 0,78.

**2. Корректировка на масштаб**

Для проведения анализа использовались данные по земельным участкам, расположенным в Омской области. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Оценщиками было выявлено, что стоимость, в расчете на 1 кв.м. площади, сопоставимой с Объектом оценки может отличаться как в большую так и меньшую сторону.

В настоящем отчете для корректировки на масштаб использованы данные печатного издания «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки», Нижний Новгород, 2016г. («Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», под редакцией Л.А. Лейфера).

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Таблица 226.

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	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5,0-10,0	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Величины корректировок на масштаб приведены в следующей таблице.

Таблица 227.

Наименование Объекта	Площадь земельного участка, га	Коэффициент корректировки на масштаб
Объект оценки	0,2	-
Аналог №1	0,8	1,0
Аналог №2	0,5	1,0
Аналог №3	0,49	1,0

Таблица 228.

Наименование Объекта	Площадь земельного участка, га	Коэффициент корректировки на масштаб
Объект оценки	2,55	-
Аналог №1	0,8	1,14
Аналог №2	0,5	1,14
Аналог №3	0,49	1,14

### 6.3. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%). Стоимость объекта оценки определена в рамках сравнительного подхода, вес подхода 100%.

Таблица 229. Рыночная стоимость объекта оценки

№ п.п.	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта, без учета НДС, руб.
<b>1</b>	<b>Объект оценки № 1</b>	<b>637 761 000 Р</b>	<b>549 814 678 Р</b>
1.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 10771 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:15	61 224 000 Р	61 224 000 Р
1.2.	Здание: автосалон по продаже и сервисному обслуживанию легковых автомобилей, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 1б, площадь 6 193 кв.м., кадастровый номер: 50:31:0040121:142	576 537 000 Р	488 590 678 Р
<b>2</b>	<b>Объект оценки № 2</b>	<b>658 353 000 Р</b>	<b>563 744 695 Р</b>
2.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 6374 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:14	38 143 000 Р	38 143 000 Р
2.2.	Здание салона по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей (2 этап), назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов,	620 210 000 Р	525 601 695 Р

	шоссе Симферопольское, д. 1б, площадь 6571,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:572		
<b>3</b>	<b>Объект оценки № 3</b>	<b>73 323 000 Р</b>	<b>63 963 915 Р</b>
3.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 2000 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:3	11 969 000 Р	11 969 000 Р
3.2.	Здание: производственный корпус, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 1040,2 кв.м., адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, кадастровый номер 50:31:0040121:20	61 354 000 Р	51 994 915 Р
<b>4</b>	<b>Объект оценки № 4</b>	<b>440 383 000 Р</b>	<b>393 697 559 Р</b>
4.1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 25500 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, дом 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:7	134 334 000 Р	134 334 000 Р
4.2.	Здание: административное здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес объекта: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, площадь 945,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:167	49 591 675 Р	42 026 843 Р
4.3.	Здание: холодный склад типа ангар, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 357,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:37	3 396 572 Р	2 878 451 Р
4.4.	Здание: Гараж, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 370,6 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:39	29 801 785 Р	25 255 750 Р
4.5.	Здание колбасного цеха, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 1496,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:38	66 279 090 Р	56 168 720 Р
4.6.	Здание: товарный склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 2034,7 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:44	41 839 335 Р	35 457 064 Р
4.7.	Здание: трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 54,1 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:172	3 290 785 Р	2 788 801 Р
4.8.	Сооружение: теплотрасса, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 889 м., кадастровый номер 50:31:0040121:47	7 588 632 Р	6 431 044 Р
4.9.	Сооружение: водопровод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 241 м., кадастровый номер 50:31:0040121:42	867 955 Р	735 555 Р
4.10.	Сооружение: канализация, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 249 м., кадастровый номер 50:31:0040121:43	2 835 926 Р	2 403 327 Р
4.11.	Сооружение: газопровод-ввод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а,	2 453 566 Р	2 079 293 Р

	протяженность 460,80 м. кадастровый номер 50:31:0040120:555		
4.12.	Здание: котельная, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. За, площадь 40,0 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:19	1 748 479 Р	1 481 762 Р
4.13.	Сооружение, назначение по БТИ: благоустройство территории производственно-складского комплекса (забор бетонный длиной 458,5 м., площадью 1146,25 кв.м.; автомобильная дорога длиной 436 п.м. площадью 2675,7 кв.м.; площадки площадью 5000 кв.м., 3436 кв.м., 1033 кв.м.; забор металлический общей протяженностью 98,0 м.), кадастровый номер 50:31:0000000:61375, инвентарный номер 314:092-2108, литер: 1, П, С, Р, Л, № 2, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. За, в том числе:	96 355 200 Р	81 656 949 Р
4.13.1.	забор бетонный длиной 458,5 м., площадью 1146,25 кв.м.	6 974 551 Р	5 910 636 Р
4.13.2.	автомобильная дорога длиной 436 п.м. площадью 2675,7 кв.м.	27 992 749 Р	23 722 669 Р
4.13.3.	площадка площадью 5000 кв.м.	13 572 981 Р	11 502 526 Р
4.13.4.	площадка площадью 3436 кв.м.	27 796 828 Р	23 556 634 Р
4.13.5.	площадка площадью 1033 кв.м.	19 705 984 Р	16 699 986 Р
4.13.6.	забор металлический общей протяженностью 98,0 м.	312 107 Р	264 497 Р
<b>ИТОГО:</b>		<b>1 809 820 000 Р</b>	<b>1 571 220 847 Р</b>

**Рыночная<sup>13</sup> стоимость объекта оценки, по состоянию на дату проведения оценки составляет с учетом НДС:**

**1 809 820 000 руб.**

**(Один миллиард восемьсот девять миллионов восемьсот двадцать тысяч) рублей.**

**Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату проведения оценки составляет без учета НДС:**

**1 571 220 847 руб.**

**(Один миллиард пятьсот семьдесят один миллион двести двадцать тысяч восемьсот сорок семь) рублей.**

**Оценщик I категории ООО «Кристалл-ОТК»**



**/А.А. Сысоев/**

**Генеральный директор ООО «Кристалл-ОТК»**

**/А.А. Сысоев/**

<sup>13</sup> Рыночная стоимость объектов оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки (продавец и покупатель) действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

## ГЛАВА 7. ЗАЯВЛЕНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ОЦЕНКИ.

В качестве методической основы для проведения оценки использованы нормативные документы, в т.ч. обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:

1. Гражданский кодекс РФ;
2. Земельный кодекс РФ;
3. Оценка проведена, а Отчет об оценке был составлен в соответствии с Федеральным Законом “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (в действующей редакции);
4. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, №2, №3, №7), стандарты и правила оценочной деятельности СРО РОО;
5. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
6. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
7. Приведенная в Отчете информация, на основе которой проводился анализ, делались предположения и выводы, была представлена Заказчиком и является на взгляд Оценщика, достоверной и не содержащей фактических ошибок.

Оценщик I категории ООО «Кристалл-ОТК»



/А.А. Сысоев/

Генеральный директор ООО «Кристалл-ОТК»

/А.А. Сысоев/

## **Глава 8. Список использованной литературы.**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая и третья. – М.: ИНФРА-М, 1997.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 №135-ФЗ (в действующей редакции) // Российская газета, 1998.
3. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, №2, №3, № 7), стандарты и правила оценочной деятельности СРО РОО;
4. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 №137-ФЗ.
5. Международные стандарты оценки: перевод и комментарии, дополнения (Книга 1) и Глоссарий к Международным стандартам оценки (Книга 2) / Г.И.Микерин, М.И.Недужий, Н.В.Павлов, Н.Н.Яшина. – НФПК, ГУУ, Российское общество оценщиков. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000.
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждено распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
7. Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004. – 238 с.
8. Кошкин В.И. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). – М.: ИКФ «ЭКМОС».
9. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – М., 1995.
10. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 424 с. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / под ред. В. И. Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944 стр.
11. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.: ил.
12. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, М. А. Эскиндаров, Т. В. Тазихина, Е. Н. Иванова, О. Н. Щербакова. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 544 с.
13. Валдайцев С. В.. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. Пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ–ДАНА, 2001. – 720 с.
14. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие. - М.: Дело, 1998. -224с.
15. Григорьев В.В., Федотова М.А., Оценка предприятия: теория и практика. - М: ИНФРА - М, 1997. - 320 с.
16. Т.Г. Касьяненко «Оценка недвижимости» учебное пособие, Крокус, 2010г.
17. С.Г. Ермаченков «Стоимость имущества и срок его реализации», Энциклопедия оценки, РОО, Москва, 2010г.
18. В. Т. Александров «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости», СтройИздат северо-запад, Санкт-Петербург, 2010г.



## **Глава 9. Приложения.**

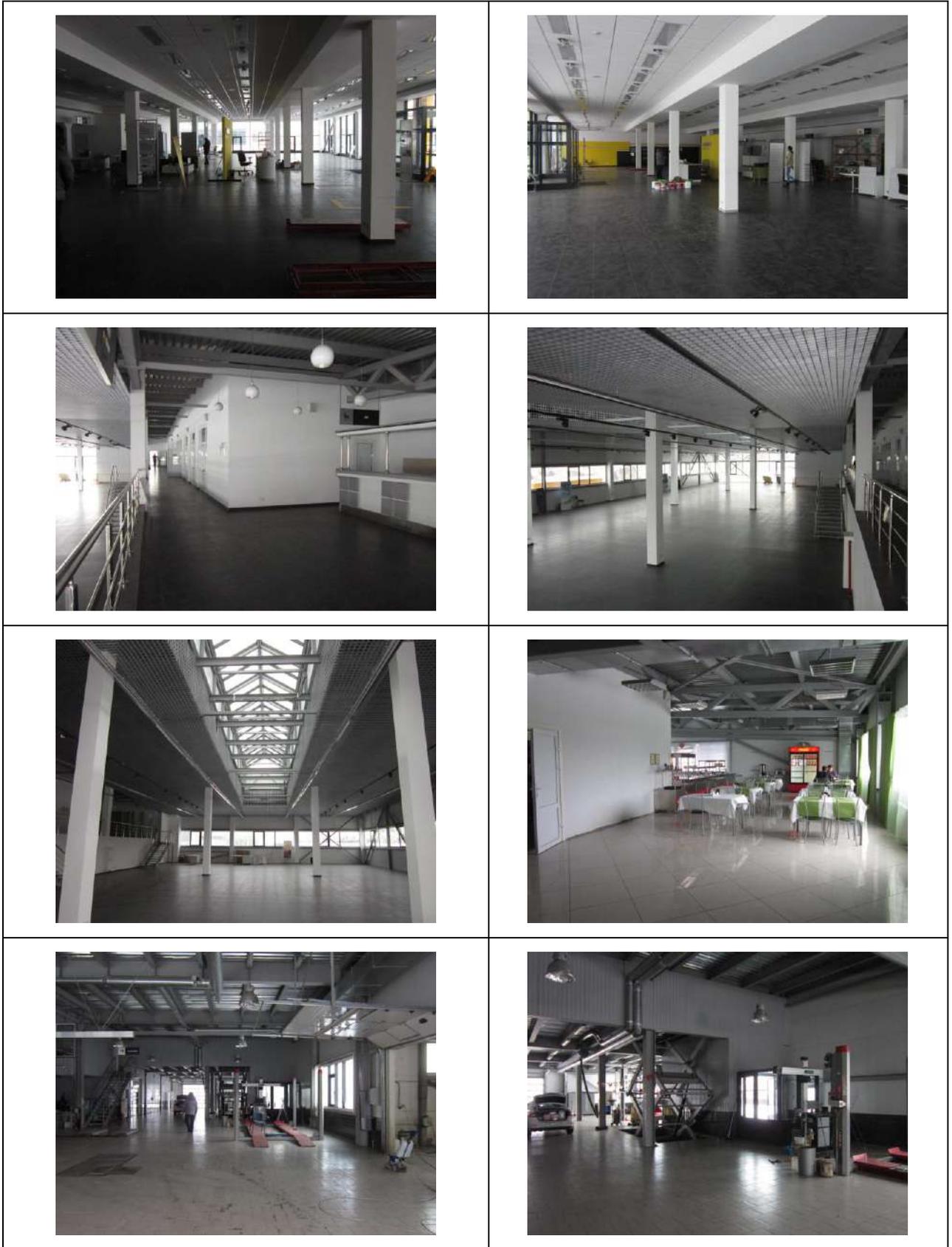
## **ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

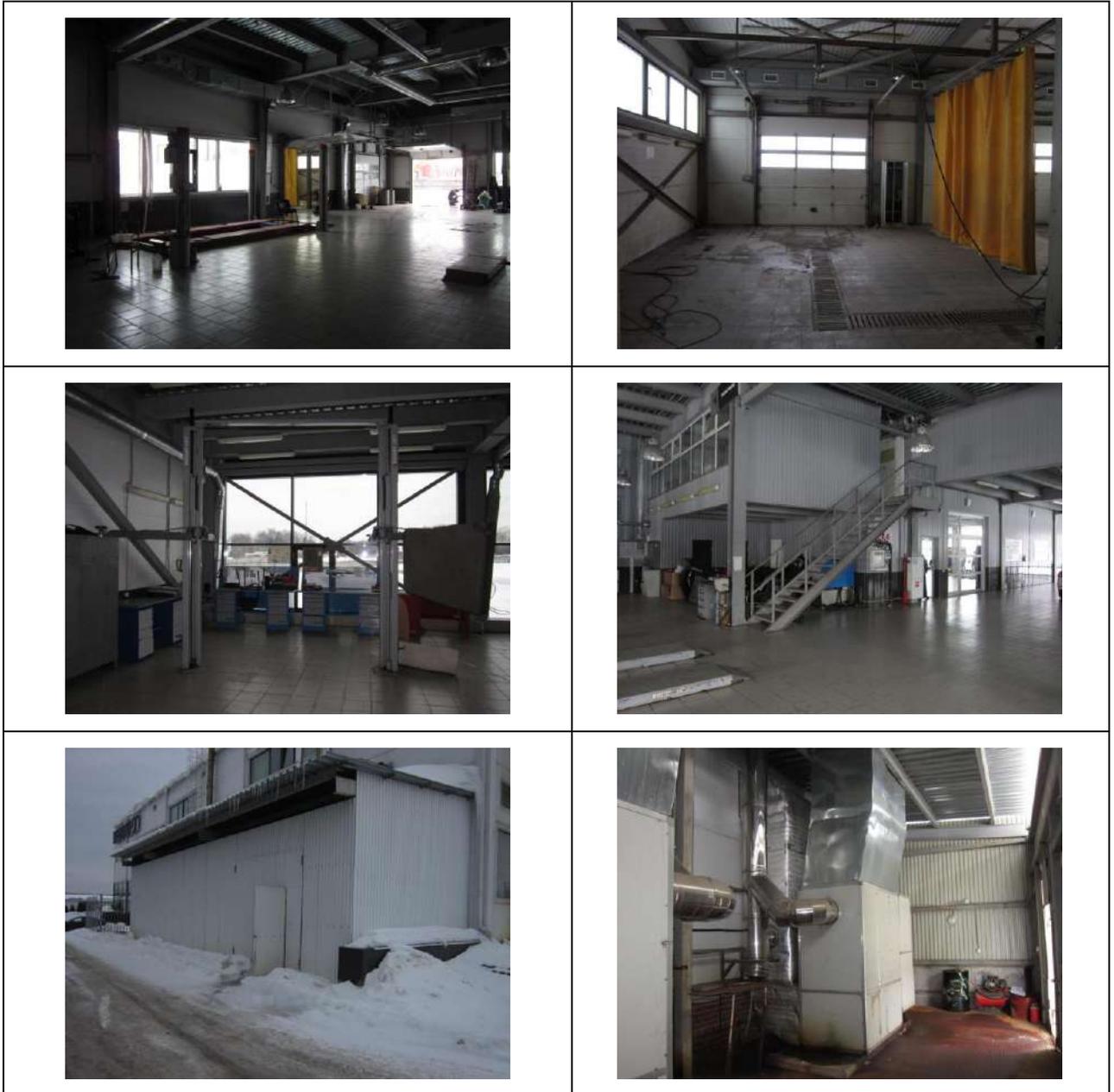
**Объект оценки № 1:**

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 10771 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:15;

- Здание: автосалон по продаже и сервисному обслуживанию легковых автомобилей, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 16, площадь 6 193 кв.м., кадастровый номер: 50:31:0040121:142





**Объект оценки № 2:**

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства автосалона, площадь 6374 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, шоссе Симферопольское, кадастровый номер: 50:31:0040121:14;
- Здание салона по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей (2 этап), назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, шоссе Симферопольское, д. 16, площадь 6571,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:572







**Объект оценки № 3:**

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 2000 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:3;

- Здание: производственный корпус, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, площадь 1040,2 кв.м., адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, кадастровый номер 50:31:0040121:20





**Объект оценки № 4:**

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производства, площадь 25500 кв. м., адрес: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, дом 3 а, кадастровый номер: 50:31:0040121:7

Здание: административное здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес объекта: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а, площадь 945,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:167

Здание: холодный склад типа ангар, назначение: Нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 357,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:37

Здание: Гараж, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 370,6 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:39

Здание колбасного цеха, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 1496,9 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:38

Здание: товарный склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 2034,7 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:44

Здание: трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 54,1 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040120:172

Сооружение: теплотрасса, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 889 м., кадастровый номер 50:31:0040121:47

Сооружение: водопровод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 241 м., кадастровый номер 50:31:0040121:42

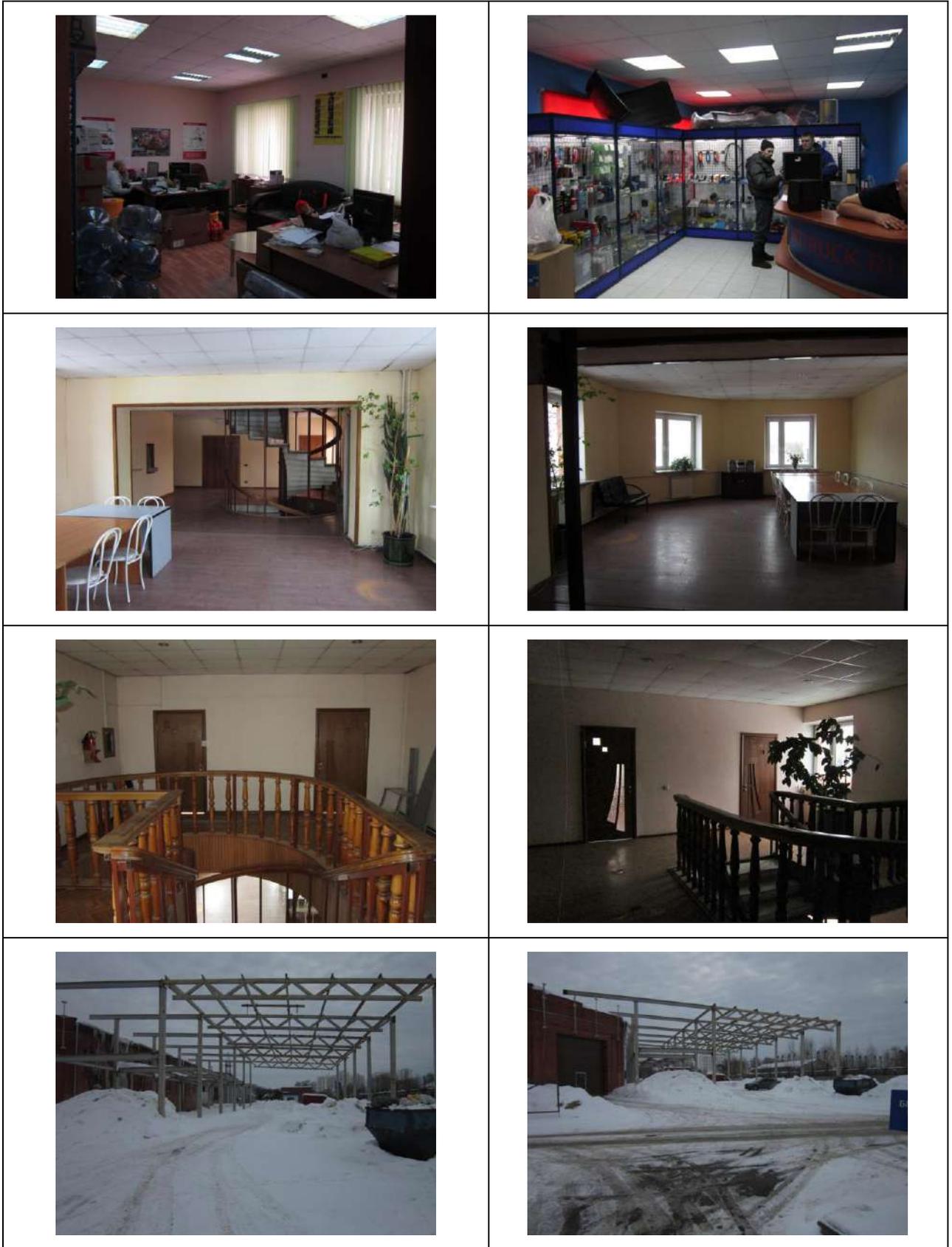
Сооружение: канализация, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 249 м., кадастровый номер 50:31:0040121:43

Сооружение: газопровод-ввод, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, протяженность 460,80 м. кадастровый номер 50:31:0040120:555

Здание: котельная, назначение: нежилое здание, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, площадь 40,0 кв.м., кадастровый номер 50:31:0040121:19

Сооружение, назначение по БТИ: благоустройство территории производственно-складского комплекса (забор бетонный длиной 458,5 м., площадью 1146,25 кв.м.; автомобильная дорога длиной 436 п.м. площадью 2675,7 кв.м.; площадки площадью 5000 кв.м., 3436 кв.м., 1033 кв.м.; забор металлический общей протяженностью 98,0 м.), кадастровый номер 50:31:0000000:61375, инвентарный номер 314:092-2108, литер: 1, П, С, Р, Л, № 2, адрес: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, в том числе:

















51	7	холодный склад типа ангар, инвентарный номер 314.092-1952, литер: Б, этажность: этаж 1, расположенный по адресу: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, назначение: нежилое, общей площадью 357,9 кв.м., кадастровый (или условный) номер 50:31:0040121:37						50:31:0040121:37		1	
52	8	нежилое здание, инвентарный номер 314.092-1952, литер: Г, этажность: этаж 1, расположенное по адресу: Московская область, р-н Чеховский, г. Чехов, шоссе Симферопольское, д. 3а, назначение: нежилое здание, общей площадью 370,6 кв.м., кадастровый (или условный) номер 50:31:0040121:39						314.092-1952, литер: Г	50:31:0040121:39	1	
53	9	Здание колбасного цеха, инвентарный номер 314.092-1952, литер: В, этажность: 2 этажа, расположенное по адресу: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, назначение: нежилое, общей площадью 1496,9 кв.м., кадастровый (или условный) номер 50:31:0040121:38						314.092-1952, литер: В	50:31:0040121:38	1	
54	10	здания товарный склад, общей площадью 2034,7 кв.м., инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): № 314.092-2108 расположенный по адресу: Московская область, р-н Чеховский, г. Чехов, шоссе Симферопольское, д. 3а, назначение: Нежилое здание, литеры Ж-Ж1-Ж2, этажность: 2-этажное (подземных этажей - 1) кадастровый (или условный) номер 50:31:0040121:44						314.092-2108	50:31:0040121:44	1	
55	11	трансформаторная подстанция, общей площадью 54,1 кв.м., литер: Т, расположенная по адресу: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, назначение: нежилое, этажность: этаж 1, кадастровый (или условный) номер 50:31:0040120:172						314.092-2108	50:31:0040120:172	1	
56	12	Сооружение: теплотрасса, инвентарный номер 314.092-2108, литер: Т1, расположенное по адресу: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, кадастровый (или условный) номер 50:31:0040121:47						314.092-2108, литер: Т1	50:31:0040121:47	1	
57	13	Сооружение: водопровод, протяженностью 241 (Двести сорок один) м., инвентарный номер 314.092-2108, литер: В, расположенное по адресу: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, этажность: этаж 1 кадастровый (или условный) номер 50:31:0040121:42						314.092-2108, литер: В	50:31:0040121:42	1	
58	14	Сооружение: канализация, протяженностью 249 (Двести сорок девять) м., инвентарный номер 314.092-2108, литер: К, расположенное по адресу: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, этажность: этаж 1, кадастровый (или условный) номер 50:31:0040121:43						314.092-2108, литер: К	50:31:0040121:43	1	
59	15	Сооружение: газопровод-ввод, протяженностью 460,80 м., инвентарный номер 314.092-2108, литер: Б, расположенное по адресу: Московская область, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, этажность: этаж 1, кадастровый (или условный) номер 50:31:0040120:555						314.092-2108, литер: Б	50:31:0040120:555	1	
60	16	Нежилое здание, назначение по БТИ: котельная, общей площадью 40 (Сорок) кв.м., инвентарный номер 314.092-2108, литер: Е-Е1, расположенное по адресу: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, этажность: этаж 1 кадастровый (или условный) номер 50:31:0040121:19						314.092-2108, литер: Е-Е1	50:31:0040121:19	1	
61	17	благоустройство территории производственно-складского комплекса (забор бетонный длиной 458,5 м., площадью 1146,25 кв.м.; автомобильная дорога длиной 436 п.м. площадью 2675,7 кв.м.; площадки площадью 5000 кв.м., 3436 кв.м., 1033 кв.м.; забор металлический общей протяженностью 98, кадастровый (или условный) номер 50:31:0040120:164, инвентарный номер 314.092-2108, литер: 1, П, С, Р, Л, № 2, расположенное по адресу: Московская область, Чеховский район, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д. 3а, назначение: Объекты благоустройства						инвентарный номер 314.092-2108, литер: 1, П, С, Р, Л, № 2	50:31:0040120:164	1	
61	18	земельный участок общей площадью 2 000 кв.м., Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Чехов, Симферопольское шоссе, дом 3а, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование (назначение) – для производства, кадастровый (или условный) номер 50:31:0040121:3							50:31:0040121:3	1	

63	19	здание производственного корпуса, общей площадью 1158,4 кв.м., инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314-092-2108, расположенное по адресу: Московская область, р-н Чеховский, г. Чехов, шоссе Симферопольское, д. 3а, назначение: нежилое здание, литер: Д, Д1, этажность: 2; кадастровый (или условный) номер 50:31:0040121:20					50:31:0040121:20				1
64											
65											
66	Итого по странице:							Итого		19	19
67	а) количество порядковых номеров	девятнадцать									
68								(подпись)			
69	б) общее количество единиц фактически	девятнадцать									
70								(подпись)			
71	в) на сумму фактически										
72								(подпись)			
73	Итого по описи:										
74	а) количество порядковых номеров	девятнадцать									
75								(подпись)			
76	б) общее количество единиц фактически	девятнадцать									
77								(подпись)			
78	в) на сумму фактически										
79								(подпись)			
80											
81											
82	Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены										
83											
84											
85	Председатель комиссии										
86								(должность)		(подпись)	(расшифровка)
87											
88	Члены комиссии										
89								(должность)		(подпись)	(расшифровка)
90											
91								(должность)		(подпись)	(расшифровка)
92											
93								(должность)		(подпись)	(расшифровка)
94											
95								(должность)		(подпись)	(расшифровка)
96											
97	Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 38, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.										
98											
99											
100	Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:										Абросимов М.А.
101								(должность)		(подпись)	(расшифровка)
102											
103	Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил										
104								(должность)		(подпись)	(расшифровка)
105											

Страница 6

Страница 12

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

полное наименование органа регистрации права

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Имя объекта недвижимости	
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки:
11.05.2018	№ 77/100/406/2018-3282		
Кадастровый номер:		50:31:0040121:15	
Имя объекта недвижимости			
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040121		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.11.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Чехов, ш. Самаро-рольское		
Площадь:	10771 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	30434645.31		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:31:0040121:142		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образуется объект недвижимости:	50:31:0040121:5		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пушина Л.Б.		
полное наименование должности	инициала, фамилия		



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

(наименование)	
Лист № _____	Всего листов раздела: _____
Раздела: I	Всего листов выписки: _____
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3282	
Кадестровый номер: 50:31:0040121:15	
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для строительства автопарков
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ +	Пучина Л.Б.
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		№44.04/0040071:15	
Лист № _____	Раздела I	Всего листов: _____	Всего листов выписки: _____
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3282		50:31:0040071:15	
Кадастровый номер:			
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусмотренных предоставлением в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расчлененного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местонахождении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус: записан об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимы для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Зачастова Руслан Викторович		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пучнина Л.Б.		
полное наименование должности	инженер, фамилия		



Раздел:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Земельный участок</b>		Идентификационный номер объекта недвижимости	
Лист №	Регистрационный номер	Всего листов раздела	Всего листов выписки
11.05.2018 № 77/00/406/2018-3282			
Кадстровый номер:		50:31:0040121:15	
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "АвтоМехол", ИНН: 5048024023		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-31/059/2010-016 от 09.11.2010		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	09.11.2010		
номер государственной регистрации:	50-50-31/018/2009-370		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.11.2010 по 19.12.2012		
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705		
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 13.09.2010 №14; Договор №0289-2009/ДЗ/1 о залоге недвижимого имущества от 19.02.2009 №0289-2009/ДЗ/1, дата регистрации 04.05.2009, №50-50-31/018/2009-370		
вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	09.11.2010		
номер государственной регистрации:	50-50-98/025/2008-019		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.11.2010 по 21.07.2012		
3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Арикс", ИНН: 7702734975		
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 13.09.2010 №14; Договор о залоге недвижимого имущества от 21.08.2008 №0240-2008/ДЗ, дата регистрации 02.10.2008, №50-50-98/025/2008-019; Договор уступки прав требования (цессии) от 25.08.2011 №Ц-08/2011		
<b>ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ</b>		Пучкина Л.Б.	
полное наименование должности:		инженер, фамилия	
		подпись:	
		М.П.	



Земельный участок		Итого листов выписки:	
Лист №	Раздел 2	Всего разделов:	Всего листов выписки:
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3282			
Кадастровый номер:		50:31:0040121:15	
Ипотека			
вид:	09.11.2010		
дата государственной регистрации:	50-50-31/044/2007-469		
номер государственной регистрации:	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.11.2010 до момента исполнения обязанности		
3.1.3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Арктик", ИНН: 7702734975		
основание государственной регистрации:			
Договор купли-продажи от 13.09.2010 №14;			
Договор о залоге недвижимого имущества от 04.09.2007 №0101-2007/ДЗ, удостоверение Коронина О.А., и о ипотеке г.Москва Ивановского Л.Н., 04.09.2007, реестровый номер 3-3265, дата регистрации 25.09.2007, №50-50-31/044/2007-069;			
Договор услуги прав требования (цессии) от 25.08.2011 №Ц-08/2011			
Ипотека			
вид:	09.11.2010		
дата государственной регистрации:	50-50-31/043/2007-403		
номер государственной регистрации:	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.11.2010 по 10.11.2012		
3.1.4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Арктик", ИНН: 7702734975		
основание государственной регистрации:			
Договор купли-продажи от 13.09.2010 №14;			
Договор о залоге недвижимого имущества от 03.09.2007 №0100-2007/ДЗ, удостоверение Коронина О.А., и о ипотеке г.Москва Ивановского Л.Н., 03.09.2007, реестровый номер 3-3238, дата регистрации 25.09.2007, №50-50-31/043/2007-403;			
Договор услуги прав требования (цессии) от 25.08.2011 №Ц-08/2011			
Ипотека			
вид:	16.04.2011		
дата государственной регистрации:	50-50-31/011/2011-106		
номер государственной регистрации:	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.04.2011 по 11.09.2015		
3.1.5.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Алто-Чехия", ИНН: 5048024023		
основание государственной регистрации:			
Договор об ипотеке от 19.02.2011 №324-2010/ДЗ2, дата регистрации 16.04.2011, №50-50-31/011/2011-106;			
Договор услуги права требования (цессии) от 22.09.2017 №10-2017/Ц, дата регистрации 28.12.2017, №50-31/0040121:15-50031/2017-4			
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ			
полное наименование должности:		Пучина Л.Б.	
		инициалы, фамилия	



Земельный участок		Исх. №		Исх. №	
Лист №		Раздел 2		Всего листов раздел 2:	
11.05.2018 № 77100/406/2018-3282		11.05.2018 № 77100/406/2018-3282		Всего листов выданы:	
Кадстровый номер:		50-31-0040121:15			
вид:		Ипотека			
дата государственной регистрации:		11.06.2011			
номер государственной регистрации:		50-50-31/020/2011-409			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 26.04.2011 по 24.04.2014			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Объединенная авиастроительная компания", ИНН: 5053017783			
3.1.6.					
основание государственной регистрации:		Договор о залоге недвижимого имущества от 26.04.2011 №0598-2011/ДЗ/2, дата регистрации 11.06.2011, №50-50-31/020/2011-409; Договор услуги права требования (иссены) от 22.09.2017 №10-2017/Ц, дата регистрации 28.12.2017, №50-31-0040121:14-50/031/2017-5			
вид:		Ипотека			
дата государственной регистрации:		25.01.2013			
номер государственной регистрации:		50-50-31/080/2012-073			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 25.01.2013 по 16.02.2015			
3.1.7.					
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Объединенная авиастроительная компания", ИНН: 5053017783			
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке от 27.12.2012 №52-2012/ДЗ/3, дата регистрации 25.01.2013, №50-50-31/080/2012-073; Договор услуги права требования (иссены) от 22.09.2017 №10-2017/Ц, дата регистрации 28.12.2017, №50-31-0040120:167-50/031/2017-3			
4.		Договор участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
5.		Заволенные и судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6.		Сведения о возмещении и отмене зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7.		Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8.		Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют	
9.		Приморозитания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют	
10.		Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
11.		Сведения о невозможности государственной регистрации переходящих, прекращающих, ограничивающих права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		полное наименование должности		Пучнина Л.Б.	
		подпись		инициалы, фамилия	





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3282	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>50.31.0040121:15</u>	
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
ИИЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Починка Л.Б.
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись



Раздел 3.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 3.1 \_\_\_\_\_ Всего листов раздела 3.1: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

11.05.2018 № 77/100/406/2018-3282

Кадастровый номер: 50:31:0040121:15

Номер п/п	Намер точки	Дирекционный угол		Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
		начальная	конечная				
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	17	172° 54'	65.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	50:31:0040121:12	Адрес отсутствует
3	2	1	106° 35'	106.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	3	2	16° 26'	10.60	данные отсутствуют	50:31:0040121:14	Адрес отсутствует
5	4	3	16° 16'	40.63	данные отсутствуют	50:31:0040121:14	Адрес отсутствует
6	5	4	285° 40'	2.30	данные отсутствуют	50:31:0040121:14	Адрес отсутствует
7	6	5	15° 28'	6.04	данные отсутствуют	50:31:0040121:14	Адрес отсутствует
8	7	6	103° 51'	1.50	данные отсутствуют	50:31:0040121:14	Адрес отсутствует
9	8	7	16° 7'	23.42	данные отсутствуют	50:31:0040121:14	Адрес отсутствует
10	9	8	15° 24'	29	данные отсутствуют	50:31:0040121:14	Адрес отсутствует
11	10	9	285° 54'	6.57	данные отсутствуют	50:31:0040121:6	Адрес отсутствует
12	11	10	194° 50'	13.79	данные отсутствуют	50:31:0040121:6	Адрес отсутствует
13	12	11	285° 44'	28.24	данные отсутствуют	50:31:0040121:6	Адрес отсутствует
14	13	12	191° 24'	10.83	данные отсутствуют	50:31:0040121:6	Адрес отсутствует
15	14	13	285° 39'	44.65	данные отсутствуют	50:31:0040121:6	Адрес отсутствует

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ \_\_\_\_\_

полное наименование должности \_\_\_\_\_

Инициалы, Ф.И.О. \_\_\_\_\_

подпись \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_



Рисунок 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		объект недвижимости	
Лист №	Рисунок 3.1	Всего листов рисунка 3.1	Всего листов выписки
11.05.2018 №	77/100/406/2018-3282		
Кадастровый номер:		50:31:0040121:15	

№ п/п	Помер точки	Дирекционный угол		Горизонтальное проложение, м	Описание записания на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
		начальная	конечная				
1	2	3	4	5	6	7	8
16	15	14	286° 17'	50,98	данные отсутствуют	50:31:0040121:6	Адрес отсутствует
17	16	15	297° 11'	0,83	данные отсутствуют	50:31:0040121:6	Адрес отсутствует
18	17	16	198° 2'	24	данные отсутствуют	50:31:0040121:7	Адрес отсутствует

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пучнина Л.Б.
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка  
 Раздел 3.2

Земельный участок

Лист №: Раздела 3.2 Всего листов раздела: 3.2 Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

11.05.2018 № 77/1/001/400/2018-3282

Кадастровый номер: 50:31:0040121:15

Сведения о характеристиках точек границ земельного участка  
 Система координат: МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность, определенная координат характеристик точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	5		
1	403026.30	2185596.02	0.10	данные отсутствуют	0.10
2	403056.61	2185494.27	0.30	данные отсутствуют	0.30
3	403046.44	2185491.27	0.30	данные отсутствуют	0.30
4	403007.44	2185479.89	0.30	данные отсутствуют	0.30
5	403006.82	2185482.10	0.30	данные отсутствуют	0.30
6	403001	2185480.49	0.30	данные отсутствуют	0.30
7	403001.36	2185479.03	0.30	данные отсутствуют	0.30
8	402978.86	2185472.53	0.30	данные отсутствуют	0.30
9	402950.90	2185464.83	0.30	данные отсутствуют	0.30
10	402949.10	2185471.15	0.10	данные отсутствуют	0.10
11	402962.43	2185474.68	0.10	данные отсутствуют	0.10
12	402954.77	2185501.86	0.10	данные отсутствуют	0.10
13	402965.39	2185504	0.10	данные отсутствуют	0.10
14	402953.34	2185546.99	0.10	данные отсутствуют	0.10
15	402939.04	2185595.92	0.10	данные отсутствуют	0.10

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ

полное наименование должности

Пучина Л.Б.

подпись

инициала, фамилия



Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		Имя субъекта недвижимости	
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего листов выписки:
11.05.2018	№ 77/100/406/2018-3282		
Кадастровый номер:		50:31:0040121:15	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-50, зона 2

Зона №:

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	402938.66	2185596.66	данные отсутствуют	0.10
17	402961.48	2185604.09	данные отсутствуют	0.10

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пучина Л.Б.
полное наименование должности	инженер, фамилия



Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок:		(наименование)	
Лист №	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1:	Всего листов выписки:
11.05.2018 № 77/100/006/2018-3282			50:31:0040121:15
Кадастровый номер:			
Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
данные отсутствуют	весь	Ипотечка, Акционерный коммерческий банк "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", Решение о постановке на ГКУ № 14534 от 21.11.2008, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 22.11.2013	
данные отсутствуют	весь	Ипотечка, Акционерный коммерческий банк "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", Решение о постановке на ГКУ № 14534 от 21.11.2008, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 22.11.2013	
данные отсутствуют	весь	Ипотечка, Акционерный коммерческий банк "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", Решение о постановке на ГКУ № 14534 от 21.11.2008, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 22.11.2013	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ			
полное наименование должности		Подпись Л.Б.	
		инициалы, фамилия	



4/6690

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(замещающее органы кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)

18.10.2012 № МО-12/ЗВ-768132

В.1

1	Кадастровый номер	50:31:0040121:15	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
<b>Общие сведения</b>							
4	Предыдущие номера:	50:31:0040121:5	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 21.11.2008			
5	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.						
7	Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Чехов, ш. Самферопольское						
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	
8.2	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	
8.2	Земли сельскохозяйственного назначения						
9	Разрешенное использование: Для строительства автосалона						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 10771 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 22678125,08	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2105,48	14	Система координат: МСК-50, зона 2
Сведения о правах:							
15	Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "АвтоЧехов"	Вид права: Собственность		Особые отметки: —			
16	Особые отметки: —						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки:						
18.1	Номера образованных участков: 50:31:0040121:13, 50:31:0040121:14, 50:31:0040121:15						
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —						
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:31:0040121:5						

Начальник Чеховского отдела  
(наименование должности)

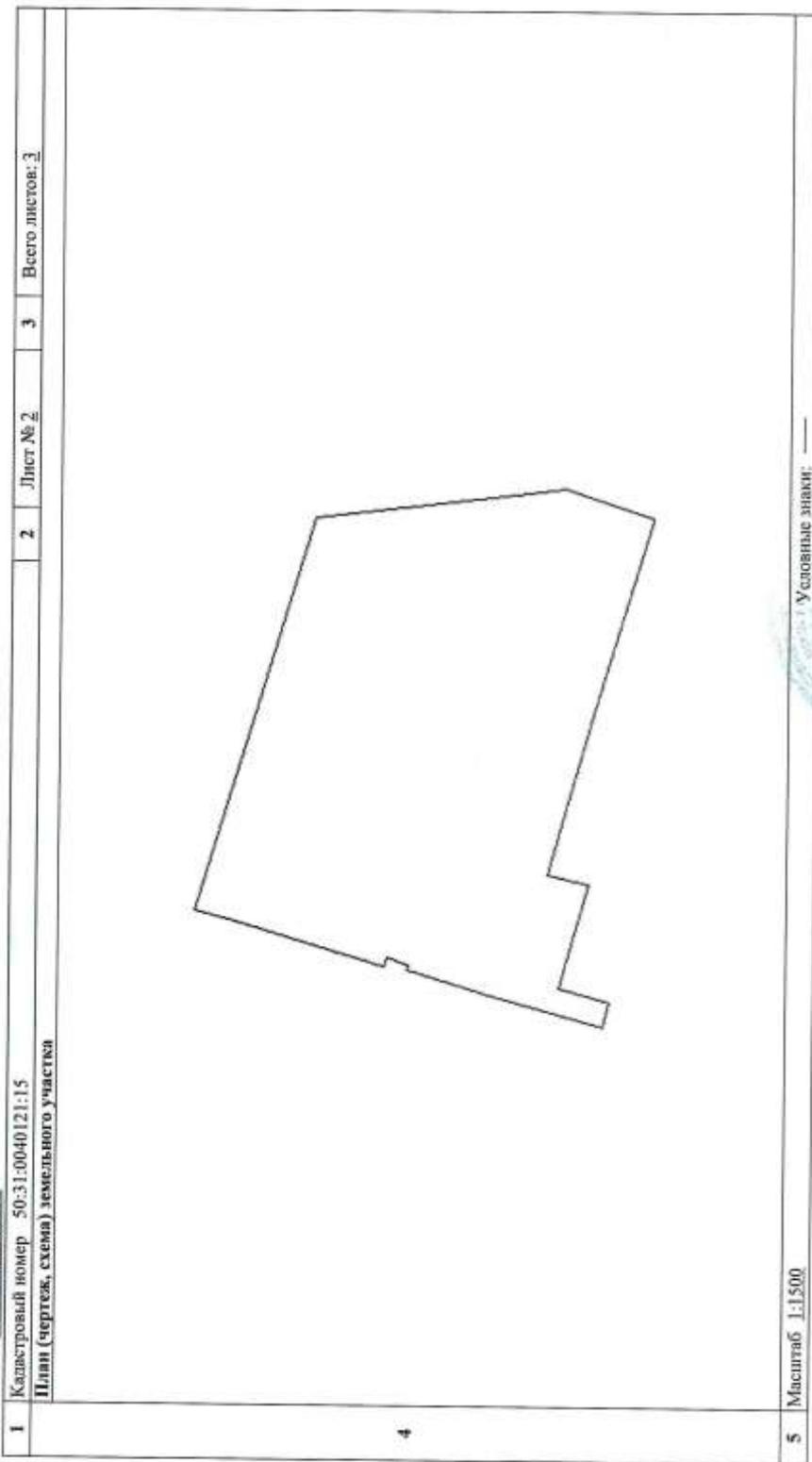


О. В. Иванова  
(наименование, фамилия)

В.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
18.10.2012 № МО-12/ЭВ-768132

1	Кадастровый номер: 50:31:0040121:15 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4					
5	Масштаб 1:1500				Условные знаки: —



Начальник Чеховского отдела  
(подпись)

Ю. В. Иванова  
(подпись, фото)





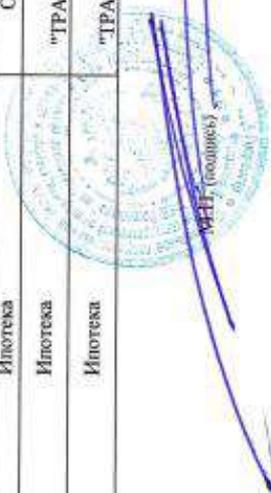
В.3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
 18.10.2012 № МО-12/ЗВ-768132

1		2		3		4	
Кадастровый номер 50:31:0040121:15		Лист № 3		Всего листов: 3			
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	—	весь	Ипотека земли	Акционерный коммерческий банк "ТРАНСКАПИТАЛБАНК"			
2	—	весь	Ипотека земли	Акционерный коммерческий банк "ТРАНСКАПИТАЛБАНК"			
3	—	весь	Ипотека земли	Акционерный коммерческий банк "ТРАНСКАПИТАЛБАНК"			
4	—	весь	Ипотека	Акционерный коммерческий банк "ТРАНСКАПИТАЛБАНК" (Закрытое акционерное общество)			
	—	весь	Ипотека	Общество с ограниченной ответственностью "Аркис"			
	—	весь	Ипотека	Общество с ограниченной ответственностью "Аркис"			
	—	весь	Ипотека	Общество с ограниченной ответственностью "Аркис"			
8	—	весь	Ипотека	Акционерный коммерческий банк "ТРАНСКАПИТАЛБАНК" (Закрытое акционерное общество)			
9	—	весь	Ипотека	Акционерный коммерческий банк "ТРАНСКАПИТАЛБАНК" (Закрытое акционерное общество)			

Начальник Чебоксарского отдела  
 (подпись)

Ю. В. Иванова  
 (подпись, фамилия)



**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	вид объекта недвижимости	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего листов выписки
<u>11.05.2018 № 77/100/406/2018-3283</u>		
Кадастровый номер:	<u>50:31:0040121:142</u>	
Номер кадастрового квартала:	<u>50:31:0040121</u>	
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>30.11.2015</u>	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	<u>Московская область, р-н Чеховский, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 1Б</u>	
Площадь, м²:	<u>6193,0</u>	
Назначение:	<u>Нежилое здание</u>	
Наименование:	<u>Автосалон по продаже и сервисному обслуживанию легковых автомобилей</u>	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	<u>3, в том числе подземных 1</u>	
Материал наружных стен:	<u>Из прочих материалов</u>	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	<u>2015</u>	
Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>33934048,06</u>	
<b>ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ</b>	Пучнина Л.Б.	инициалы, фамилия
полное наименование должности		



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Заявие		ант объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздел _____	Всего листов раздела _____	Всего листов выписки _____
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3283			
Кадастровый номер:		50:31:0040121:142	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040121:15		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:31:0040120:153		
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Парфенова Екатерина Анатольевна №77-12-267, Муниципальное унитарное предприятие "Чеховское кадастровое бюро", 19.10.2015 г.		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Заказчик Рублев Виктор Владимирович		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пушнина Л.Б.		
полное наименование должности	инициалы, фамилия		



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Задание		над объектом недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
11.05.2018	№ 77/100/406/2018-3283		
Кадстровый номер: 50-31-0040121:142			
1.	Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "АвтоЧехов", ИНН: 5048024023	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/031-50/031/006/2015-3701/1 от 28.12.2015	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.12.2015 по 31.12.2020	
основание государственной регистрации:			
Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783			
3.			
основание государственной регистрации:			
Договор об ипотеке от 27.12.2012 №52-2012/ДЗЭ, дата регистрации 25.01.2013, №50-50-31/080/2012-073 от 27.12.2012;			
Договор уступки права требования (цессия) от 22.09.2017 №10-2017/Ц, дата регистрации 28.12.2017, №50:31:0040121:14-50/031/2017-5			
Вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.12.2015 по 24.04.2015	
основание государственной регистрации:			
Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705			
Договор о залоге недвижимого имущества от 26.04.2011 №0598-2011/ДЗЭ, дата регистрации 11.06.2011, №50-50-31/020/2011-409			
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пушнина Л.Б.	
		полное наименование должности	
		инициала, фамилия	



Здание		или объекта недвижимости	
Лист № 11.05.2018	Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: _____
Кадстровый номер: 50:31:0040121:142			
вид:	Ипотeka		
дата государственной регистрации:	28.12.2015		
номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/006/2015-3707/3		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.12.2015 по 31.12.2020		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783		
3.1.3. основание государственной регистрации:	<p>Договор об ипотеке от 10.02.2011 №324-2010/Д32, дата регистрации 16.04.2011, №50-50-31/011/2011-106 от 10.02.2011;</p> <p>Договор уступки права требования ( лессив) от 22.09.2017 №10-2017/Л, дата регистрации 28.12.2017, №50-31-0040121-14-50/031/2017-5</p>		
вид:	Ипотeka		
дата государственной регистрации:	28.12.2015		
номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/006/2015-3707/4		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.12.2015 по 19.12.2012		
3.1.4. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705		
основание государственной регистрации:	Договор №0289-2009/Д31 о залоге недвижимого имущества от 19.02.2009, дата регистрации 04.05.2009, №50-50-31/018/2009-370;		
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 13.09.2010 №14		
5. Завлеченные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о наличии решения в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9. Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	представлены документы на государственную регистрацию: ареста, запрещения		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отчуждения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Гу-анипа Л.Б.		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Здание</b>		над объектом недвижимости	
Лист № <u>5</u>	Рядовая <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u>	Всего листов выписки: _____
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3283			
Кадастровый номер: <u>50:31:0040121:142</u>			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(их)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пучнина Д.В.		
полное наименование должности	индивидуала, физлица		



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		или объект недвижимости		Всего листов раздела 5.1:		Всего листов выписки:	
Лист № 5.1		Всего листов раздела 5.1:		Всего листов выписки:			
11.05.2018 № 77100/406/2018-3283		50:31:0040121:142					
Кадстровый номер:		50:31:0040121:142					
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат: МСК-50, зона 2							
Зона №							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	402991.01	2185484.82	данные отсутствуют	0.01			
2	403006.45	2185489.01	данные отсутствуют	0.01			
3	403005.25	2185493.35	данные отсутствуют	0.01			
4	403030.27	2185500.46	данные отсутствуют	0.01			
5	403017.23	2185547.39	данные отсутствуют	0.01			
6	402988.01	2185539.20	данные отсутствуют	0.01			
7	402985.88	2185546.95	данные отсутствуют	0.01			
8	402974.11	2185543.63	данные отсутствуют	0.01			
9	402989.21	2185488.79	данные отсутствуют	0.01			
10	402989.86	2185488.98	данные отсутствуют	0.01			
1	402991.01	2185484.82	данные отсутствуют	0.01			
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ				Пучнина Л.Б.			
полное наименование должности				инициалы, фамилия			



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>5.1</u> Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>11.05.2018 № 77/100/406/2018-3283</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:31:0040121:142</b>	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: МСК-50, зона 2  
 Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ

полное наименование должности

Пучнина Л.Б.

инициалы, фамилия





Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	1
Всего листов:	2

"03" декабря 2015 г. № МО-15/3В-2476881	
Кадастровый номер:	50:31:0040121:142
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040121
Предыдущие номера:	50:31:0040120:153
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	30.11.2015

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, р-н Чеховский, г Чехов, ш Симферопольское, д 16		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	6193,0 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Возмещение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Автосалон по продаже и сервисному обслуживанию легковых автомобилей		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, а также подземных 1		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2015		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	139533244,40		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:31:0040121:15		
10	Степень готовности объекта (завершенность строительства (%)):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах:	—		
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	Парфенова Екатерина Анатольевна, 77-12-267, Муниципальное унитарное предприятие "Чеховское кадастровое бюро", 19.10.2015 г.		
Дополнительные сведения:				
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	—		
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	—		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	50:31:0040120:153		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимого имущества - 01.12.2020			

Начальник Чеховского отдела (подпись, наименование должности)		Н. Е. Чикина (инициалы, фамилия)
--	--	-------------------------------------

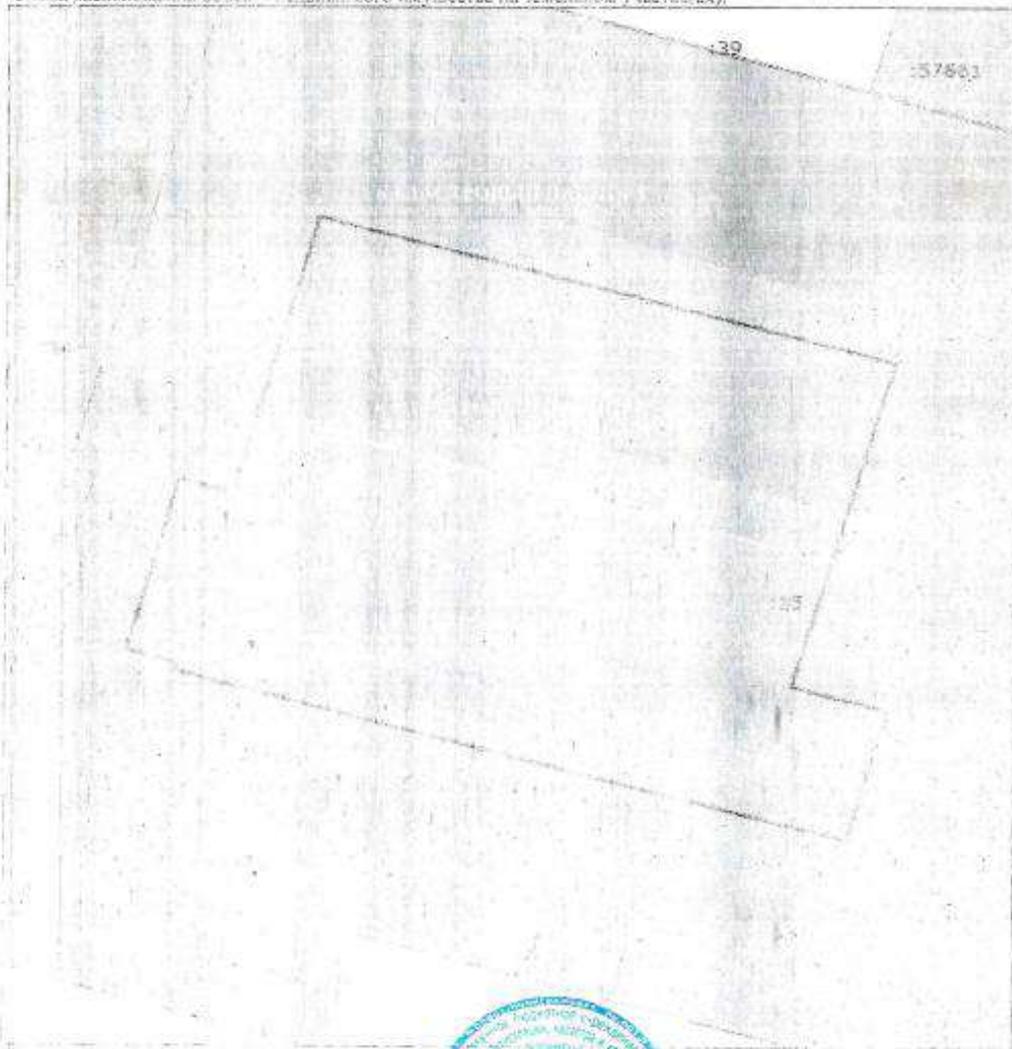


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания			
вид объекта недвижимого имущества:			
Э/М	2	Этого листов:	1
№ кадастрового листа: 50:31:0040121:142			
Кадастровый номер: 50:31:0040121:142			

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ях):



**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3284	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 50:31:0040121:14	
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040121
Дата присвоения кадастрового номера:	21.11.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Чехов, ш. Стюфферпольское
Площадь:	6374 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	18018533.12
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:31:0040121-5
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Иучкина Л.Б.
полное наименование должности	инженера, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Лист 1

Земельный участок		Идентификация недвижимости	
Лист № _____	Листов _____	Всего листов раздела I: _____	Всего листов выписки: _____
Каталожный номер: 50:31:0040121:14			
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для строительства дачного дома		
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ _____	Пучина Л.Б.		
полное наименование должности:		инициала, фамилия	



Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>	
Лист № _____	Район № _____
11.05.2018 № 77/00/406/2018-3284	Всего листов раздела I: _____
Кадастровый номер: _____	Всего листов выписки: _____
	50:31:0040121:14
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством просителем земельного участка или органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположении на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получитель выписки:	Захватили Руслан Викторович
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ полное наименование должности	Пучина Л.Б. инициалы, фамилия



Рисунки 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		Итого объектов недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
11.05.2018	№ 77/100/406/2018-3284		
Кадастровый номер:		50:31:0040121:14	
1.	Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Авто-Чехов", ИНН: 5048024023	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-31/057/2010-300 от 01.11.2010	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	01.11.2010	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/037/2009-147	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.11.2010 по 17.06.2011	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705	
	основание государственной регистрации:	Договор о залоге недвижимого имущества от 19.06.2009 №0321-2009/ДЗ 1, дата регистрации 04.07.2009, №50-50-31/037/2009-147; Договор купли-продажи от 13.09.2010 №13	
3.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	01.11.2010	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/007/2009-378	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.11.2010 по 20.02.2011	
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705	
	основание государственной регистрации:	Договор о залоге недвижимого имущества от 29.01.2009 №0288-2009/ДЗ, дата регистрации 17.02.2009, №50-50-31/007/2009-378; Договор купли-продажи от 13.09.2010 №13	

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пучинин Д.Б.
полное наименование должности	инженер, фамилия



Земельный участок		ИИН объекта недвижимости	
Лист №	Рисунки 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
11.05.2018 № 77100/406/2018-3284			
Кадастровый номер:		50:31:0040121:14	
вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	01.11.2010		
номер государственной регистрации:	50-50-31/044/2007-069		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.11.2010		
3.1.3. ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Арктик", ИНН: 7702734975		
основание государственной регистрации:	Договор о залоге недвижимого имущества от 04.09.2007 №0101-2007/ДЗ, удостоверил Корюшицкая О.А., и.о.полпреда с. Москвы Илюшского Л.Н., 04.09.2007, реестровый номер 3-3265, дата регистрации 25.09.2007, №50-50-31/044/2007-069; Договор купли-продажи от 13.09.2010 №13; Договор уступки прав требования (цессны) от 25.08.2011 №Ц-08/2011		
вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	01.11.2010		
номер государственной регистрации:	50-50-31/043/2007-403		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.11.2010 по 10.11.2012		
3.1.4. ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Арктик", ИНН: 7702734975		
основание государственной регистрации:	Договор о залоге недвижимого имущества от 03.09.2007 №0100-2007/ДЗ, удостоверил Корюшицкая О.А., и.о.полпреда с. Москвы Илюшского Л.Н., 03.09.2007, реестровый номер 3-3238, дата регистрации 25.09.2007, №50-50-31/043/2007-403; Договор купли-продажи от 13.09.2010 №13; Договор уступки прав требования (цессны) от 25.08.2011 №Ц-08/2011		
вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	01.11.2010		
номер государственной регистрации:	50-50-98/025/2008-019		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.11.2010 по 21.07.2012		
3.1.5. ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Арктик", ИНН: 7702734975		
основание государственной регистрации:	Договор о залоге недвижимого имущества от 21.08.2008 №0240-2008/ДЗ, дата регистрации 02.10.2008, №50-98/025/2008-019; Договор купли-продажи от 03.09.2010 №13; Договор уступки прав требования (цессны) от 25.08.2011 №Ц-08/2011		
<b>ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ</b>			
полное наименование должности:		Пучкина Л.Б.	
		инициалы, фамилия	



<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>11.05.2018</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
№ <u>77/106/406/2018-3284</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>50:31:0040121:14</u>	

вид: **Ипотечка**  
 дата государственной регистрации: **13.04.2011**  
 номер государственной регистрации: **50-50-31/011/2011-056**  
 срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: **с 13.04.2011 по 11.09.2015**

3.1.6. **лицевая доля:**  
 основание государственной регистрации: **Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783**  
 дата регистрации: **Договор об ипотеке от 10.02.2011 №324-2010/ДЗГ, дата регистрации 13.04.2011, №50-50-31/011/2011-056;**  
 Договор услуги права требования (пессен) от **22.08.2017 №10-2017/Ц, дата регистрации 14.12.2017, №50-31-0040121:14-50/031/2017-4**

3.1.7. **лицевая доля:**  
 вид: **Ипотечка**  
 дата государственной регистрации: **11.06.2011**  
 номер государственной регистрации: **50-50-31/021/2011-054**  
 срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: **с 26.04.2011 по 24.04.2014**

3.1.8. **лицевая доля:**  
 основание государственной регистрации: **Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783**  
 дата регистрации: **Договор о залоге недвижимого имущества от 26.04.2011 №0598-2011/ДЗГ, дата регистрации 11.06.2011, №50-50-31/021/2011-054;**  
 Договор услуги права требования (пессен) от **22.09.2017 №10-2017/Ц, дата регистрации 28.12.2017, №50-31-0040121:14-50/031/2017-5**

3.1.9. **лицевая доля:**  
 вид: **Ипотечка**  
 дата государственной регистрации: **25.01.2013**  
 номер государственной регистрации: **50-50-31/080/2012-073**  
 срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: **с 25.01.2013 по 16.02.2015**

3.1.10. **лицевая доля:**  
 основание государственной регистрации: **Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783**  
 дата регистрации: **Договор об ипотеке от 27.12.2012 №52-2012/ДЗЗ, дата регистрации 25.01.2013, №50-50-31/080/2012-073;**  
 Договор услуги права требования (пессен) от **22.09.2017 №10-2017/Ц, дата регистрации 28.12.2017, №50-31-0040120:167-50/031/2017-3**

4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Законные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9.		отсутствуют



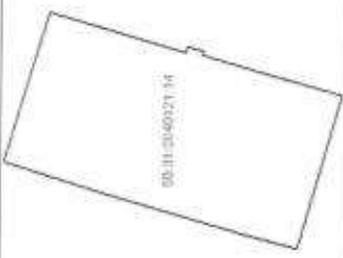
	Права/признания и сведения о наличии полученных, но не раскрытых заявителей о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведений в отношении объекта недвижимости.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют
11.	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пучинин Л.Б.
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3284	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:31:0040121:14
План (чертеж, схема) земельного участка 	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Подпись
полное наименование должности	Инициалы, фамилия



Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок \_\_\_\_\_ (на объекте недвижимости)

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 3.1 \_\_\_\_\_ Всего листов раздела 3.1: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

11.05.2018 № 77/100/406/2018-3284

Кадастровый номер: 50:31:0040121:14

Номер по/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	14	16° 25'	2,51	данные отсутствуют	50:31:0040121:13	Адрес отсутствует
2	2	1	15° 54'	49,18	данные отсутствуют	50:31:0040121:13	Адрес отсутствует
3	3	2	15° 57'	2,69	данные отсутствуют	50:31:0040121:13	Адрес отсутствует
4	4	3	14° 28'	19,89	данные отсутствуют	50:31:0040121:13	Адрес отсутствует
5	5	4	28° 55'	58	данные отсутствуют	50:31:0040121:6	Адрес отсутствует
6	6	5	195° 24'	29	данные отсутствуют	50:31:0040121:15	Адрес отсутствует
7	7	6	196° 7'	23,42	данные отсутствуют	50:31:0040121:15	Адрес отсутствует
8	8	7	283° 51'	1,50	данные отсутствуют	50:31:0040121:15	Адрес отсутствует
9	9	8	195° 28'	6,04	данные отсутствуют	50:31:0040121:15	Адрес отсутствует
10	10	9	105° 40'	2,30	данные отсутствуют	50:31:0040121:15	Адрес отсутствует
11	11	10	196° 16'	40,63	данные отсутствуют	50:31:0040121:15	Адрес отсутствует
12	12	11	196° 26'	10,60	данные отсутствуют	50:31:0040121:15	Адрес отсутствует
13	13	12	106° 35'	57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14	13	17° 12'	56,14	данные отсутствуют	50:31:0040121:13	Адрес отсутствует

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ \_\_\_\_\_

полное наименование должности \_\_\_\_\_

Инициалы, фамилия \_\_\_\_\_



Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок: \_\_\_\_\_ (вид объекта недвижимости)

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 3.2 \_\_\_\_\_ Всего листов раздела 3.2: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

11.05.2018 № 77/100/406/2018-3284

Кадастровый номер: 50:31:0040121:14

Сведения о характерных точках границы земельного участка  
Система координат: МСК-50, зона 2  
Зона № \_\_\_\_\_

Номер точки	Координаты			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность, определение координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	5		
1	403035.95	2185428.24	данные отсутствуют	0.30	
2	402988.65	2185414.76	данные отсутствуют	0.30	
3	402986.06	2185414.02	данные отсутствуют	0.30	
4	402966.80	2185409.05	данные отсутствуют	0.30	
5	402950.90	2185464.83	данные отсутствуют	0.30	
6	402978.86	2185472.53	данные отсутствуют	0.30	
7	403001.36	2185479.03	данные отсутствуют	0.30	
8	403001	2185480.49	данные отсутствуют	0.30	
9	403006.82	2185482.10	данные отсутствуют	0.30	
10	403007.44	2185479.89	данные отсутствуют	0.30	
11	403046.44	2185491.27	данные отсутствуют	0.30	
12	403056.61	2185494.27	данные отсутствуют	0.30	
13	403072.88	2185439.64	данные отсутствуют	0.30	
14	403038.36	2185428.95	данные отсутствуют	0.30	

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ \_\_\_\_\_

полное наименование должности \_\_\_\_\_

И.П. \_\_\_\_\_

Печенья Л.Б. \_\_\_\_\_

инициалы, фамилия \_\_\_\_\_



Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
<small>(объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>11.05.2018</u> Раздел <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> : _____
№ <u>77/100/406/2018-3/284</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<u>50:31:0040121:14</u>

Участный номер части	Площадь (кв. м)	Содержание ограничений в использовании или ограничении права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
данные отсутствуют	лес	Ипотечка, Акционерный коммерческий банк "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", Решение о погашении на ГКУ № 14534 от 21.11.2008, Временные, Дата истечения срока действия временного характера - 22.11.2013
данные отсутствуют	лес	Ипотечка, Акционерный коммерческий банк "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", Решение о погашении на ГКУ № 14534 от 21.11.2008, Временные, Дата истечения срока действия временного характера - 22.11.2013
данные отсутствуют	лес	Ипотечка, Акционерный коммерческий банк "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", Решение о погашении на ГКУ № 14534 от 21.11.2008, Временные, Дата истечения срока действия временного характера - 22.11.2013

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пупкина Л.Б.
полное наименование должности	инициалы, фамилия



ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

Раздел 1

полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	полное наименование объекта недвижимости	
Лист № 11.05.2018	Раздел № 77/100/006/2018-0286	Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер:	50:31:0040120-572	Всего разделов: 1
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040120	
Дата присвоения кадастрового номера:	19.09.2014	
Работе присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-31.023/2008-417, Инвентарный номер: 314-092-186	
Адрес:	Московская область, городские поселения Чехов, г.Чехов, Спиропромышленный шоссе, д.16	
Площадь, м <sup>2</sup> :	6571,9	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Здание склада по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей (2 этаж)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных: 1	
Материал наружных стен:	Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	302695702,45	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	полное наименование должности	Пучина Л.Б. инициалы, фамилия



Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимого имущества  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
Лист № _____	Реквизит Л. _____
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3286	Всего листов раздела Л. _____
Кадастровый номер: _____	Всего разделов: _____
	50:31:0040120:572
Кадастровый номер вписанных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельного участка, если vorhanden в составе единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Землякин Руслан Викторович
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пучнина Д.Б.
полное наименование должности	инженер, физлица



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Земельный участок		Имя объекта недвижимости	
Лист № 2	Родила 2	Всего листов раздела 2.1	Всего листов земельных участков
11.05.2018 № 77/1000/406/2018-3/286			
Кадастровый номер:		50-50-31/004/2007-403	
1. Правообладатель (правообладатели):		Общество с ограниченной ответственностью "АвтоЧелок", ИНН: 5048024023	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права, ограничение права и обременение объекта недвижимости:		2.1. Субъектность, № 50-50-31/057/2010-296 от 01.11.2010	
ИНН:		Ижевск	
Дата государственной регистрации:		01.11.2010	
номер государственной регистрации:		50-50-31/004/2007-403	
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 01.11.2010 по 10.11.2012	
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705	
основание государственной регистрации:		Договор о залоге недвижимого имущества от 03.09.2007 №0100-2007/ДЗ, участники Королышкин О.А., в о.п.и.г.г. с. Москва Ижевского Л.И., 03.09.2007, регистрационный номер 3-3/338, дата регистрации 23.09.2007, №50-50-31/004/2007-403;	
3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Договор купли-продажи от 13.09.2010 №13	
ИНН:		Ижевск	
Дата государственной регистрации:		01.11.2010	
номер государственной регистрации:		50-50-31/004/2007-069	
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 01.11.2010 до момента исполнения обязательств	
3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705	
основание государственной регистрации:		Договор о залоге недвижимого имущества от 04.09.2007 №0101-2007/ДЗ, участники Королышкин О.А., в о.п.и.г.г. с. Москва Ижевского Л.И., 04.09.2007, регистрационный номер 3-3/365, дата регистрации 25.09.2007, №50-50-31/004/2007-069;	
3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Договор купли-продажи от 13.09.2010 №13	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Полное наименование должности	Получен Л.Б.
			инициалы, фамилия





Задание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов	Всего разделов
11.05.2018	№ 77/100/406/2018-3286		
Кадастровый номер:		50:31:0040120:572	
вид:			
Ипотека			
дата государственной регистрации:			
01.11.2010			
номер государственной регистрации:			
50-50-08/025/2009-019			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 01.11.2010 по 21.07.2012			
3.1.3.			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705			
основание государственной регистрации:			
Договор о залоге недвижимого имущества от 21.08.2008 №60240-2008/ДЗ, дата регистрации 02.10.2008, №50-50-08/025/2008-019, Договор купли-продажи от 13.09.2010 №13			
вид:			
Ипотека			
дата государственной регистрации:			
01.11.2010			
номер государственной регистрации:			
50-50-31/037/2009-147			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 01.11.2010 по 17.06.2011			
3.1.4.			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705			
основание государственной регистрации:			
Договор о залоге недвижимого имущества от 19.06.2009 №0321-2009/ДЗ1, дата регистрации 04.07.2009, №50-50-31/037/2009-147, Договор купли-продажи от 13.09.2010 №13			
вид:			
Ипотека			
дата государственной регистрации:			
01.11.2010			
номер государственной регистрации:			
50-50-31/007/2009-378			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 01.11.2010 по 20.02.2011			
3.1.5.			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705			
основание государственной регистрации:			
Договор о залоге недвижимого имущества от 20.01.2009 №0288-2009/ДЗ, дата регистрации 17.02.2009, №50-50-31/007/2009-378, Договор купли-продажи от 13.09.2010 №13			
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пучнина Л.Б.	
подпись		инициалы, фамилия	



Здание		на объект недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов	раздел 2
11.05.2018	№ 77/100/406/2018-3286		
Кадастровый номер:		50:31:0040120:572	
вид:	Ипотека	дата государственной регистрации:	13.04.2011
номер государственной регистрации:	50-50-31/011/2011-056	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 13.04.2011 по 11.09.2015
3.1.6. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Объединенная лигандовская компания", ИНН: 5053017783		
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 10.02.2011 №374-2010/ДЗ/1, дата регистрации 13.04.2011, №50-50-31/011/2011-056, Договор уступки права требования (лишена) от 22.08.2017 №10-2017/Д, дата регистрации 14.12.2017, №50:31:0040121:14-50/031/2017-4		
вид:	Ипотека	дата государственной регистрации:	11.06.2011
номер государственной регистрации:	50-50-31/021/2011-054	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 26.04.2011 по 24.04.2015
3.1.7. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Объединенная лигандовская компания", ИНН: 5053017783		
основание государственной регистрации:	Договор о залоге недвижимого имущества от 26.04.2011 №4596-2011/ДЗ/1, дата регистрации 11.06.2011, №50-50-31/021/2011-054, Договор уступки права требования (лишена) от 22.09.2017 №10-2017/Д, дата регистрации 28.12.2017, №50:31:0040121:14-50/031/2017-5		
вид:	Ипотека	дата государственной регистрации:	25.01.2013
номер государственной регистрации:	50-50-31/080/2012-073	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 25.01.2013 по 16.02.2015
3.1.8. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Объединенная лигандовская компания", ИНН: 5053017783		
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 27.12.2012 №52-2012/ДЗ/3, дата регистрации 25.01.2013, №50-50-31/080/2012-073, Договор уст или права требования (лишена) от 22.09.2017 №10-2017/Д, дата регистрации 28.12.2017, №50:31:0040120:167-50/031/2017-3		
3. Заключенные в судебном порядке права требования:	лишена отсутствуют		
6. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	лишена отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об зьятости объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	лишена отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	лишена отсутствуют		
9. Государственной регистрации права (арреста, прекращения права) обслуживаемой (лишено) объектом недвижимости, срока и основания обременения объекта недвижимости:	предоставлены документы на государственную регистрацию арреста, запрещения		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, при осуществлении была ли необходимому в силу закона согласия третьего лица, органа:	лишена отсутствуют		
ИЖЕВЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пучин 1 Л.Б.		
полное наименование должности	инженер, факелан		

Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Чеховский филиал

Область, республика, край Московская обл.

Район \_\_\_\_\_

Округ \_\_\_\_\_

Город (др. поселение) г. ЧЕХОВ

### Т Е Х Н И Ч Е С К И Й П А С П О Р Т З Д А Н И Я ( С Т Р О Е Н И Я )

здание салона по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей (2 этаж)

по улице (пер.) Симферопольское шоссе Лит. В1, в, в1, в2, в3

ый номер 314-092-186

ый номер \_\_\_\_\_

Паспорт составлен по состоянию на 21 марта 2008 г.

дата обследования объекта в натуре

**ТУШОВО ПОЛИС**

4449214

**I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели**

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_

Литера **B1 ( Пристройка )** Год постройки **2007** Число этажей **2**

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_

Кроме того имеется:

подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин

(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем - **39 769** куб.мИтого общая площадь **6 571,9** м<sup>2</sup>; из нее:лит. B1 6 246,1 м<sup>2</sup>:лит. в 100,7 м<sup>2</sup>:лит. в1 42,0 м<sup>2</sup>:лит. в2 165,2 м<sup>2</sup>:лит. в3 17,9 м<sup>2</sup>:из нее: Нежилые помещения: общая площадь **6 571,9** м<sup>2</sup>,в том числе основная площадь нежилых помещений **6 193,9** м<sup>2</sup>, вспомогательная площадь **378,0** м<sup>2</sup>.**Нежилые здания и помещения**

Назначение помещений	Площадь, кв. м		
	общая	основная	вспомогательная
<i>Автосалон</i>	<i>6571,9</i>	<i>5986,7</i>	<i>585,2</i>
<b>Всего:</b>	<b>6571,9</b>	<b>5986,7</b>	<b>585,2</b>

## II. Техническое описание здания или его пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
2	3
<b>Литера В1</b>	<b>Физический износ здания - 0 % Число этажей 2</b>
Фундамент	сборные бетонные
Стены, перегородки	стены - сэндвич-панели, перегородки - кирпичные и гипсокартонные
Перекрытие	железобетонные
Кровля	рулонная
Полы	плиточные, цементные
Проемы	Окна-двойные стеклопакеты, двери-простые
Отделочные работы	Гипсокартон, окраска металлических панелей
Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция, электроосвещение
Прочие работы	Отмостка
<b>Литера в</b>	<b>Физический износ здания - 0 % Число этажей 1</b>
1 Фундамент	бетонные блоки
2 Стены, перегородки	металлические
3 Перекрытие	металлические
4 Кровля	металлическая
5 Полы	бетонные
6 Проемы	двери-простые
7 Отделочные работы	
8 Электротехнические устройства	электроосвещение
9 Прочие работы	
<b>Литера в1</b>	<b>Физический износ здания - 0 % Число этажей 1</b>
1 Фундамент	бетонные блоки
2 Стены, перегородки	металлические
3 Перекрытие	металлические
4 Кровля	металлическая
5 Полы	бетонные
6 Проемы	двери - простые
7 Отделочные работы	
8 Электротехнические устройства	электроосвещение
9 Прочие работы	
<b>Литера в2</b>	<b>Физический износ здания - 0 % Число этажей 1</b>
1 Фундамент	бетонные блоки
2 Стены, перегородки	металлические
3 Перекрытие	металлические
4 Кровля	металлическая
5 Полы	бетонные
6 Проемы	двери- простые
7 Отделочные работы	
8 Электротехнические устройства	электроосвещение
9 Прочие работы	
<b>Литера в3</b>	<b>Физический износ здания - 0 % Число этажей 1</b>
1 Фундамент	бетонные блоки
2 Стены, перегородки	металлические
3 Перекрытие	металлические
4 Кровля	металлическая
5 Полы	бетонные
6 Проемы	
7 Отделочные работы	
8 Электротехнические	

### III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
водопровод	2
канализация	6246,1
отоп. центр. от кв. котельной на газе	6246,1
электричество	6246,1
вентиляция	6571,9
	6246,1

### IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
14.04.2008	ЗАО "ВЕК"	Дубликат №1400 от 02.03.2006 г. договора аренды №1318 от 03.08.2005 г. Разрешение на строительство №53 от 25.12.2006 г. Акт проверки соответствия выполненных работ требованиям технических регламентов и проектной документации №4 от 15.08.2007 г. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-31/040/2007-341 от 23.08.2007 г.	1

### V. Стоимость здания

фактическая действительная инвентаризационная стоимость в ценах г.

полная балансовая стоимость

остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

фактическая инвентаризационная стоимость в ценах г.

### Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ № в/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3

Паспорт изготовлен 14 апреля 2008 г.

Исполнил Соловьева И.В.

Проверил Андреева Н.П.

Паспорт выдан " 18 \_\_\_\_\_ 2008г.

Директор филиала Чугаев А.В.

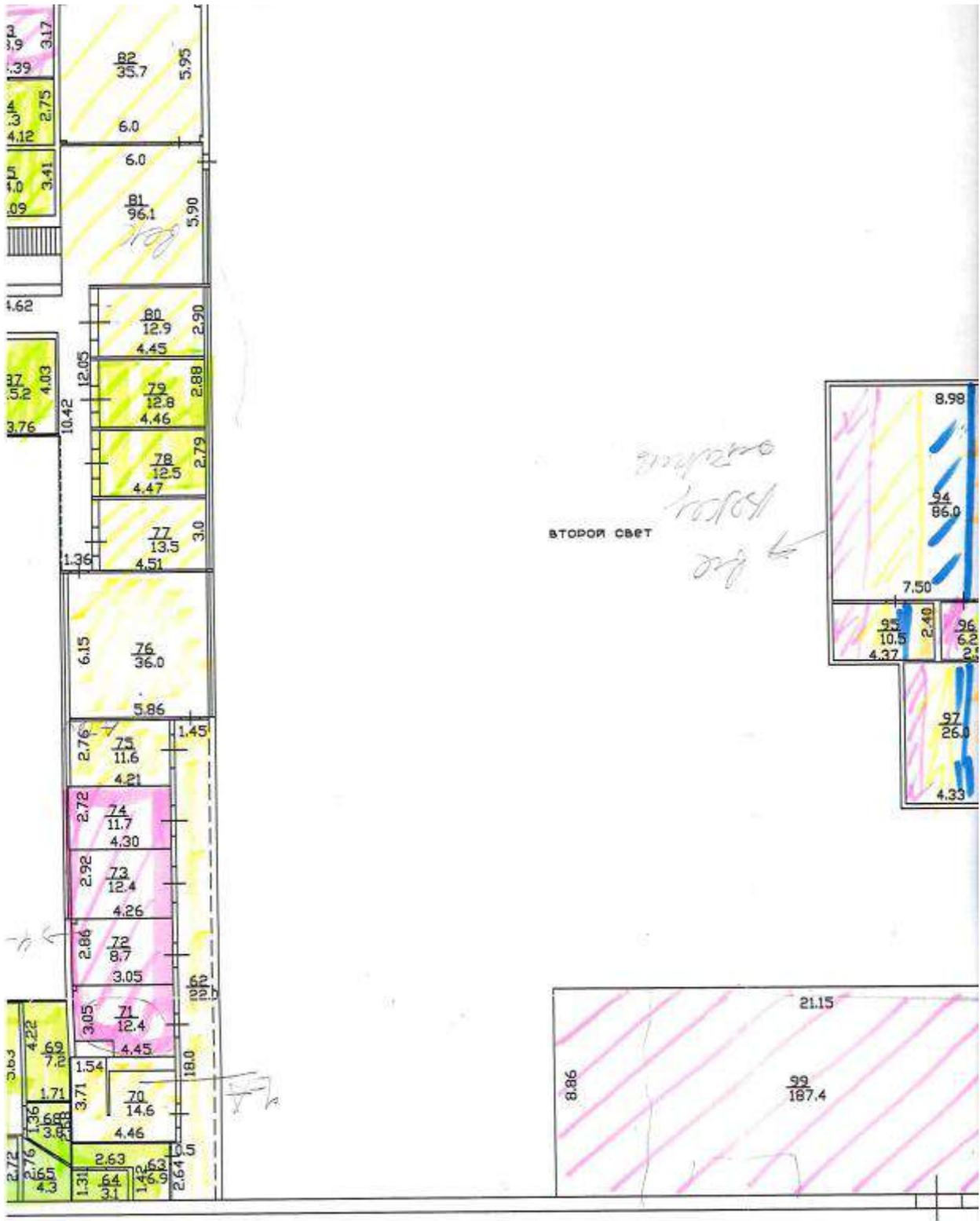












## Экспликация

к поэтажному плану здания салона по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей (2 этап),

расположенного в городе (другом поселении) г. ЧЕХОВ  
 № (пер.) Симферопольское шоссе  
 № 16

Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно
						основная	вспомогательная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
пок. эта ж.	1	37	основная	$41.55 * 41.28 - 0.51 * 3.75 + 3.68 * 2.99 + (3.02 + 2.99) / 2 * 4.09 - (3.14 * 0.02) * 36$	1734,3	1734,3		3,40	
пок. эта ж.		38	подсобная	$3.63 * 2.86$	10,4		10,4		
пок. эта ж.		39	подсобная	$6.17 * 2.89 - (3.14 * 0.02) * 2$	17,7		17,7		
пок. эта ж.		40	подсобная	$3.70 * 2.88$	10,7		10,7		
пок. эта ж.		41	подсобная	$13.70 * 2.88 - (3.14 * 0.02) * 3$	39,3		39,3		
пок. эта ж.		42	основная	$37.0 * 6.45 + 5.79 * 35.10 + 1.9 * 1.38 / 2 + (5.79 + 3.60) / 2 * 8.70 - (0.4 + 0.56) / 2 * 0.66 - (0.33 + 0.45) / 2 * 0.65 - 0.46 * 0.65 * 5 - 1.87 * 3.11 - 0.65 * 0.65 * 6 - 0.47 * 0.62 * 6$	471,9	471,9			
пок. эта ж.		43	основная	$33.96 * 5.75 - 1.23 * 3.76 - 3.14 * 0.02 * 2.5$	190,5	190,5			
пок. эта ж.		44	подсобная	$3.63 * 1.78$	6,5		6,5		
1		45	основная	$35.90 * 26.68 - 2.93 * 3.42 - 9.25 * 5.96 - 3.05 * 2.65 - 2.23 * 2.78 - 1.42 * 1.0 - (1.0 + 0.26) / 2 * 0.05 - 0.4 * 0.25 * 5$	871,1	871,1		6,30	
1		46	туалет	$3.07 * 1.55$	4,8		4,8		
1		47	комната уборщицы	$1.08 * 3.07$	3,3		3,3		
1		48	мойка	$9.25 * 5.84$	54,0		54,0		
1		49	касса	$2.17 * 2.85$	6,2	6,2			
1		50	торговый зал	$51.0 * 15.22 + (42.45 + 51.0) / 2 * 3.11 - 1.2 * 4 * 6.29 - (6.41 + 3.33) / 2 * 8.55 - 0.63 * 0.63 * 9 - 0.42 * 0.43 * 2 - 0.6 * 0.63 * 8 - 0.58 * 0.14 - 0.48 * 0.12 - 3.09 * 2.44 - 0.3 * 0.3$	787,2	787,2			
1		51	вспомогательная	$3.70 * 5.72 - 3.24 * 2.11$	14,3		14,3		
1		52	вспомогательная	$3.0 * 1.99$	6,0		6,0		
1		53	вспомогательная	$2.99 * 1.97$	5,9		5,9		
1		54	вспомогательная	$2.58 * 1.97$	5,1		5,1		
1		55	основная	$5.97 * 5.98$	35,7	35,7			
1		56	котельная	$4.92 * 5.81$	28,6		28,6		
1		57	котельная	$2.30 * 5.81$	13,4		13,4		

	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	58	вспомогательная	23.40*7.06		165,2			165,2	
1	59	вспомогательная	3.0*5.97		17,9			17,9	
1	60	зал	35.90*24.19-9.17*6.12		812,3	812,3			
1	61	мойка	9.17*6.0		55,0	55,0			
2	62	коридор	1.95*20.64-18.0*0.5		31,3			31,3	
2	63	коридор	2.53*4.19-1.42*2.63		6,9			6,9	
2	64	вспомогательная	2.40*1.31		3,1			3,1	
2	65	основная	(2.76+1.42)/2*2.07		4,3	4,3			
2	66	основная	(7.93+6.82)/2*2.72		20,1	20,1			
2	67	кабинет	(9.69+8.24)/2*5.63+6.09*5.76/2		68,0	68,0			
2	68	коридор	(1.36+2.68)/2*1.86		3,8			3,8	
2	69	основная	4.22*1.71		7,2	7,2			
2	70	кабинет	4.46*3.71-2.92*0.59-1.89*0.11		14,6	14,6			
2	71	кабинет	3.05*4.45-0.69*1.65-0.18*0.23		12,4	12,4			
2	72	кабинет	3.05*2.86-0.2*0.29		8,7	8,7			
2	73	кабинет	2.92*4.26		12,4	12,4			
2	74	кабинет	2.72*4.30		11,7	11,7			
2	75	кабинет	2.76*4.21		11,6	11,6			
2	76	столовая	5.86*6.15		36,0	36,0			
2	77	кабинет	4.51*3.0		13,5	13,5			
2	78	кабинет	4.47*2.79		12,5	12,5			
2	79	кабинет	4.46*2.88		12,8	12,8			
2	80	кабинет	4.45*2.90		12,9	12,9			
2	81	коридор	5.90*6.0+10.42*1.36+1.55*1.36+0.42*1.18+5.87*1.53+4.30*1.88+2.65*1.50/2+2.8*2.13/2+(5.48+1.75)/2*4.32+9.13*1.50		103,6			103,6	
2	82	кабинет	5.95*6.0		35,7	35,7			
2	83	кабинет	4.39*3.17		13,9	13,9			
2	84	кабинет	4.12*2.75		11,3	11,3			
2	85	кабинет	3.41*4.09		14,0	14,0			
2	86	вспомогательная	0.97*2.44		2,4			2,4	
2	87	кабинет	3.76*4.03		15,2	15,2			
2	88	кабинет	(6.27+4.32)/2*1.41+(6.27+4.32)/2*1.59		15,9	15,9			
2	89	кабинет	3.02*6.28		19,0	19,0			
1	90	кабинет	2.77*6.26		17,3	17,3			
2	91	кабинет	3.02*6.26		18,9	18,9			
2	92	кабинет	2.76*6.27		17,3	17,3			
1	93	кабинет	3.14*7.60		23,9	23,9			
2	94	основная	8.98*12.06-7.50*2.97		86,0	86,0			
2	95	вспомогательная	2.40*4.37		10,5			10,5	
2	96	вспомогательная	2.58*2.42		6,2			6,2	

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	1	97	основная	4,33*6,0		26,0	26,0		
2		98	вспомогательная	1,55*5,56		8,6		8,6	
2		99	основная	21,15*8,86		187,4	187,4		
ок. эта ж.		100	кабинет	7,03*2,63-0,2*0,91+6,29*6,33-0,39*0,57-0,58*0,46-0,57*1,67-0,46*0,48		56,4	56,4		
ок. эта ж.		101	тамбур	1,85*3,09		5,7		5,7	
ок. эта ж.		102	основная	19,25*5,62-12,28*1,80+(5,04+3,71)/2*1,90		94,4	94,4		
ок. эта ж.		103	основная	18,11*5,56		100,7	100,7		
ок. эта ж.		104	основная	3,68*2,84		10,5	10,5		
				Итого Автосалон I:		6571,9	5986,7	585,2	
				Итого:		6571,9	5986,7	585,2	
<b>Итого по этажу цокольный этаж</b>						<b>2 749,0</b>	<b>2 658,7</b>	<b>90,3</b>	
<b>Итого по этажу I</b>						<b>2 886,0</b>	<b>2 567,5</b>	<b>318,5</b>	
<b>Итого по этажу 2</b>						<b>936,9</b>	<b>760,5</b>	<b>176,4</b>	
<b>Итого по зданию (строению)</b>						<b>6 571,9</b>	<b>5 986,7</b>	<b>585,2</b>	

**ФОНДАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

полное наименование органа регистрации права

Рядок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		(объект недвижимости)	
Лист №	Рядок №	Всего листов раздела: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>8</u>
14.05.2018 № 77/00/406/2018-3311		50:31:0040121.3	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040121		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.12.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	50:31:040202:0006		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Чехов, Славяноземское шоссе, 3 а		
Площадь:	2000 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	2945080		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:31:040202:0006		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения в отношении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	данные отсутствуют		
Ведущий инженер		Калирова Е. А.	
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)	



Земельный участок		Земельный участок	
Лист № _____	Раздел I	Всего листов раздела I:	Всего листов листов: 8
14.05.2018 № 77/00/006/2018-3311		50:31:004/012/1:3	
Кадастровый номер:			
Категория земель:	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:	для производства	для производства	
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории для территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Ведущий инженер	Кадирова Е. А.		
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)		



Земельный участок		ИМЛ, объект недвижимости	
Лист № _____	Разделов _____	Всего листов раздела _____	Всего листов выписки: <u>8</u>
14.05.2018 № 77/100/406/2018-3311		50:31:0040121:3	
Кадастровый номер:			
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта в (или) исключении договора, предусмотренных представляемые в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления нахождение в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Сособы отмены:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Земельный участок № 50:31:0040121:3	Земельный участок № 50:31:0040121:3	
	Ведущий инженер		Кадырова Е. А.
	(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)





Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		Всего листов выписки: 8	
Лист № 14.05.2018 № 77/100/406/2018-3311	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки: 8	
Кадастровый номер:	50:31:0040121:3		
<small>(полное наименование)</small>			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "АлгоЧеков", ИНН: 5048024023		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/031-50/031/005/2015-9026/4 от 19.05.2015		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	19.05.2015		
номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/005/2015-9026/1		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 10.01.2012 по 11.09.2015		
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "ТРАНСКАПИТАЛБАНК" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7709129705		
основание государственной регистрации:	Договор №15-02-1-С купли-продажи объектов недвижимого имущества, совершенный в простой письменной форме от 16.02.2015;		
	Договор об ипотеке от 09.12.2011 №324-2010/ДЗ4, дата регистрации 10.01.2012, №50-50-31/063/2011-282;		
	Дополнительное соглашение №1 к Договору об ипотеке №324-2010/ДЗ4 от 09.12.2011 от 27.04.2016		
3. вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	19.05.2015		
номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/005/2015-9026/2		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 25.01.2013 по 31.12.2020		
3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017793		
основание государственной регистрации:	Договор №15-02-1-С купли-продажи объектов недвижимого имущества, совершенный в простой письменной форме от 16.02.2015;		
	Договор об ипотеке от 27.12.2012 №52-2012/ДЗ4, дата регистрации 25.01.2013, №50-50-31/080/2012-107;		
	Дополнительное соглашение №1 к Договору об ипотеке №52-2012/ДЗ4 от 27 декабря 2012 года от 27.04.2016;		
	Договор уступки права требования ( цессии) от 22.09.2017 №10-2017/Ц, дата регистрации 28.12.2017, №50-31-0040121-14-50/031/2017-5		
4. Договора участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о изъятии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9. Правопретензии и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		
Ведущий инженер		Каширина Е. А.	
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)	



Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов выписки: <u>8</u>
14.05.2018 № 77/100/406/2018-3311	
Кадастровый номер: <u>50:31:0040121:3</u>	
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Ведущий инженер	
(полное наименование должности)	
Кадирова Е. А. (инициалы, фамилия)	

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		Всего листов раздела 3.1:		Всего листов выписки: 8			
Лист № 14.05.2018 № 77/100/406/2018-3311		Всего разделов:		50.31.0040121.3			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки	
							начальная
1	2	3	4	5	6	7	
1	1	4	190° 48'	44.71	данные отсутствуют	50.31.0040121.11	
2	2	1	94° 25'	47.01	данные отсутствуют	50.31.0040121.7	
3	3	2	4° 6'	45.56	данные отсутствуют	50.31.0040121.7	
4	4	3	272° 53'	41.80	данные отсутствуют	50.31.0040121.7	
Ведущий инженер				Каширова Е. А.		(инициалы, фамилия)	
(полное наименование должности)							



Рисунг 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		Область: Республика Татарстан	
Лист № 3.2	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего листов выписки 8
14:05:2018 № 77/100/016/2018-3311		50:31:0040121:3	
Кадастрационный номер:			
Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат			
Зона №:			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	402879.05	2185705.27	0.30
2	402882.67	2185658.40	0.30
3	402837.23	2185655.14	0.30
4	402835.13	2185696.89	0.30
Описание закрепления на местности			
4			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
Ведущий инженер		Кладрыга Е. А.	
(полное наименование должности)		(подпись, фамилия)	



Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об области недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		Информация о кадастровом объекте	
Лист № 14.06.2018 № 77/100/406/2018-3311	Район № 4.1	Всего листов раздела 4.1: _____	Всего листов выписки № _____
Кадастровый номер: _____		50:31:0040121:3	
Участковый номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничений и использование или ограничение права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
данные отсутствуют	1025 кв. м	Иные ограничения (обременения) права, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 06.12.2011	
данные отсутствуют	кв. м	Арест (в том числе, субарест), ЗАО "Век", договор ареста земельного участка № 1552 от 13.12.2006, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 19.12.2011	
данные отсутствуют	кв. м	Ипотечка, Акционерный коммерческий банк "ТРАНСКРАДИТБАНК" (Закрытое акционерное общество)	
данные отсутствуют	кв. м	Ипотечка, Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания"	
Безушный инженер (полное наименование должности)		Казирова Е. А. (инициалы, фамилия)	



**ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

Рядов.1

наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	из объекта недвижимости		Всего листов выписки
Лист № 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
14.05.2018 № 77/004/006/2018-3313			
Кадастровый номер:	50:03/004/01/20		
Номер кадастрового квартала:	50:03/004/01/21		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 314.092-2108		
Адрес:	Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ш. Самаркандское, д. 34		
Площадь, кв. м:	1040,2		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Производственный корпус		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по информации застройщика:	данных отсутствует		
Год завершения строительства:	1996		
Кадастровая стоимость, руб.:	4898707,48		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	повеле наименование должности		Подпись И. Б.
			инициалы, фамилия



Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2018 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		над объектом недвижимости	
Лист № _____	Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки: _____
14.05.2018	№ 77/10/00406/2018-3313		
Кадастровый номер:		50:31:0640121:20	
Кадастровый номер влад. объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости.		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении.		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости.		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости.		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица/общества с ограниченной ответственностью.		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса.		данные отсутствуют	
Кадастровый номер земельного участка, если владение в составе единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположено на одном земельном участке.		данные отсутствуют	
Владе ли собственником земельного участка.		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия.		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом объекте:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Соблюдены ли:		Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Земельный Участок Воскресенье		
ИНЖЕНЕР Э.КАТЕГОРИИ,	полное наименование должности	Пучнина Л.Б.	инициалы, фамилия



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земле		ид. объект недвижимости		Всего участков: _____		Всего листов выписки: _____		
Лист № _____	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____						
14.05.2018 № 77/000406/2018-3/13								
Кадастровый номер: 50-31-0040121-20								
1.	Правообладатель (правообладатели)		Объект с ограниченной ответственностью "Андро-Бюро", ИНН: 5048024923					
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 50-50/031-50/031/005/2015-90104 от 19.05.2015					
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:								
вид:		Ипотека						
дата государственной регистрации:		19.05.2015						
номер государственной регистрации:		50-50/031-50/031/005/2015-90251						
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 25.01.2013 по 16.02.2015						
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5033017783						
3.1.1	основание государственной регистрации:		Договор №15-02-1-С купли-продажи объекта недвижимого имущества, совершенный в простой письменной форме от 16.02.2015. Договор об ипотеке от 27.12.2012 №52-2012/Д34, дата регистрации 25.01.2013, №50-50-31/080/2012-107. Дополнительное соглашение №1 к Договору об ипотеке №52-2012/Д34 от 27 декабря 2012 года от 27.04.2016. Договор уступки права требования (ассигнац) от 22.09.2017 №10-2017/Д, дата регистрации 28.12.2017, №50-31-0040121-14-50/031/2017-5					
3.	ИНН:		Ипотека					
дата государственной регистрации:		19.05.2015						
номер государственной регистрации:		50-50/031-50/031/005/2015-90252						
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 10.01.2012 по 11.09.2015						
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5033017783						
3.1.2.	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке от 09.12.2011 №324-2010/Д34, дата регистрации 10.01.2012, №50-50-31/065/2011-280. Договор №15-02-1-С купли-продажи объекта недвижимого имущества, совершенный в простой письменной форме от 16.02.2015. Договор уступки права требования (ассигнац) от 22.09.2017 №10-2017/Д, дата регистрации 28.12.2017, №50-31-0040121-14-50/031/2017-5. Дополнительное соглашение №1 к Договору об ипотеке №324-2010/Д34 от 09.12.2011 от 27.04.2016					
5.	Законное в судебном порядке прекращение		далее отсутствуют					
6.	Сведения о прекращении в отношении зарегистрированного права:		далее отсутствуют					
7.	Сведения о наличии решения об ипотечной недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		далее отсутствуют					
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		далее отсутствуют					
9.	Предприимчивость и сведения о наличии полученных, но не расщепленных земельных долей (земельных долей) государственной регистрации права (расщепление земельных долей (земельных долей), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):		предоставлены документы на государственную регистрацию: соглашения об уступке доли в уставном капитале ООО, не связанные с отчуждением имущества					
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации права:		далее отсутствуют					
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пучина И.С.						
подпись и наименование должности		инженер, юрист						



Узел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание несамостоятельного объекта недвижимости

Здание			
Лист №	Узел №	№ объекта недвижимости	№ всего листов в листе
14.08.2018 № 77/00/006/2018-3313	5		
Кадастровый номер	50:31:0040121:20		Всего листов в листе

Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке(ях)



Масштаб: 1	данные отсутствуют	Примечание: 1. С	инициалы, фамилия
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	подпись	М.П. 2018	
подпись			



Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Земельный участок			
Лист №	Рисунка №	Всего листов рисунка №	Всего листов выписки №
14.05.2018	№ 79/000496/2018-3313		
Квартальный номер:		50:01/0040121:20	

Схема размещения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)

		Рисунка Л.Б.
Масштаб 1:	допное отсутствуют	инициалы, фамилия
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		
полное наименование должности		



**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Росреестра" по Московской области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	1	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"22" июля 2015 г. № МО-15/ЗВ-1365387	
Кадастровый номер:	50:31:0040121:20
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040121
Предшлющие номера:	314:092-2108
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	27.07.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, р-н Чеховский, г Чехов, ш Симферопольское, д 3а		
2	Основная характеристика:	площадь	1040.2	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Производственный корпус		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	2		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1996		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	18933013.06		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	50:31:0040121:93		
12	Сведения о правах: Собственности, № 50-50/031-50/031/005/2015-9010/4 от 19.05.2015, Общество с ограниченной ответственностью "АвтоЧехов"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

Начальник Чеховского отдела	Ю. В. Иванова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.

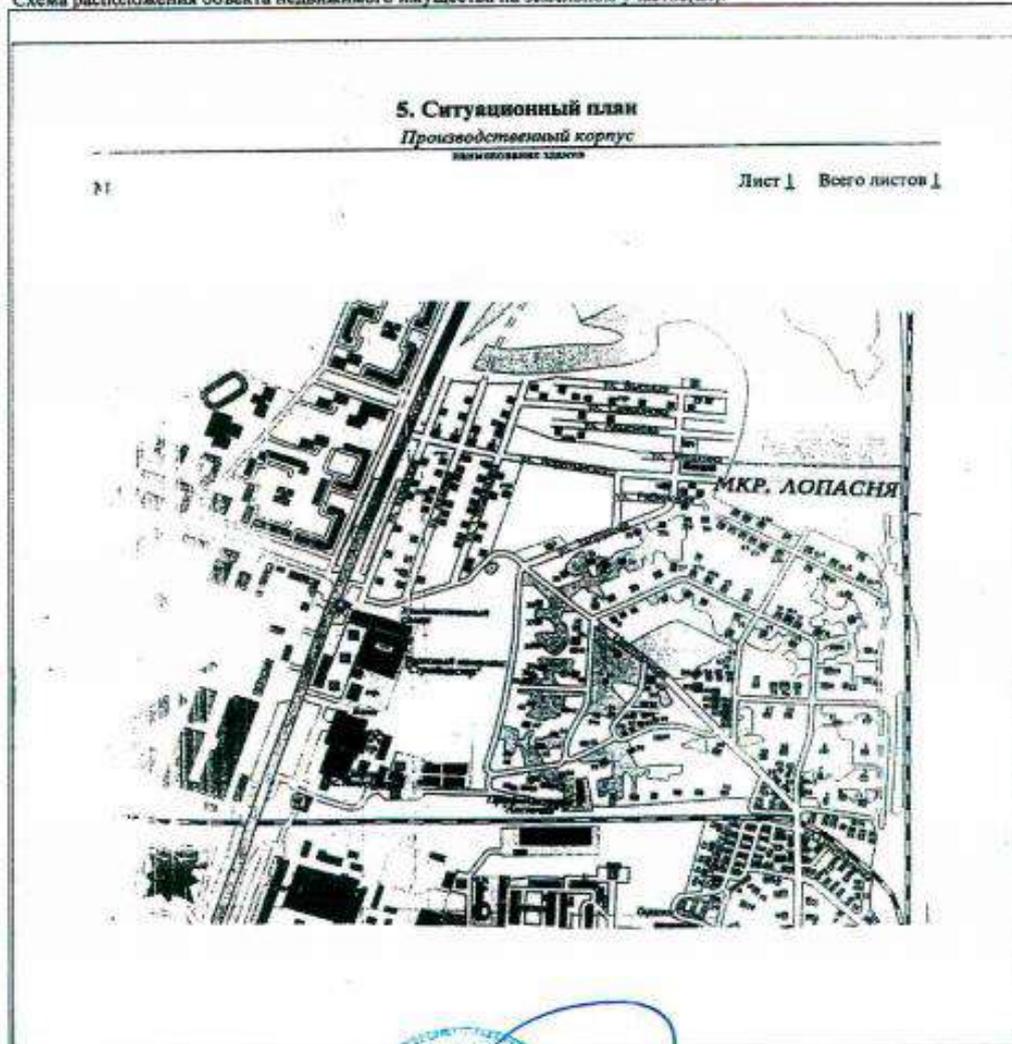
Защита Поделиться Помощь

КП.2

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	4
"22" июля 2015 г. № МО-15/ЗВ-1365387			
Кадастровый номер:	50:31:0040121:20		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Начальник Чеховского отдела (полное наименование должности)		Ю. В. Иванова (инициалы, фамилия)
--	--	--------------------------------------

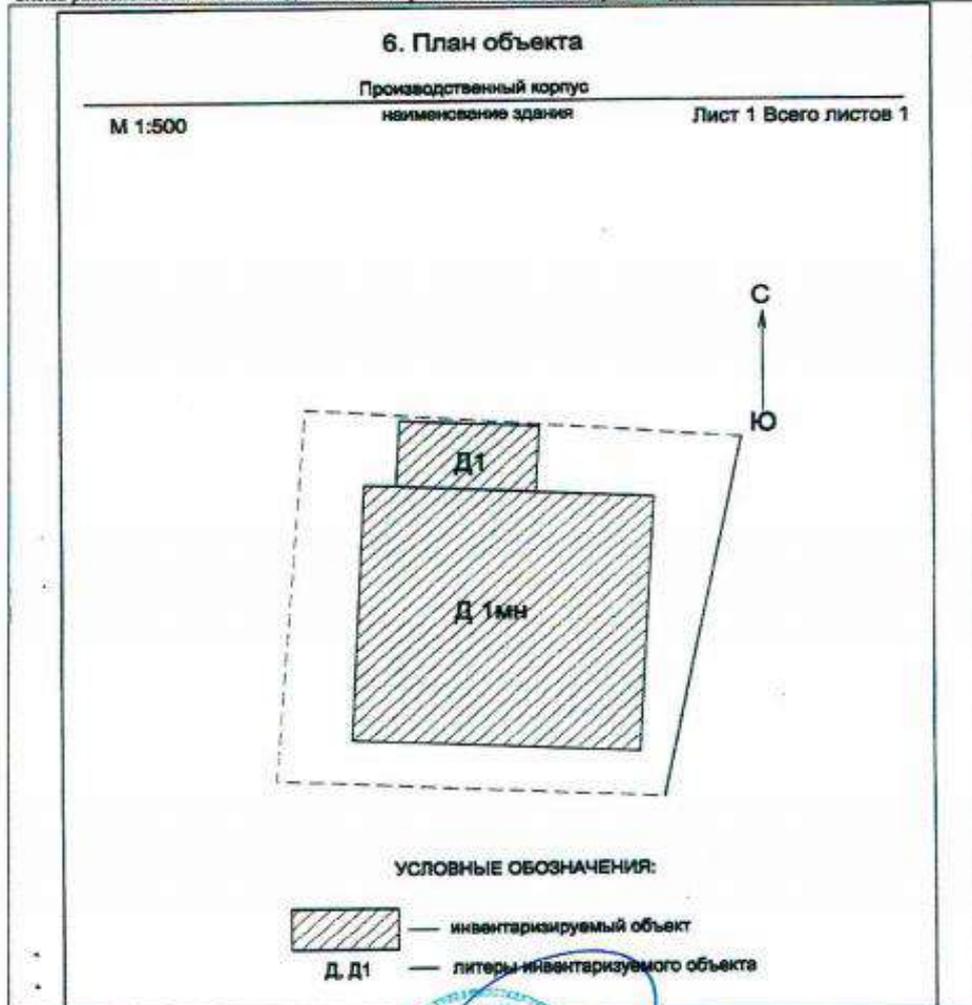
М.П.

КП.2

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	3	Всего листов:	4
"22" июля 2015 г. № МО-15/ЗВ-1365387			
Кадастровый номер:	50:31:0040121:20		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Начальник Чеховского отдела (полное наименование должности)	М.П.	Ю. В. Иванова (инициалы, фамилия)
--	------	--------------------------------------

КП.3

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	4	Всего листов:	4
№22 июля 2015 г. № МО-15/ЗВ-1365387			
Кадастровый номер:		50:31:0040121:20	

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека

Начальник Чеховского отдела	Ю. В. Иванова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



ПРИЛОЖЕНИЕ 12  
(обязательное)

к Инструкции о проведении  
учета жилищного фонда  
в Российской Федерации,  
утвержденной приказом  
Министерства РФ по земельной  
политике, строительству и  
жилищно-коммунальному  
хозяйству от 04.08.98 г. № 37

Черовское  
(наименование бюро)

БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Область, республика \_\_\_\_\_

Район \_\_\_\_\_

Город Черов

Район города Черовский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

процводен в корпусе - цех № 2

№ 3а по улице (пер.) Симферопольское шоссе (Лит. А)  
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	<u>2108</u>					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на «10» 10 2001 г.  
(указывается дата обследования объекта учета)

## I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_

Год постройки \_\_\_\_\_ переоборудовано в \_\_\_\_\_ году  
надстроено \_\_\_\_\_

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_ Число этажей 1

Кроме того имеется: \_\_\_\_\_  
(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем 5670 куб. м. Число лестниц \_\_\_\_\_ шт.; их уборочная площадь \_\_\_\_\_ кв. м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования \_\_\_\_\_ кв. м

Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками) 937.6 кв. м

из нее: Жилые помещения: общая площадь квартир \_\_\_\_\_ кв. м  
площадь квартир \_\_\_\_\_ кв. м в том числе жилая площадь \_\_\_\_\_ кв. м

## Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

количество	1-комнатных			2-комнатных			3-комнатных			4-комнатных			5 и более комнат			Всего							
	площадь			площадь			площадь			площадь			площадь			площадь							
	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

## Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общежитиях				Из площади квартир расположено:											
кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		в мансардных этажах				в цокольных этажах							
квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	комнат	квартир	жилая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24



## II. Техническое описание здания или его основной пристройки

Литера АЧисло этажей 1

Год постройки

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
1	2	3	
1	Фундамент	бетонная подушка	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	металлич. сэндвич	
3	Перегородки	керамичные	
4	Перекрытия	Чердачные	
		Междуэтажные	
		Подвальные	
5	Крыша	металлическая	
6	Полы	бетонные	
7	Проемы	окна	
		двери	
8	Отделка	внутренняя	
		наружная	
9	Электро- и сантехническ. устройства	Печи	
		калориферное	
		АГВ	
		другое	
		Центральное отопление	✓
		электричество	✓
		водопровод	✓
		канализация	✓
		горячее водоснабжение	
		ванны	
		газоснабжение	
		напольные электроплиты	
		телефон	
		радио	
телевидение			
сигнализация			
мусоропровод			
лифт			
вентиляция			
10	Крыльца		
	Лестницы	отсутств	
Физический износ здания в %		0%	

## III. Благоустройство площади квартир здания (строения) (кв. м)

Водопровод	Канализация	Отопление						Ванны и души						Бассейн	Сауна	Горячее водоснаб.		Газовое снабжен.		Лифты			Напольные эл. плиты	Электричество			
		центральное						от АГВ и др.	калориферное	печное	без колонки и гор. воды	с гор. водой	с газ. колонк.			с дров. колон.	центральное	от колонок	сетевое	баллонов	Мусоропровод	пассажирск.			грузопассаж.	грузовые	Телефоны
		от ТЭЦ		от пром-котельных		от кварт. котельной																					
		на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе																				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28

IV. Сведения о принадлежности  
(заполняется на здание с необремененным земельным участком)

Дата Записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4

## V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость \_\_\_\_\_ руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) \_\_\_\_\_ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г. 544322 руб.  
(для целей налогообложения)

## Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Полтажный план	1:100		
2	Экспликация к поэтажному плану			

Паспорт выдан «10» 10 2001 г.  
Руководитель БТИ \_\_\_\_\_



Приложение к техническому паспорту  
На здание (строение)

Экспликация

к поэтажному плану (этажного здания (строения),  
расположенного в городе (другом поселении) Ижевск  
по ул. (пер.) Симферопольская шоссе дом № 3а

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.п.)	Номер комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений (канцелярское, большинная палата и т.п.)	Формула подсчета площади помещений	Общая площадь, м <sup>2</sup> , в т.ч.		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещения по внутреннему обмеру
							основная	испомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	4		1		кабинет		693.4			
			2		спальное		80.6			
			3		музей			2.6		
			4		душевая			7.8		
			5		раздевалка			24.6		
			6		кабинет		12.0			
			7		кабинет		12.0			
			8		коридор			19.8		
			9		кабинет		12.0			
			10		кабинет		12.0			
			11		комн. омп		42.3			
			12		кухонная			9.5		
						Итого:	864.3	68.3	932.6	



**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЪ АЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	50:31:0040121:7		
Лист № _____ Раздела _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____	
11.05.2018 № 77/100/006/2018-3387	50:31:0040121:7		
Кадастровый номер:	50:31:0040121		
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040121		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2005		
Размер присвоенной государственной учетной номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Чехов, Самарофановское шоссе, дом 3а		
Площадь:	25500 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	37448333		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:31:0040121:1		
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пучинин Л.Б.		
полное наименование должности	инженер, фамилия		



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		Имя объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки № _____
11.05.2018 № 77/1004/06/2018-3287		59:31:0040121:7	
Кадстровый номер:			
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для производства		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, индустриальной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межгосударственной территории:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Получивший, Д.Б.	
полное наименование должности		инициала, фамилия	



Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		Идентификационный номер объекта недвижимости	
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела	Всего листов выписки
11.05.2018	№ 771/004/006/2018-3287		
Кадастровый номер		50:31:0040121:7	
Условный номер земельного участка	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предумышленных правонарушениях и соответствии с земельным законодательством исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления находящихся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования.	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельное учение образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель зон земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена.	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков.	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости.	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Соблюдены ли требования	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Закреплен Руслан Викторович		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пучина Л.Б.		
полное наименование должности	консультант, фотосъемщик		





Защита Поделиться Помощь

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		Идентификационный номер	
Лист № _____	Раздел 2	Всего листов: _____	Всего листов выдано: _____
14.05.2018 № 77/100/006/2018-3287			
Кадастровый номер: 50:31:0040121:7			
1	Прамообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "АвтоФедом", ИНН: 5048024623	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Собственность № 50-50-31/061/2013-105 от 15.11.2013	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	15.11.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/080/2012-73	
	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 25.01.2013 по 16.02.2015	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Объединенная логистическая компания", ИНН: 5053017783	
3.	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 27.12.2012 №52-2012/ДЛЗ, дата регистрации 25.01.2013, №50-50-31/080/2012-073; Договор уступки права требования (ипотеки) от 22.09.2017 №10-2017/ЦЛ, дата регистрации 28.12.2017, №50-31/0040120-167-5/031/2017-3	
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	15.11.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/023/2011-81	
	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.06.2011 по 11.09.2015	
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (законе) от 26.05.2011 №324-201/ДЗЗ, дата регистрации 23.06.2011, №50-50-31/023/2011-081	
ИЗМЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Почина Л.Б.	
иные наименования должности		инициалы, фамилия	



Земельный участок		Всего листов выписки:
Лист № 11.05.2018 № 7719004062018-3287	Рисунка 2	Всего листов выписки: 23
Кадастровый номер: 50:01:0040111:7		
инд. Ижевск		
дата государственной регистрации: 15.11.2013		
номер государственной регистрации: 50-50-31/028/2007-413		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: с 03.05.2011 до момента исполнения обязанности		
3.1.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «ТРАНСКАПИТАЛБАНК», ИНН: 7709129705		
основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка от 29.03.2011 №1825, дата регистрации 03.05.2011, №50-50-31/015/2011-308;		
Договор о залоге недвижимого имущества от 19.06.2007 №00637-2007/ЕЗ/07, удостоверение поворус г.Ижевск Национального ЛПН от 19.06.2007, расстровый номер 3-4684, дата регистрации 17.07.2007, №50-50-31/028/2007-413		
инд. Ижевск		
дата государственной регистрации: 15.11.2013		
номер государственной регистрации: 50-50-31/028/2007-371		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: с 03.05.2011 по 04.06.2011		
3.1.4. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «ТРАНСКАПИТАЛБАНК», ИНН: 7709129705		
основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка от 29.03.2011 №1825, дата регистрации 03.05.2011, №50-50-31/015/2011-308;		
Договор о залоге недвижимого имущества от 06.06.2007 №0064-2007/ЕЗ/07, удостоверение поворус г.Ижевск Ижевского ЛПН от 06.06.2007, расстровый номер 3-4155, дата регистрации 13.06.2007, №50-50-31/028/2007-371		
не зарегистрировано		
личные отсутствуют		
доходы отсутствуют		
долгий отсутствуют		
личные отсутствуют		
отсутствуют		
личные отсутствуют		
доходы отсутствуют		
доходы отсутствуют		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ: Пущин Л.Б. (подпись, фамилия)		



Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>	
Лист № _____ Раздела № _____	Всего листов раздела № _____
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3287	
Кадастровый номер:	50:31:0040121:7
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1: _____	Условные обозначения:
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ _____	Пущиня Л.Б.
полное наименование должности _____	минимальная, фамилия _____



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок <small>код объекта недвижимости</small>	
Лист № 3	Всего листов раздела 3:
11.05.2018 № 77/100/006/2018-3287	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	50:31:00-00121:7
План (чертеж, схема) земельного участка 	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пушина Л.Б.
полное наименование должности	инженер, фамилия



Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

**Земельный участок**

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 3.1 \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_  
 11.05.2018 № 771004062018-3287 \_\_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_\_  
 Кадастровый номер: \_\_\_\_\_ 50:31:0040121:7 \_\_\_\_\_  
 что было приобретено \_\_\_\_\_

Номер поли	Описание местоположения границ земельного участка			5	6	7	8
	Номер точки	Дирекционный угол	Длина, м				
1	2	3	4	5	6	7	8
16	14	13	92° 53'	41.80	данные отсутствуют	50:31:0040121:3	Адрес отсутствует
17	15	14	184° 6'	45.56	данные отсутствуют	50:31:0040121:3	Адрес отсутствует
18	16	15	274° 25'	47.01	данные отсутствуют	50:31:0040121:3	Адрес отсутствует
19	17	16	198° 48'	72.10	данные отсутствуют	50:31:0040121:11	Адрес отсутствует
20	18	17	104° 58'	121.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	18	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	50:31:0040121:12	Адрес отсутствует
22	19	18	352° 54'	19.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	20	19	18° 2'	24	данные отсутствуют	50:31:0040121:15	Адрес отсутствует
24	21	20	305° 25'	1.57	данные отсутствуют	50:31:0040121:6	Адрес отсутствует
25	22	21	19° 52'	155.11	данные отсутствуют	50:31:0040121:6	Адрес отсутствует
26	23	22	356° 11'	15.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	24	23	84° 7'	84.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	25	24	27° 17'	40.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	26	25	101° 59'	110.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	27	26	114° 12'	50.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ \_\_\_\_\_  
 полное наименование должности \_\_\_\_\_  
 Пупылев Д.Б. \_\_\_\_\_  
 инициалы, фамилия \_\_\_\_\_



Лист № 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Лист № 3.1 Раздела 3.1 Всего листов раздела 3.1: 3.1 Всего листов выписки: 3.1  
 11.05.2018 № 77/100/006/2018-3287  
 Кадастровый номер: 50:31:0040121:7

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки начальная/конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное приращение, м	Описание заграждения на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресе правообладателей смежных земельных участков
1	2 3	4	5	6	7	8
31	27	27	27	данные отсутствуют	50:31:0040121:6	Адрес отсутствует
32	28	27	27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ  
 полное наименование должности

Пучнина Л.Б.  
 инициалы, фамилия



Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок: \_\_\_\_\_  
 Лист №: \_\_\_\_\_ Раздел 3.2. \_\_\_\_\_  
 11.05.2018 № 77/100/006/2018-3287  
 Кадастровый номер: 50:01-0040121:7

Сведения о характерных точках границ земельного участка.  
Система координат: МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты:			4	5
	X	Y	Z		
1	402708.88	2185271.31		данные отсутствуют	0.30
2	402770.86	2185287.19		данные отсутствуют	0.30
3	402749.54	2185334.73		данные отсутствуют	0.30
4	402736.84	2185447.53		данные отсутствуют	0.30
5	402762.93	2185466.71		данные отсутствуют	0.30
6	402770.47	2185509.02		данные отсутствуют	0.30
7	402762.87	2185550.44		данные отсутствуют	0.30
8	402760.99	2185580.82		данные отсутствуют	0.30
9	402766.89	2185581.18		данные отсутствуют	0.30
10	402764.56	2185653.99		данные отсутствуют	0.30
11	402779.52	2185653.85		данные отсутствуют	0.30
12	402775.87	2185685.59		данные отсутствуют	0.30
13	402815.13	2185696.89		данные отсутствуют	0.30
14	402837.23	2185655.14		данные отсутствуют	0.30
15	402802.67	2185658.40		данные отсутствуют	0.30

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ  
полное наименование должности

Пушина Л.Б.  
инициал, фамилия



Рисунок 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:  
Описание местности, включая земельный участок

Земельный участок	
Лист № 3.2	Рисунок 3.2
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3/387	Всего листов раздела 3.2:
Кадастровый номер:	50:31:0040121:7
Всего листов выписки:	

Сведения о характеристиках точек границ земельного участка  
Система координат: ИСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	5		
16	402879.05	2185705.27		данные отсутствуют	0,30
17	402949.87	2185718.78		данные отсутствуют	0,30
18	402981.17	2185601.64		данные отсутствуют	0,30
19	402981.18	2185604.09		данные отсутствуют	0,10
20	402938.66	2185596.66		данные отсутствуют	0,10
21	402937.75	2185597.94		данные отсутствуют	0,30
22	402791.87	2185545.23		данные отсутствуют	0,10
23	402776.61	2185547.87		данные отсутствуют	0,30
24	402767.91	2185463.35		данные отсутствуют	0,30
25	402732.25	2185444.96		данные отсутствуют	0,30
26	402755.28	2185336.30		данные отсутствуют	0,30
27	402775.80	2185290.83		данные отсутствуют	0,10
28	402792.85	2185275.81		данные отсутствуют	0,30

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пучков Д.Б.
полное наименование должности	инженер, фамилия





Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>4</u> Раздел <u>4</u>	Всего листов выписки: _____
№ <u>11.05.2018 № 77/100-406/2018-3287</u>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: <u>50:31:0040121:7</u>	
План (срезка, схема) части земельного участка: <u>50:31:0040121:7/1</u>	
00:21:0040121:7/1	
Масштаб: <u>1: данные отсутствуют</u>	Условные обозначения: _____
<b>ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ</b>	
полное наименование должности: _____	
	
Подпись И.Б. _____	
инициалы, фамилия _____	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.1

Земельный участок		Идентификация объекта недвижимости	
Лист № 11.05.2018	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1 : 1	Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер: 50:31:0040121:7			
Участый номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничений и использование или ограничение права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
1	30	Иные ограничения (обременения) прав, Временные: Дата истечения срока действия временного характера - 13.12.2010	
данное отсутствует	весь	Арест (и том числе, субарест), ООО "Алтех", до овор аренды земельного участка № 1368 от 09.12.2005, Временные: Дата истечения срока действия временного характера - 11.01.2012	
11	264	Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, Содержание ограничений режима использования объектов недвижимости в границах охраняемой зоны установлено пунктами 8,9,10,11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", Схранный зона ВЛ-6 кВ ф. Зеленое с ЦРП-2, зона с особыми условиями использования территории, № 0, 30.31.2.309, Постановление Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" №160 от 24.02.2009; № 160 от 24.02.2009	
2	13291	Иные ограничения (обременения) прав, Временные: Дата истечения срока действия временного характера - 13.12.2010	
3	1289	Иные ограничения (обременения) прав, Временные: Дата истечения срока действия временного характера - 13.12.2010	
4	54	Иные ограничения (обременения) прав, Временные: Дата истечения срока действия временного характера - 13.12.2010	
5	1946	Иные ограничения (обременения) прав, Временные: Дата истечения срока действия временного характера - 13.12.2010	
6	358	Иные ограничения (обременения) прав, Временные: Дата истечения срока действия временного характера - 13.12.2010	
ИЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ			
полное наименование должности		Пущин Д.Б.	
		инициалы, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.1

Земельный участок		по адресу (наименованию)	
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
11.05.2018	№ 77/100/006/2018-3287		
Кадастровый номер:		50:31:0040131:7	

Участный номер части	Площадь, (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничений в использовании или ограничении права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
7	371	Иные ограничения (обременения) прав, Временные, Дата истечения срока действия временного характера - 13.12.2010
8	939	Иные ограничения (обременения) прав, Временные, Дата истечения срока действия временного характера - 13.12.2010
9	1	Иные ограничения (обременения) прав, Временные, Дата истечения срока действия временного характера - 13.12.2010

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Подпись Л.Б.
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Листа 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		Координаты, м		Ссылка на описание на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
Лист №	Раздел №	Х	У		
11.05.2018	4.2	2185653.85	2185430.82	данные отсутствуют	0.30
77/10/01406/2018-3287	4.2	2185685.50	2185400.86	данные отсутствуют	0.30
		2185463.35	2185432.02	данные отсутствуют	0.05
		2185591.98	2185438.48	данные отсутствуют	0.05
		2185547.32	2185431.75	данные отсутствуют	0.05
		2185547.67		данные отсутствуют	0.05
		2185591.94		данные отсутствуют	0.05
		2185653.87		данные отсутствуют	0.05
		2185685.75		данные отсутствуют	0.05
		2185461.79		данные отсутствуют	0.05
		2185463.75		данные отсутствуют	0.05
		2185430.82		данные отсутствуют	0.05
		2185400.86		данные отсутствуют	0.05
		2185432.02		данные отсутствуют	0.05
		2185438.48		данные отсутствуют	0.05
		2185431.75		данные отсутствуют	0.05
ИЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ				Пучков Л.Б.	
полное наименование должности:				инженер, фамилия	



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о числе земельных участков

Земельный участок		Одн. объект недвижимости	
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3/287			
Кадастровый номер:		50:31:0040121:7	
Номер точки	Координаты, м		Средняя координатная погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	
42	2	5	5
	Описание застройки на местности		
	4		
	данные отсутствуют		0.05
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пучилова Л.Б.	
полное наименование должности		инженер, фотоплани	



Листов 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок:		Лист № _____ Раздела 4.2:		Всего листов: _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
№ 11.05.2018 № 77/100/006/2018-3287		№ 77/100/006/2018-3287		№ 77/100/006/2018-3287		№ 77/100/006/2018-3287		№ 77/100/006/2018-3287	
Кадастровый номер: _____		50:31:0040121:7							
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка									
Учетный номер части: 10									
Система координат: _____									
Зона № _____									
Номер точки	Координаты, м			Описание расположения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м				
	X	Y	Z						
1	2	3	4	5					
11	402777.52	2185653.85		данные отсутствуют	0.30				
12	402775.87	2185685.59		данные отсутствуют	0.30				
24	402767.91	2185463.35		данные отсутствуют	0.30				
29	402770.14	2185591.98		данные отсутствуют	0.05				
30	402770.80	2185547.32		данные отсутствуют	данные отсутствуют				
31	402777.78	2185547.67		данные отсутствуют	данные отсутствуют				
32	402777.14	2185591.94		данные отсутствуют	0.05				
33	402775.55	2185653.87		данные отсутствуют	данные отсутствуют				
34	402776.73	2185685.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют				
35	402764.88	2185461.79		данные отсутствуют	данные отсутствуют				
36	402767.95	2185463.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют				
37	402735.25	2185430.82		данные отсутствуют	данные отсутствуют				
38	402741.61	2185400.86		данные отсутствуют	данные отсутствуют				
39	402752.84	2185432.02		данные отсутствуют	0.05				
40	402754.48	2185434.48		данные отсутствуют	данные отсутствуют				
41	402735.06	2185431.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют				
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ _____					Пучнина Л.Б.				
подпись инженера-доголосности _____					инициалы, фамилия _____				



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Система в части земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок

Лист № Раздела 4.2  
 11.05.2018 № 77/1804/06/2018-3257

Всего листов раздела 4.2: \_\_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

Кадастровый номер: 59:31:0040121:7

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
42	402735.01	2185431.68	данные отсутствуют	0.05

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ  
 полное наименование должности

Пучнина Л.Б.  
 инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о числе земельного участка  
Лист № 4.2

Земельный участок						
Лист №		Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2		Всего листов выписки
11.06.2018		№ 77/100/006/2018-3287		50.31.0040121.7		50.31.0040121.7
Кадастровый номер: Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка						
Участковый номер: 11						
Система координат: МСК-50, зона 2						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м			Смысловое пояснение на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	
	X	Y	Z			
1	2	3	4	5		
11	402777.52	2185653.85		данные отсутствуют	0.30	
12	402775.87	2185685.59		данные отсутствуют	0.30	
24	402767.91	2185463.35		данные отсутствуют	0.30	
29	402779.14	2185591.98		данные отсутствуют	0.05	
30	402779.80	2185547.32		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
31	402777.28	2185547.67		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
32	402777.14	2185591.94		данные отсутствуют	0.05	
33	402775.55	2185653.87		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
34	402776.73	2185685.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
35	402764.88	2185461.79		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
36	402767.95	2185463.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
37	402735.25	2185430.82		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
38	402741.61	2185400.86		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
39	402732.84	2185432.02		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
40	402734.48	2185434.48		данные отсутствуют	0.05	
41	402735.06	2185431.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ						
полное наименование должности				Подпись Л.Б.		инициалы, фамилия





Формат 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о кадастровом участке

Земельный участок															
Лист № 11.05.2018 № 77/100/006/2018-3287	Всего листов раздела 4.2: _____														
Кадастровый номер: 50:31:0040121:7	Всего листов выписки: _____														
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Номер точки</th> <th colspan="2">Координаты, м</th> <th rowspan="2">Описание задела на местности</th> </tr> <tr> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>42</td> <td>402735.01</td> <td>2185431.68</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </tbody> </table>	Номер точки	Координаты, м		Описание задела на местности	X	Y	1	2	3	4	42	402735.01	2185431.68	данные отсутствуют	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (решив части земельного участка, м) 5 0,05
Номер точки		Координаты, м			Описание задела на местности										
	X	Y													
1	2	3	4												
42	402735.01	2185431.68	данные отсутствуют												
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ															
полное наименование должности															
Пучкова Л.Б.															
инициалы, фамилия															



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
Лист №	Раздел №	X	Y		
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3287	4.2			4	5
Всего листов выписки: 1					
Всего разделов: 1					
Кадастровый номер: 56:31:0040121:7					
Сведения о характерных точках граница части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 2					
Система координат:					
Зона №					
11	402777.52	2185653.85		данные отсутствуют	0.30
12	402775.87	2185685.59		данные отсутствуют	0.30
24	402767.91	2185463.35		данные отсутствуют	0.30
29	402779.14	2185591.98		данные отсутствуют	0.05
30	402779.80	2185547.32		данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	402777.78	2185547.67		данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	402777.14	2185591.94		данные отсутствуют	0.05
33	402775.35	2185653.87		данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	402776.73	2185685.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	402764.88	2185461.79		данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	402767.95	2185463.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	402735.25	2185430.82		данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	402741.61	2185400.86		данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	402732.84	2185432.02		данные отсутствуют	0.05
40	402734.48	2185434.48		данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	402735.06	2185431.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ					
подпись и наименование должности				Пурцова Л.Б.	
				инициалы, фамилия	



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		[код объекта недвижимости]	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего листов выписки
11.05.2018	№ 77100/406/2018-3287		
Кадастровый номер:		50:31:0040121:7	
Номер точки	Координаты, м		Средняя координатная погрешность определения координат зарегистрированных точек границей части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
42	402735.01 2185431.68		0.05
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пупышев Д.Е.	
полное наименование должности		инженер, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка  
Листов 4.2

Земельный участок					
Лист № _____		Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: _____	
11.05.2018 № 77/10/004/06/2018-3287				Всего разделов: _____	
Кадастровый номер:				80:31:0040121:7	
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 3					
Система координат:					
Зона № _____					
Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средние квадратические погрешности определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
11	402777.52	2185653.85		данные отсутствуют	0.30
12	402775.87	2185685.59		данные отсутствуют	0.30
24	402767.91	2185463.35		данные отсутствуют	0.30
29	402779.14	2185591.98		данные отсутствуют	0.05
30	402779.80	2185547.32		данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	402777.78	2185547.67		данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	402777.14	2185591.94		данные отсутствуют	0.05
33	402775.55	2185653.87		данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	402776.73	2185685.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	402764.88	2185461.79		данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	402767.95	2185463.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	402735.25	2185430.83		данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	402741.61	2185400.86		данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	402732.84	2185432.02		данные отсутствуют	0.05
40	402734.48	2185434.48		данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	402735.06	2185431.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР Э. КАТЕТОРИИ				Пучков Л.Б.	
подпись, наименование должности				инициалы, фамилия	



Раздел 4.2.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		(наименование участка)	
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела	Всего листов выписки
11.05.2018	№ 77/100/006/2018-3287		
Квартальный номер:		50-31-0040121-7	
Номер точки	Координаты, м		Средняя кадастровая стоимость вложений впрямую в границах части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
42	4027335.01	2185431.68	0.05
ИПЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Прушина Л.Б.	
полное наименование должности:		инженер, физлица	



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок:		Имя собственника:			
Лист №: 11.05.2018 № 77/100/406/2018-3287	Раздел: 4.2	Полное наименование: 4.2.1	Всего листов выписки: 1		
Кадастровый номер: 50:31:0040121:7					
Сведения о характеристиках точек границ части (частей) земельного участка					
Участковый номер части: 4					
Система координат:					
Зона №:					
Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1				4	5
11	402777.52	2185653.85		данные отсутствуют	0.30
12	402775.87	2185685.59		данные отсутствуют	0.30
24	402767.91	2185463.35		данные отсутствуют	0.30
29	402779.14	2185591.98		данные отсутствуют	0.05
30	402779.80	2185547.32		данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	402777.78	2185547.67		данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	402777.14	2185591.94		данные отсутствуют	0.05
33	402775.55	2185653.87		данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	402776.73	2185685.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	402764.88	2185461.79		данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	402767.95	2185463.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	402735.25	2185430.82		данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	402741.61	2185400.86		данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	402732.84	2185432.02		данные отсутствуют	0.05
40	402734.48	2185434.48		данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	402735.06	2185431.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ				Руководитель:	
полное наименование должности:				инициалы, фамилия:	



Листов 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок Лист № Раздела 4.2 Всего листов раздела 4.2: 11.05.2018 № 79/100/006/2018-3/87 Всего листов выписки: _____ Кадастровый номер: 50:11:0040121:7				
Номер точки 1 2 42	Координаты, м X 2 402735.01	Y 3 218543.68	Описание записей на местности 4 записи отсутствуют	Средние квадратические погрешности определения координат характерных точек границы части земельного участка, м 5 0.05
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ полное наименование должности		Пучинин Д.Б. подпись, фамилия		



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Рисунг 4.2

Земельный участок		Инд. объект недвижимости		
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3287				
Кадастровый номер:	50:31:0040121:7			
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка.				
Учетный номер части: 5				
Следует координат:				
Зона №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средние координатные погрешности, определенные координатных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
11	402777.52	2185653.85	данные отсутствуют	0.30
12	402775.87	2185685.39	данные отсутствуют	0.30
24	402767.91	2185463.35	данные отсутствуют	0.30
29	402779.14	2185391.98	данные отсутствуют	0.05
30	402779.80	2185447.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	402777.78	2185347.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	402777.14	2185391.94	данные отсутствуют	0.05
33	402775.55	2185653.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	402776.73	2185685.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	402764.88	2185461.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	402767.95	2185463.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	402735.25	2185430.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	402741.61	2185400.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	402732.84	2185432.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	402734.48	2185434.48	данные отсутствуют	0.05
41	402735.05	2185431.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ				Путылев Д.Б.
данные отсутствуют				инициалы, фамилия





Выход 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		№ участка по кадастру	
Лист № 4.2	Родовая 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего листов плана №:
11.08.2018 № 77/000/006/2018-3287			
Кадастровый номер:		50:31:0040121:7	
Номер точки	Координаты, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
1	X 2	4	5
2	Y 3	данные отсутствуют	0.05
42	402735 01 2185411 68		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пучилова Л.Б.	
полное наименование должности		инициала, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок		Индекс объекта недвижимости			
Лист №	Решение № 4.2	Всего листов раздела 4.2	Всего листов выписки		
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3287					
Кадастровый номер		50:31:00401217			
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка					
Участковый номер части: 6					
Система координат:					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
11	402777.52	2185653.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0,30
12	402775.87	2185685.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0,30
24	402767.91	2185463.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0,30
29	402779.14	2185591.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0,05
30	402779.80	2185547.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	402777.78	2185547.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	402777.14	2185591.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0,05
33	402775.55	2185653.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	402776.73	2185685.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	402764.88	2185461.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	402767.95	2185463.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	402735.25	2185430.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	402741.61	2185400.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	402732.84	2185432.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0,05
40	402734.48	2185434.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	402735.06	2185431.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ:				Путыла Л.Б.	инициалы, фамилия
полное наименование должности					



Район 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок <small>дата: 01.09.2018 10:00:00</small>															
Лист № 4.2 11.05.2018 № 77/100/006/2018-3287	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____														
Кадастровый номер: 50:31:0040121:7															
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Номер точки</th> <th colspan="2">Координаты, м</th> <th rowspan="2">Средняя аналитическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м</th> </tr> <tr> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>42</td> <td>402733.01</td> <td>2183431.68</td> <td>0.05</td> </tr> </tbody> </table>	Номер точки	Координаты, м		Средняя аналитическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м	X	Y	1	2	3	5	42	402733.01	2183431.68	0.05	Описание записей на земельном участке 4 данные отсутствуют
Номер точки		Координаты, м			Средняя аналитическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м										
	X	Y													
1	2	3	5												
42	402733.01	2183431.68	0.05												
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ															
полное наименование должности															
Пучина Л.Б.															
инициалы, фамилия															



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о части земельного участка**

Рисунок 4.2

Земельный участок		Координаты, м		Описание записанных на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
Лист №	Раздела 4.2	X	Y		
11.05.2018 № 77/100/006/2018-3287		2185653.85		данные отсутствуют	0.30
50:31:0040121:7		2185685.99			
		2185463.35		данные отсутствуют	0.05
		2185591.98			
		2185547.32		данные отсутствуют	данные отсутствуют
		2185547.67			
		2185591.94		данные отсутствуют	данные отсутствуют
		2185653.87			
		2185685.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
		2185461.79			
		2185463.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
		2185430.82			
		2185400.86		данные отсутствуют	данные отсутствуют
		2185432.02			
		2185434.48		данные отсутствуют	данные отсутствуют
		2185431.75			
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ				Пурнина Д.Б.	
полное наименование должности				инициалы, фамилия	



Рядом 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о части земельного участка

Земельный участок		<small>(для объектов недвижимости)</small>	
Лист № _____	Роздел 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего листов выписки: _____
11.05.2018 № 77/004/006/2018-3287			
Кадастровый номер:		50-31:0040121:7	
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
42	402735 01 2185431 08		0,05
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пучина Л.Б.	
полное наименование должности		инженер, фамилия	



Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

ФГИС ИА в Республике Удмуртия

Земельный участок		Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
Лист №	Рахета 4.2	Х	У		
Всего листов реестра 4.2:		Всего разделов:			
11.09.2018 № 77/100/006/2018-3287		50:31:0040121:7			
Кадастровый номер:					
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Участный номер части: 8					
Система координат:					
Зона М:					
Номер точки	Х	У	З	4	5
1					
11	402777.52	2185653.85		данные отсутствуют	0.30
12	402775.87	2185685.59		данные отсутствуют	0.30
24	402767.91	2185463.35		данные отсутствуют	0.30
29	402779.14	2185591.98		данные отсутствуют	0.05
30	402779.80	2185547.32		данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	402777.78	2185547.67		данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	402777.14	2185591.94		данные отсутствуют	0.05
33	402775.55	2185653.87		данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	402776.73	2185685.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	402764.88	2185461.79		данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	402767.95	2185463.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	402755.25	2185430.82		данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	402741.61	2185400.86		данные отсутствуют	0.05
39	402732.84	2185432.02		данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	402734.48	2185434.48		данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	402735.06	2185431.75		данные отсутствуют	данные отсутствуют



ИЕЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ

Полное наименование должности  
Имя, отчество, фамилия

Пучнина Л.Б.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		50:31:0040121:7	
Лист №	Рацона 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3287			
Кадастровый номер:		50:31:0040121:7	
Номер тома	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
42	402735.012185431.68		0.05
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пучина Л.Б.	
полное наименование должности		инженер, фамилия	



ФИЛИАЛ «Вексела» в г. Ижевске

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Листов 4/2

Земельный участок		Координаты, м			Описание застроек на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м	
Лист №	Раздел 4.2	X	Y	Z			
11.05.2018 № 77/100/006/2018-3/287	Всего листов раздела 4.2: 4	402777.52	2185653.85	4	данные отсутствуют	0.30	
Кастровый номер: 50:31-004/0121-7	Всего разделов: 1	402775.87	2185685.59	4	данные отсутствуют	0.30	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка		402767.91	2185463.35	4	данные отсутствуют	0.30	
Учетный номер части: 9		402779.14	2185591.98	4	данные отсутствуют	0.05	
Система координат:		402779.80	2185547.32	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Лист №		402777.14	2185591.94	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
		402775.55	2185653.87	4	данные отсутствуют	0.05	
		402776.73	2185685.75	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
		402764.88	2185461.79	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
		402767.95	2185463.75	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
		402735.25	2185430.82	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
		402741.61	2185400.86	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
		402732.84	2185432.02	4	данные отсутствуют	0.03	
		402734.48	2185434.48	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
		402735.06	2185431.75	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ						Пучков Д.Б.	
полное наименование должности						инженер	





Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о листах земельный участка

Земельный участок		№ участка (идентификационный)	
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего листов выписки:
11.05.2018 № 77/01/004/06/2018-3287			
Кадастровый номер:		50:01:004/0121:7	
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек граница части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
42	402735 01 2185431 68	4	0,05
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Евучина Л.Б.	
полное наименование должности		инженер, фамилия	



*4/10/08*

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
"01" декабря 2014 г. № МО-14/ЗВ-2038384

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:31:0040121:7	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 50:31:0040121				
<b>Общие сведения</b>					
5	Предельные номера: 50:31:0040121:1				
7	—				
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Чехов, Симферопольское шоссе, дом 3а				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для производства				
11	Площадь: 25500 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 37448535				
Сведения о правах:					
13	Правообладатель Общество с ограниченной ответственностью "АвтоЧехов"	Вид права Собственность	Особые отметки —	Документ —	
14	Особые отметки: Кадастровый номер 50:31:0040121:7 равнозначен кадастровому номеру 50:31:004 01 21:0007.				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50:31:0040121:7		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:31:0040121:1		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		



\_\_\_\_\_  
 Начальник Чеховского отдела  
 (наименование должности)

Ю. В. Иванова  
 (наименование, фамилия)



Начальник Чеховского отдела  
 (подпись, должность)



Ю. В. Иванова  
 (подпись, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
"01" декабря 2014 г. № МО-14/ЗВ-2038384

КП.3

1		2		3		4	
Кадастровый номер: 50:31:0040121:7		Лист № 3		3		Всего листов: 3	
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
№	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	2	3	4			
	1	1	40	Занята объектом недвижимости: котельная			5
	2	—	весь	Обременение: Аренда земли			
	3	2	13291	Занята объектом недвижимости: Забор, дорога, площадка	ООО "Анготек"		
	4	3	1289	Занята объектом недвижимости: колбасный цех			
	5	4	54	Занята объектом недвижимости: трансформаторная подстанция			
	6	5	1946	Занята объектом недвижимости: товарный склад			
	7	6	358	Занята объектом недвижимости: Холодный склад тина ангар			
4	8	7	371	Занята объектом недвижимости: гараж			
	9	8	939	Занята объектом недвижимости: административное здание			
	10	9	1	Занята объектом недвижимости: газопровод, канализация, водопровод, теплотрасса			
	11	—	весь	Ипотека			
	12	—	весь	Ипотека	"ТРАНСКАПИТАЛБАНК" (Закрытое акционерное общество)		
	13	—	весь	Ипотека	"ТРАНСКАПИТАЛБАНК" (Закрытое акционерное общество)		
	14	—	весь	Ипотека	"ТРАНСКАПИТАЛБАНК" (Закрытое акционерное общество)		
	15	—	весь	Ипотека	"ТРАНСКАПИТАЛБАНК" (Закрытое акционерное общество)		



Начальник Чеховского отдела  
(подпись, должность)

Ю. В. Ивонина  
(подпись, фамилия)

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

полное наименование органа регистрации прав  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости  
 Раздел 1

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	вид объекта недвижимости		
Лист № _____	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
11.05.2018 № 77/100/006/2018-3288			
Кадастровый номер:	50:31:0040120:167		
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040120		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 314:092-2/108		
Адрес:	Московская область, Чеховский Р-н, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3 а		
Площадь, м <sup>2</sup> :	945.9		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Административное здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1995		
Кадастровая стоимость, руб.:	12672950.64		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	полное наименование должности		
	Гу-чина Л.Б.		инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Заванне		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
11.05.2018	№ 77/100/406/2018-3288		
Кадастровый номер:		50:31:0040120:167	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:31:0040120:437		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образований объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получитель выписки:	Заказчик (Рудольф) Вадимович		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пучинин Д.Б.		инициалы, фамилия
полное наименование должности			





<b>Здание</b>		или объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
11.05.2018 № 77/100/006/2018-3288		50:31:0040120:167	
Кадастровый номер:		Ипотека	
вид:		23.06.2011	
дата государственной регистрации:		50-50-1/0023/2011-081	
номер государственной регистрации:		с 23.06.2011 по 11.09.2015	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Договор об ипотеке (залоге) от 26.05.2011 №324-201/ДЗЗ, дата регистрации 23.06.2011, №50-50-31/023/2011-081;	
3.1.3.		Договор уступки права требования (цессии) от 22.09.2017 №10-2017/Ц, дата регистрации 28.12.2017, №50:31:0040120:167-50/031/2017-3	
основание государственной регистрации:		Ипотека	
вид:		25.01.2013	
дата государственной регистрации:		50-50-3/080/2012-073	
номер государственной регистрации:		с 25.01.2013 по 16.02.2015	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783	
3.1.4.		Договор об ипотеке от 27.12.2012 №52-2012/ЦЗЗ, дата регистрации 25.01.2013, №50-50-3/080/2012-073;	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Договор уступки права требования (цессии) от 22.09.2017 №10-2017/Ц, дата регистрации 28.12.2017, №50:31:0040120:167-50/031/2017-3	
основание государственной регистрации:		данные отсутствуют	
5.		данные отсутствуют	
Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6.		данные отсутствуют	
Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7.		данные отсутствуют	
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8.		данные отсутствуют	
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		представлены документы на государственную регистрацию: ареста, запрещения	
9.		данные отсутствуют	
Правопритязания и сведения о наличии поступивших заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10.		данные отсутствуют	
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, отчуждения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Пучина Л.Б.	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		инициала, фамилия	
полное наименование должности			





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5	Раздела 5	Всего листов выписки
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3288		
Кадастровый номер:		50:31:0040120:167

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пучнина Л.Б.
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки:
11-05-2018	№ 77/100/406/2018-3288		
Кадатровый номер:		50:31:0040120:167	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)

Пл. А:

Масштаб 1: данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ

полное наименование должности

Грушина Л.Б.

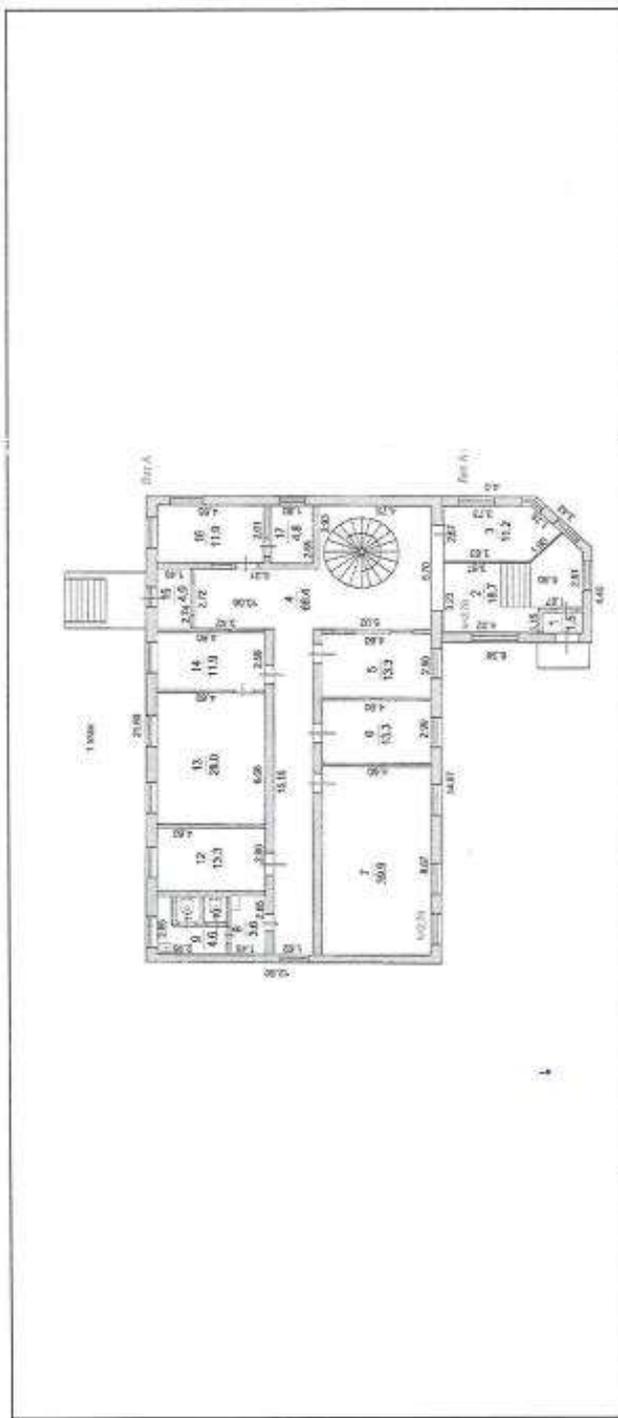
инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		или объект недвижимости	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов платяски:
11.05.2018	№ 77/100/406/2018-3288		
Кадастровый номер:		50:31:0040120:167	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пучина Л.Б.
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 5	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки:
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3288		50:31:0040120:167	
Кadaстровый номер:			

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(их)

Масштаб 1: данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ  
 полное наименование должности

Пучнина Л.Б.  
 инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 5	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки:
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3288		50:31:0040120:167	
Кадастровый номер:			

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)

Масштаб 1: данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ

полное наименование должности

Гущина Л.Б.

инициалы, фамилия



Разд.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:  
**Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении**

Здание		или объекта недвижимости		Всего листов выписки:		
Лист № 7 Раздела 7		Всего листов раздела 7:		Всего листов выписки:		
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3288		50:31:0040120:167				
Кадестровый номер:						
№ л/л	Кадестровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Наименование помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	50:31:0040120:437	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	945.9
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ			Пучина Л.Б.			
полное наименование должности			индивидуал, фамилия			



а Защита Поделиться Помощь

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

### Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 25 апреля 2011 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314:092-2108

## 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Административное здание

## 1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<u>Московская обл.</u>	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	<u>городское поселение</u>
	наименование	<u>Чехов</u>
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>ЧЕХОВ</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>шоссе</u>
	наименование	<u>Симферопольское</u>
Номер дома	<u>3а</u>	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	<u>А, А1</u>	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 945,9 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)Степень готовности объекта незавершенного строительства ---1.4. Назначение: нежилое здание

## 1.5. Этажность:

количество этажей 4, количество подземных этажей 11.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 19951.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:31:0040121:0007

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании тех. паспорта инв. №314:092-2108 по состоянию на 13.04.2011г. На административное здание общей площадью 945,9 кв.м выдано свидетельство о государственной регистрации права от 25.10.2010г., запись о регистрации №50-50-31/056/2010-185. Количество надземных этажей 3 (три).1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Чеховский филиал,  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель 2-ой комплексной производственной группы

М. П.



Куликов Н.Ю.

(подпись)

(инициалы, фамилия)



# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 . всего листов 2

## Здание

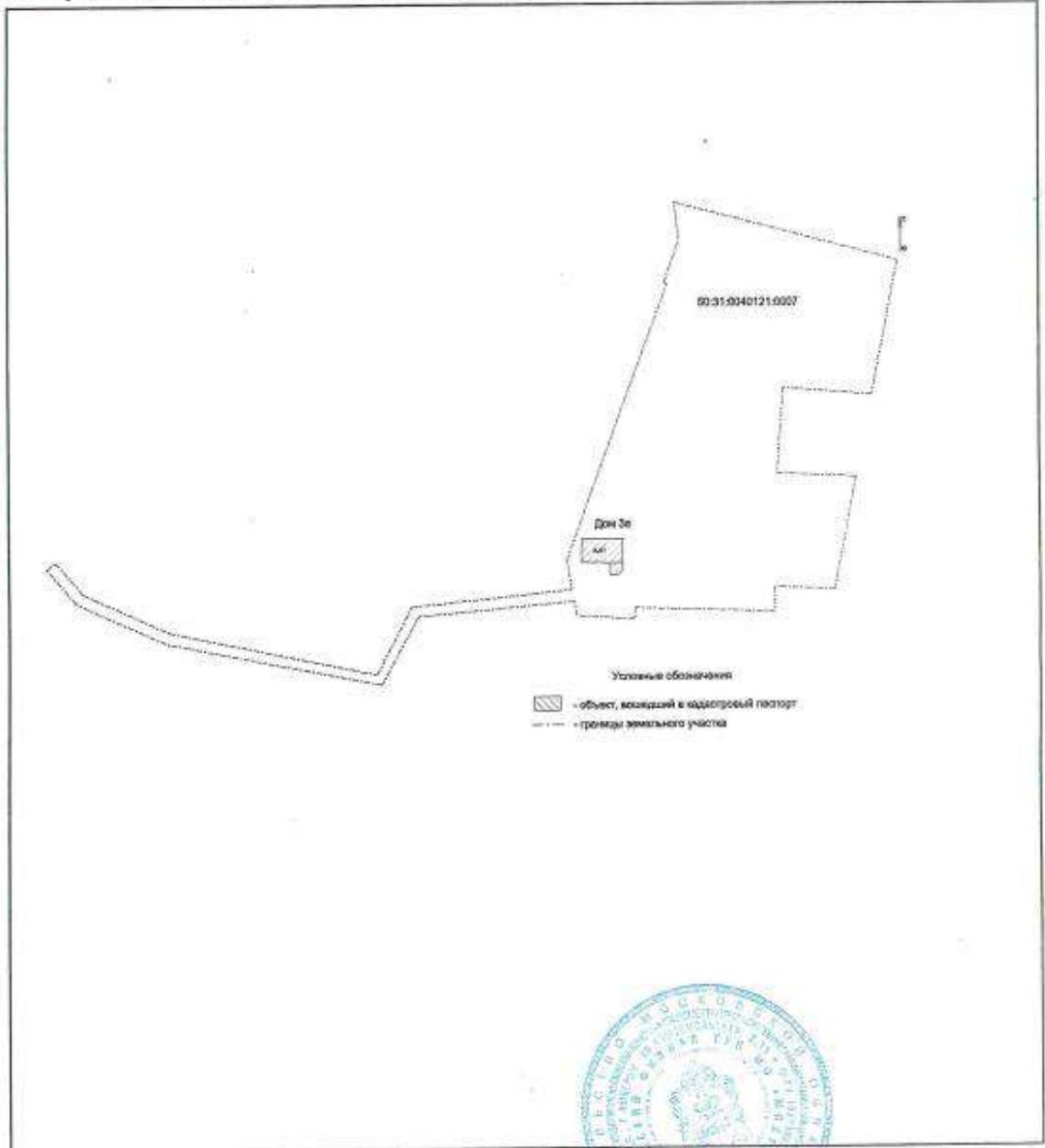
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

314:092-2108

### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:3000

Руководитель 2-ой комплексной производственной группы

М. П.

(подпись)

Куликов Н.Ю.

(инициалы, фамилия)





Пронумеровано и скреплено печатью  
на двух листах  
Руководитель 2-ой комплексной  
производственной группы  
Чеховского филиала ГУП МО «МОБТИ»

Куликов Н.Ю.



2103  
38

*Кристалл*

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	7
--------	---	---------------	---

"08" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-262020	
Кадастровый номер:	50:31:0040120:167
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040120
Предыдущие номера:	314:092-2108
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	27.07.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, р-н Чеховский, г Чехов, ш Симферопольское, д 3 а		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	945.9 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Административное здание		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	4, а также подземных 1		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1995		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	12672950.64		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:			
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):			
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	50:31:0040120:437		
12	Сведения о правах: Собственность, № 50-50-31/056/2010-185 от 25.10.2010, Общество с ограниченной ответственностью "АвтоЧехов"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
Дополнительные сведения:				
16	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —		
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные.			

Начальник территориального отдела №28		Н. Е. Чичкина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

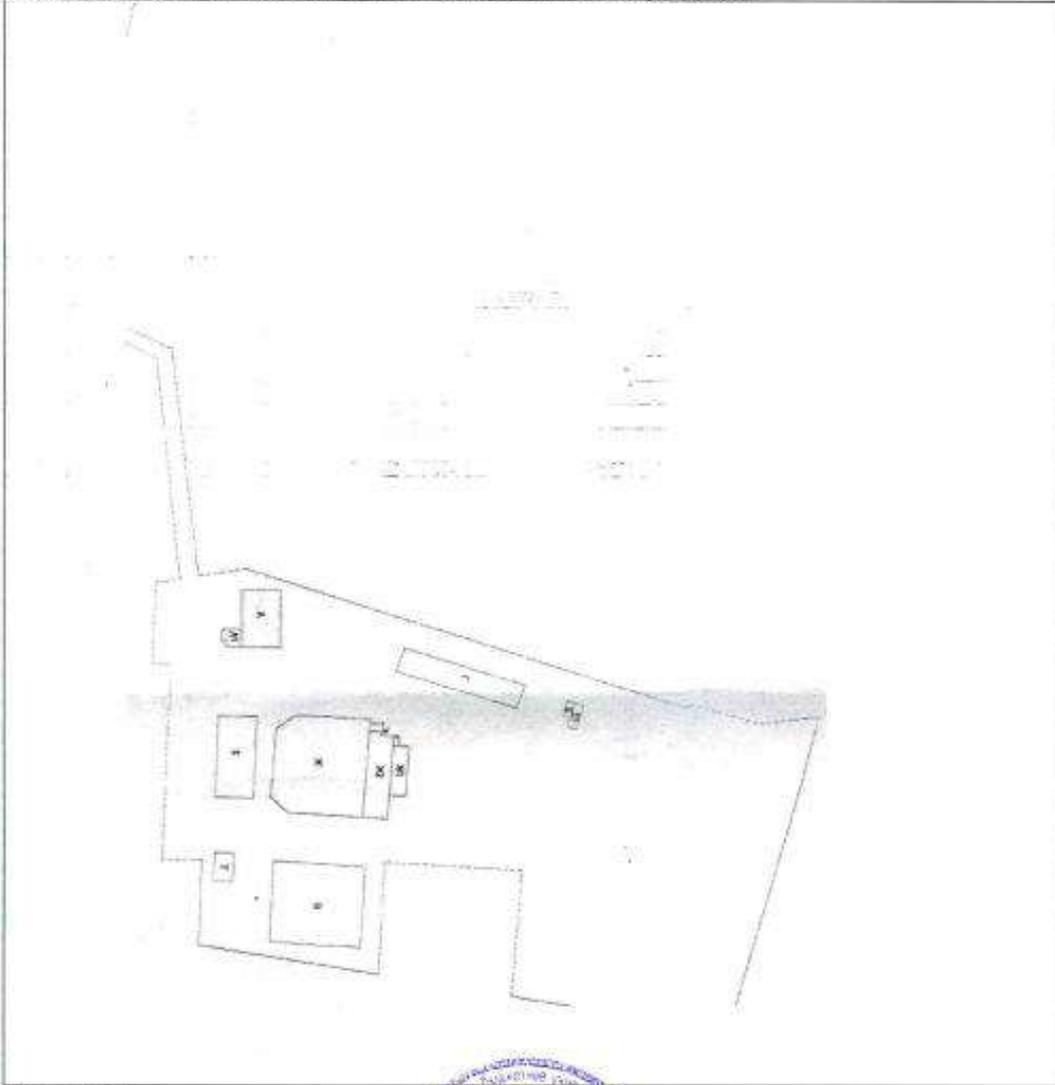


КП.2

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	7
"08" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-262020			
Кадастровый номер:		50:31:0040120:167	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Начальник территориального отдела №28 (полное наименование должности)	Н. Е. Чичкина (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------

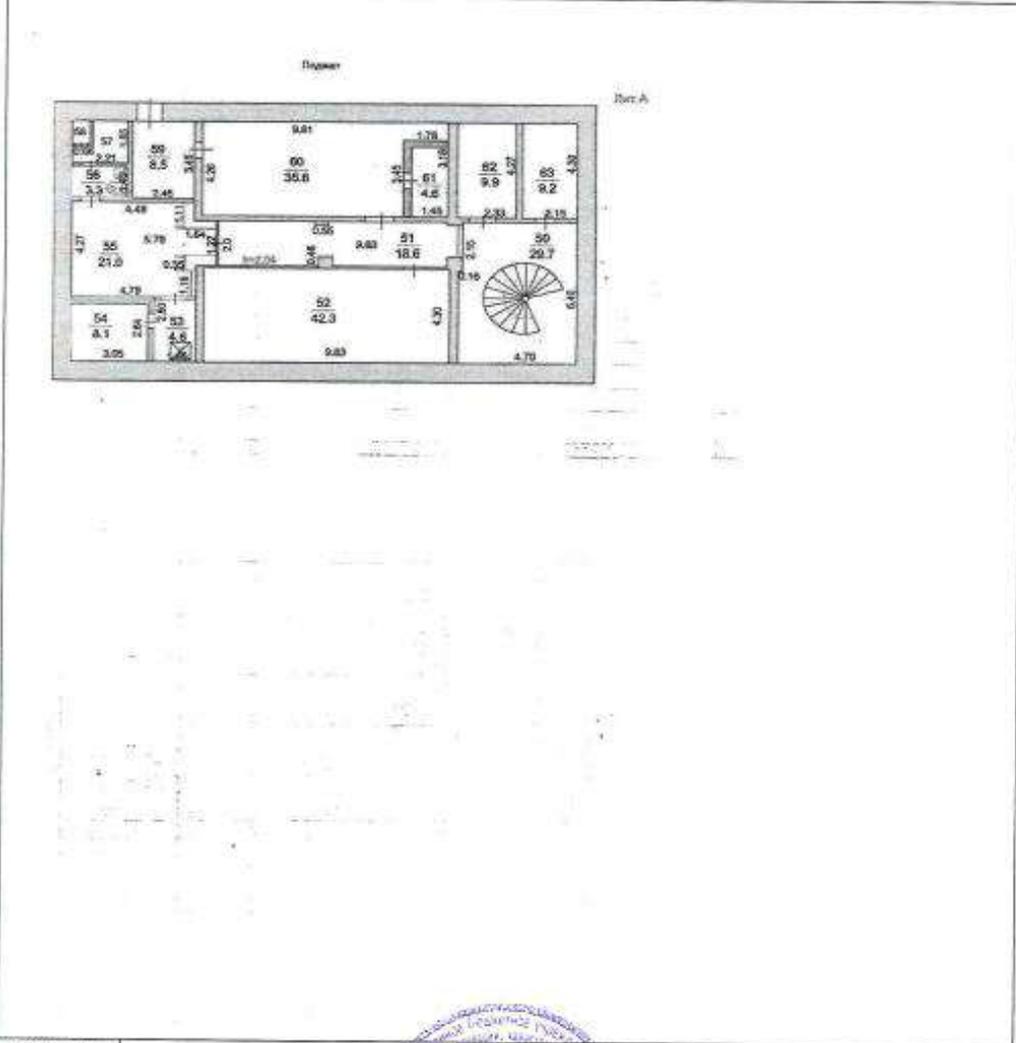
М.П.

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	3	Всего листов:	7
"08" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-262020			
Кадастровый номер:		50:31:0040120:167	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Начальник территориального отдела №28 (полное наименование должности)	<i>[Signature]</i> (подпись)	Н. Е. Чичкина (инициалы, фамилия)
--	---------------------------------	--------------------------------------

М.П.

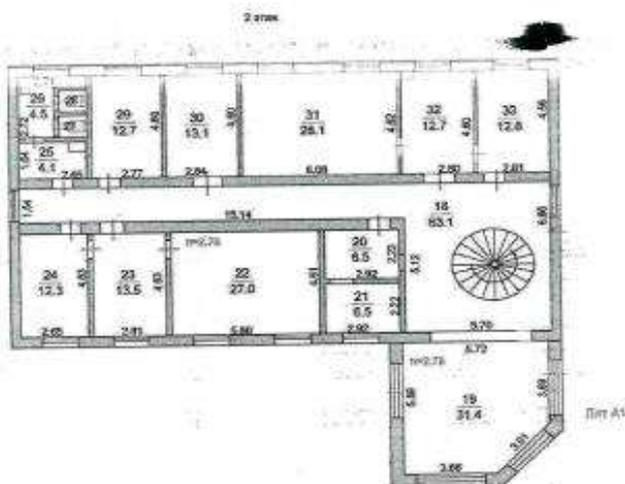


КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	5	Всего листов:	7
"08" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-262020			
Кадастровый номер:	50:31:0040120:167		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Начальник территориального отдела №28 (полное наименование должности)	<i>[Подпись]</i> (подпись)	Н. Е. Чичкина (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------	--------------------------------------

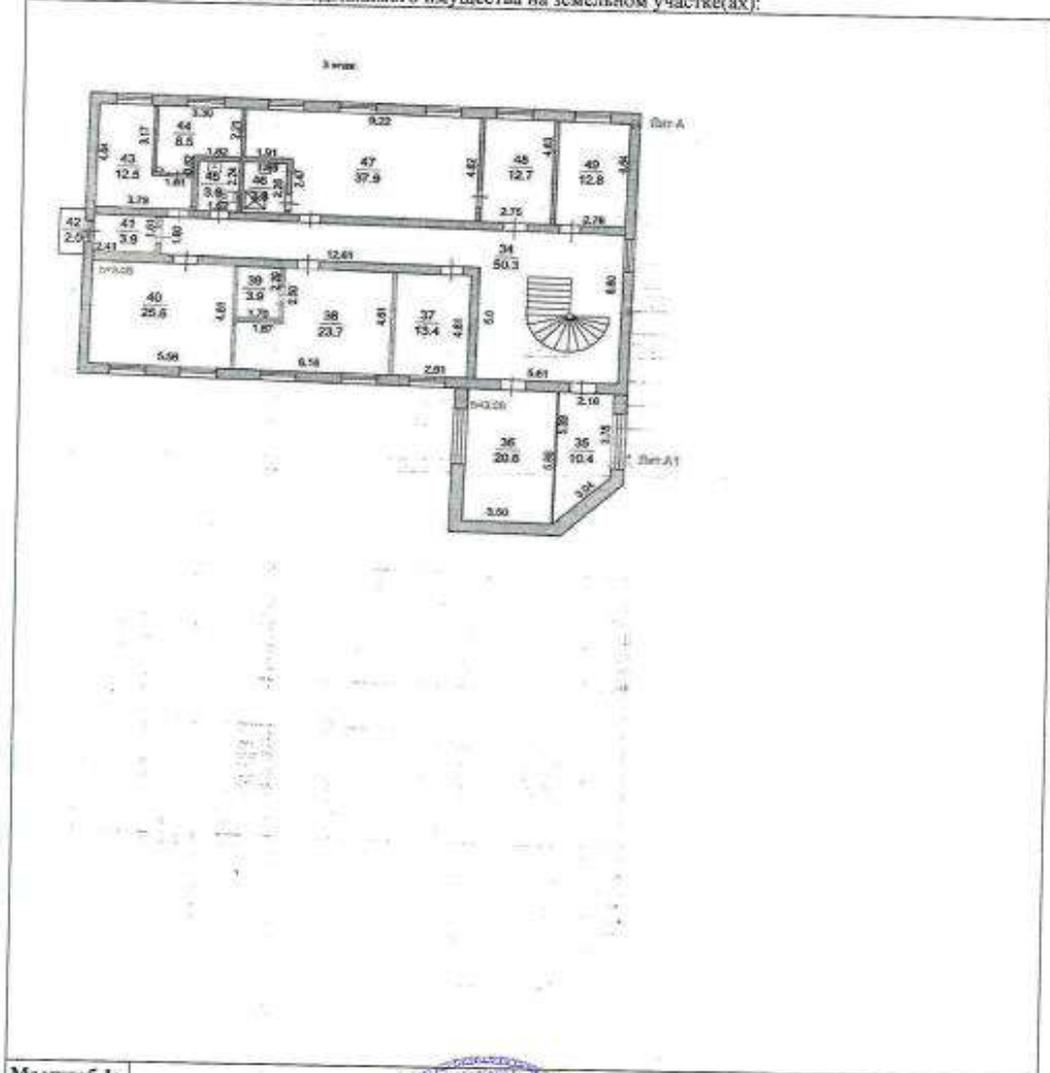


## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	6	Всего листов:	7
"08" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-262020			
Кадастровый номер:	50:31:0040120:167		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Начальник территориального отдела №28 (полное наименование должности)	<i>Н. Е. Чичкина</i> (подпись)	Н. Е. Чичкина (инициалы, фамилия)
--	-----------------------------------	--------------------------------------

М.П.

Защита Поделиться Помощь

КПЗ

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	7	Всего листов:	7
"08" февраля 2016 г. № МО-16/ЗВ-262020			
Кадастровый номер:		50:31:0040120:167	

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека
2	—	—	весь	—	—	Ипотека

Начальник территориального отдела № 28 (полное наименование должности)		Н. Е. Чичкина (инициалы, фамилия)
---	--	--------------------------------------





ПРИЛОЖЕНИЕ 12  
(обязательное)

к Инструкции о проведении  
учета жилищного фонда  
в Российской Федерации,  
утвержденной приказом  
Министерства РФ по земельной  
политике, строительству и  
жилищно-коммунальному  
хозяйству от 04.08.98 г. № 37

Чеховское  
(наименование бюро) БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Область, республика Московская

Район \_\_\_\_\_

Город Чехов

Район города \_\_\_\_\_

архитектурно-техническое здание

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 3а по улице (пер.) Симферопольское (Лит. А А1)  
(местоположение объекта учета) шоссе

Инвентарный номер	<u>2108</u>					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на « 10 » 10 2009 г.  
(указывается дата обследования объекта учета)

## I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_

Год постройки \_\_\_\_\_, переоборудовано в \_\_\_\_\_ году  
надстроено \_\_\_\_\_

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_ Число этажей 3

Кроме того имеется: \_\_\_\_\_  
(пенужное зачеркнуть)

Строительный объем 3046 куб. м. Число лестниц \_\_\_\_\_ шт.; их уборочная площадь \_\_\_\_\_ кв. м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования \_\_\_\_\_ кв. м

Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками) \_\_\_\_\_ кв. м

из нее: Жилые помещения: общая площадь квартир \_\_\_\_\_ кв. м  
площадь квартир \_\_\_\_\_ кв. м в том числе жилая площадь \_\_\_\_\_ кв. м

## Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

количество	1-комнатных			2-комнатных			3-комнатных			4-комнатных			5 и более комнат			Всего								
	площадь			площадь			площадь			площадь			площадь			площадь								
	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	

## Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общежитиях				Из площади квартир расположено:												
кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		кол-во жилых		площадь		в мансардных этажах				в цокольных этажах								
квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	



Приложение к техническому паспорту  
На здание (строение)

### Экспликация

к поэтажному плану нежилого здания (строения),  
расположенного в городе (другом поселении) Ижевск  
по ул. (пер.) Шимдерковская шоссе дом № \_\_\_\_\_

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.п.)	Номер комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: (канцелярское, больничная палата и т.п.)	Формула подсчета площади помещений	Общая площадь, м <sup>2</sup> , в т.ч.		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещения по внутреннему обмеру
							основная	испомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		1	1	1	холл			40.9		
				2	дверь в коридор			12.2		
				3	коридор			12.5		
				4	коридор			24.5		
				5	кабинет		12.9			
				6	кабинет		26.7			
				7	кабинет		12.1			
				8	туалет			4.8		
				9	ушибалом.			3.6		
				10	столовая		40.5			
				11	кабинет		13.3			
				12	кабинет		13.3			
				44	какт. охран		4.8			
				45	проходная			39.0		
				46	туалет			2.6		
				47	тамбур			2.4		
					Итого по	1 этажу	136.1	120.3	256.4	
		2		13	холл			29.6		
				14	коридор			24.5		
				15	кабинет		12.9			
				16	кабинет		12.9			
				17	кабинет		24.1			
				18	кабинет		13.3			
				19	кабинет		12.9			
				20	туалет			6.8		
				21	ушибалом.			1.1		



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ

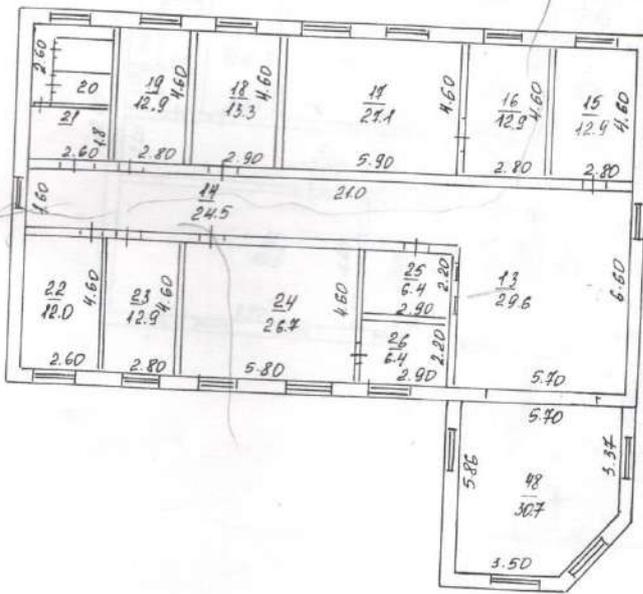
ЛИТ " А "

Находящегося в г. (пос.) Ижевск

по Свидетельству о регистрации № 3а

ИВ аи.  
№ 17 S=27,1, 18, 23, 3

2 ЭТАЖ



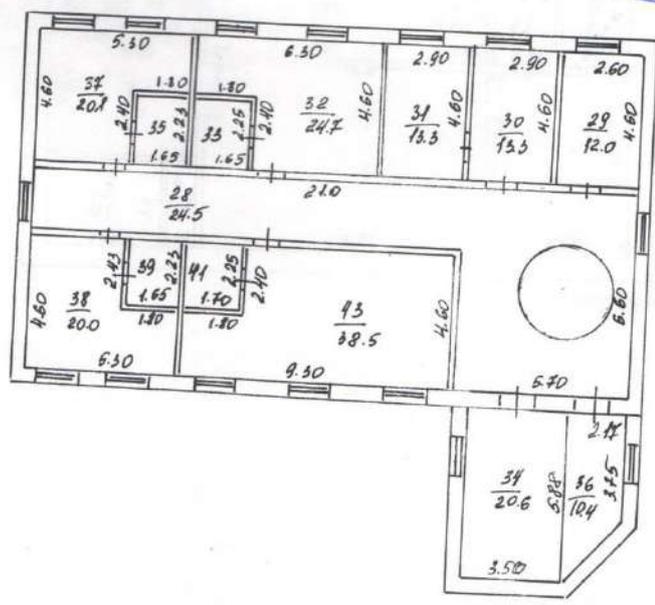
Копия изготовлена  
 По составу на 10.10.2018  
 Копировал \_\_\_\_\_  
 Проверил \_\_\_\_\_



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ**  
**ЛИТ "А"**  
Находящегося в г. (пос.) Ижевск  
по Симферопольскому шоссе 3а

ПОДВАЛ

171- **ЭТАЖ**



Копия изготовлена  
По заказанию на 10.10.2001



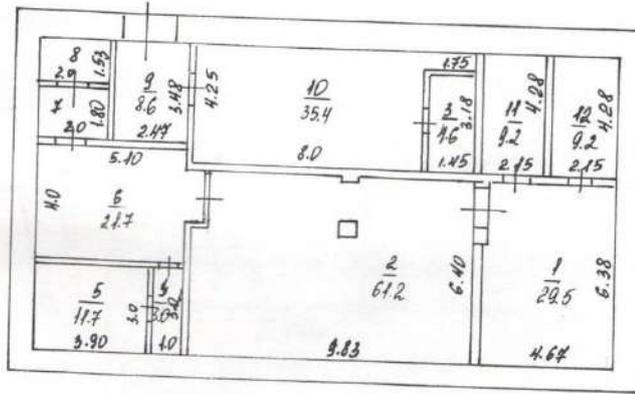
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ

Пит. № 1

Находящегося в г. (пос.) *Ижевск*

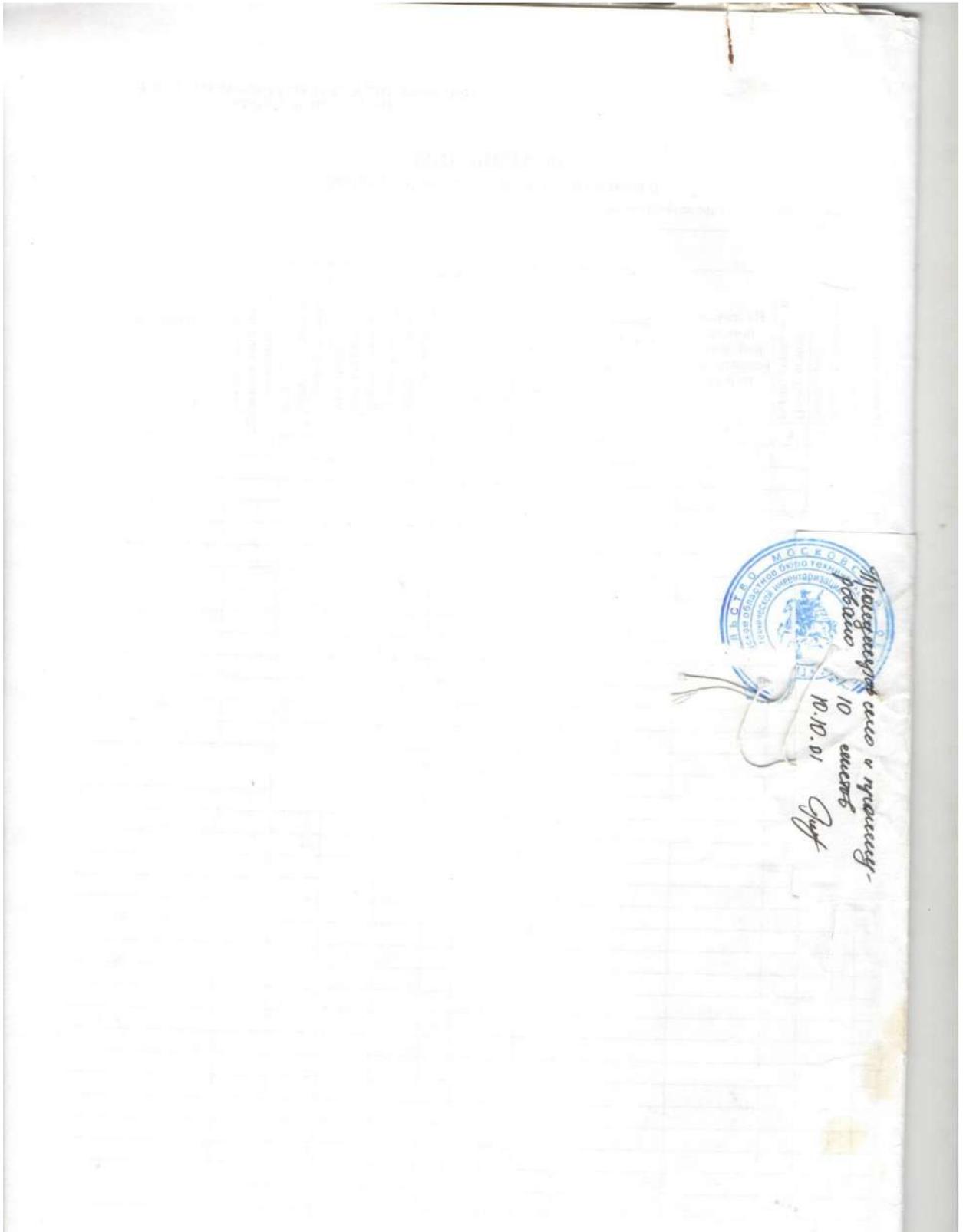
по *Самферопольскому району* № *3а*

**ПОДВАЛ**



Копия изготовлена  
По состоянию на *10.10.2007*  
Копировал *Григорьев*  
Проверил *Григорьев*

Чертит \* *10.10.2007*



**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНОЙ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

Раздел 1

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Звание</b>	вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки: _____
<u>11.05.2018</u> № <u>77/100/406/2018-3289</u>			
Кадастровый номер:	<u>50:31:0040121:37</u>		
Номер кадастрового квартала:	<u>50:31:0040121</u>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>27.07.2012</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	<u>Ипентарный номер: 314-092-1952</u>		
Адрес:	<u>Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ш. Савфеевское, д.3а.</u>		
Площадь, м <sup>2</sup> :	<u>357,9</u>		
Назначение:	<u>Нежилое здание</u>		
Наименование:	<u>Холодный склад типа ангар</u>		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	<u>1</u>		
Материал наружных стен:	<u>Из прочих материалов</u>		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	<u>данные отсутствуют</u>		
Год завершения строительства:	<u>1996</u>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>1655083,50</u>		
<b>ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ</b>	<u>Рущицина Л.Б.</u>		
полное наименование должности:	<u>инженер, фамилия</u>		



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Задание		наименование объекта недвижимости	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: _____	
<b>11.05.2018 № 77/100/406/2018-3289</b>			
Кадастровый номер:	<b>50:31:0040121:37</b>		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	<b>50:31:0040121:102</b>		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер земельного участка, если входящее в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Выдач разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере: <u>1</u>	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Захваткин Руслан Викторович		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пучнина Л.Б.		
полное наименование должности:	инициала, фамилия		



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		кадастровый номер	
Лист № 2	Раздел 2	Всего листов раздел 2:	Всего листов выписки:
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3289			
Кадастровый номер: 50-31/0040121:37			
1.	Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "АвтоЧехов", ИНН: 5048024023	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-31/056/2010-220 от 25.10.2010	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705	
основание государственной регистрации:			
Договор купли-продажи от 13.09.2010 №2;			
Договор о залоге недвижимого имущества от 06.06.2007 №00664-2007/ДЗ7, удостоверен нотариус г. Москвы Ивановского Л.Н. 06.06.2007, регистрационный номер 3-4155, дата регистрации 13.06.2007, №50-50-31/026/2007-371			
3.	вид:	Ипотека	
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705	
основание государственной регистрации:			
Договор купли-продажи от 13.09.2010 №2;			
Договор о залоге недвижимого имущества от 19.06.2007 №00667-2007/ДЗ71, удостоверен нотариус г. Москвы Ивановского Л.Н. 19.06.2007, регистрационный номер 3-4684, дата регистрации 17.07.2007, №50-50-31/028/2007-413			
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пушина Л.Б.	
		полное наименование должности	
		инициалы, фамилия	



Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 11.05.2018	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер: 50:31:0040121:37			
3.1.3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека	
	основание государственной регистрации:	23.06.2011	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	50:50-31/023/2011-081	
	основание государственной регистрации:	с 23.06.2011 по 11.09.2015	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге) от 26.05.2011 №324-201/ДЗ/Л, дата регистрации 23.06.2011, №50-50-31/023/2011-081;	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор уступки права требования (цессия) от 22.09.2017 №10-2017/Л, дата регистрации 28.12.2017, №50:31:0040120:167-50/031/2017-3	
	основание государственной регистрации:	Ипотека	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	23.01.2013	
	основание государственной регистрации:	50:50-31/080/2012-073	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 25.01.2013 по 16.02.2015	
	основание государственной регистрации:	Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 27.12.2012 №52-2012/ДЗ/З, дата регистрации 25.01.2013, №50-50-31/080/2012-073;	
	основание государственной регистрации:	Договор уступки права требования (цессия) от 22.09.2017 №10-2017/Л, дата регистрации 28.12.2017, №50:31:0040120:167-50/031/2017-3	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о взыскании и исполнении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
8.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, предельной суммы без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Гушина Л.Б.	инициалы, фамилия
полное наименование должности			



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание		на объект недвижимости		Всего листов выписки:		
Лист №	Раздела 7	Всего листов раздела 7:				
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3289		50:31:0040121:57				
Кадстровый номер:						
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	50:31:0040121:102	Этаж № 01	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	357,9
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		полное наименование должности		Пучкина Л.Б.		инициалы, фамилия



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

**Здание**

(или объект недвижимого имущества)

Дата 13 февраля 2012 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314-092-1952

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Холодный склад типа ангар

**1.2. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	<u>Московская обл.</u>	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	<u>городское поселение</u>
	наименование	<u>Чехов</u>
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>ЧЕХОВ</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>шоссе</u>
	наименование	<u>Симферопольское</u>
Номер дома	<u>3а</u>	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	<u>Б</u>	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 357,9 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:  
количество этажей 1, количество подземных этажей ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1996

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:31:0040121:0007

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. №314-092-1952 по состоянию на 13.04.2011г. На холодный склад типа ангар общей площадью 357,9 кв.м выдано свидетельство о государственной регистрации права от 25.10.2010г, запись о регистрации №50-50-31/056/2010-220.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Южный филиал, Чеховский отдел  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель 1-ой комплексной производственной группы



Андреева И.И.

(подпись, фамилия)





# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

Здание

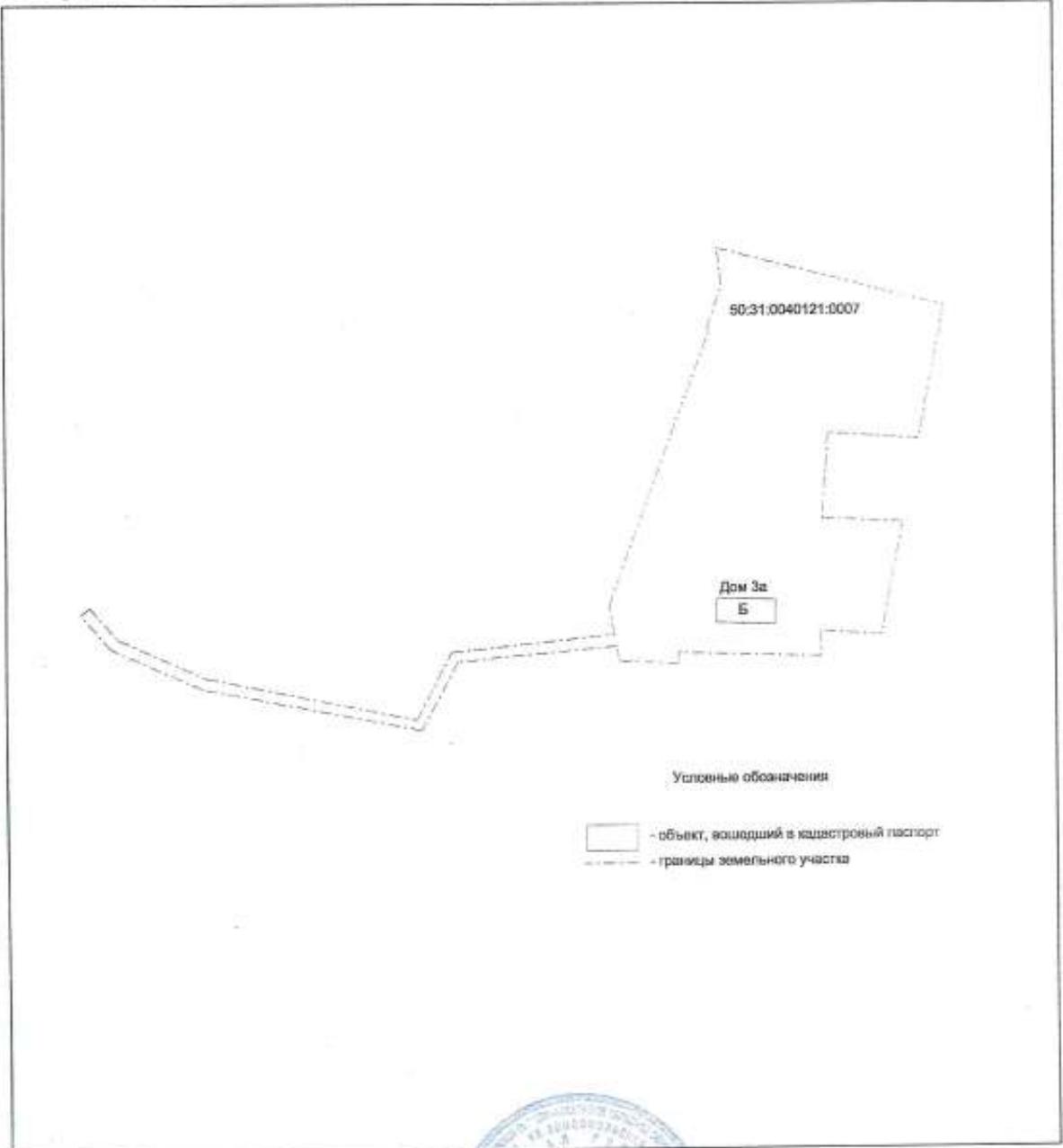
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

314:092-1952

## 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:3000

Руководитель 1-ой комплексной производственной группы



М. П.

(подпись)

Андреева Н. П.

(инициалы, фамилия)

Пронумеровано и скреплено печатью  
Южного филиала Чеховского отдела  
ГУП МО «МОБИ»  
на \_\_\_\_\_ двух \_\_\_\_\_ листах  
Руководитель \_\_\_\_\_ой производственной групп  
Н.П. Андреева



**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ****здание***вид объекта недвижимого имущества***Холодный склад типа ангар***наименование объекта недвижимого имущества***Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Чехов
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	ЧЕХОВ
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	шоссе
	Наименование	Симферопольское
Номер дома	3а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Краткое описание местоположения		
Инвентарный номер здания		
Кадастровый номер здания	314:092-1952	

Технический паспорт составлен по состоянию на

13 апреля 2011 г.

**СОГЛАСОВАНО:**

Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации,  
осуществляющей технический учет  
и составление технического паспорта

Чеховский филиал

Руководитель  
(Уполномоченное лицо)  
(Полное наименование должности)  
(Ф.И.О)Подпись,  
печатьРуководитель 2-ой комплексной  
производственной группы  
Куликов Н.Ю.

М. П.



**2. Описание (состав) технического паспорта**

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план	5
6	6. План объекта М 1:1700	6
7	7. Планы этажей здания М 1:200	7
8	8. Экспликация к плану этажей здания	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

**3. Общие сведения о здании**

Наименование Холодный склад типа ангар

Год завершения строительства 1996

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен металлические

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 1696 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 357,9 кв.м

Площадь застройки 360,0 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**

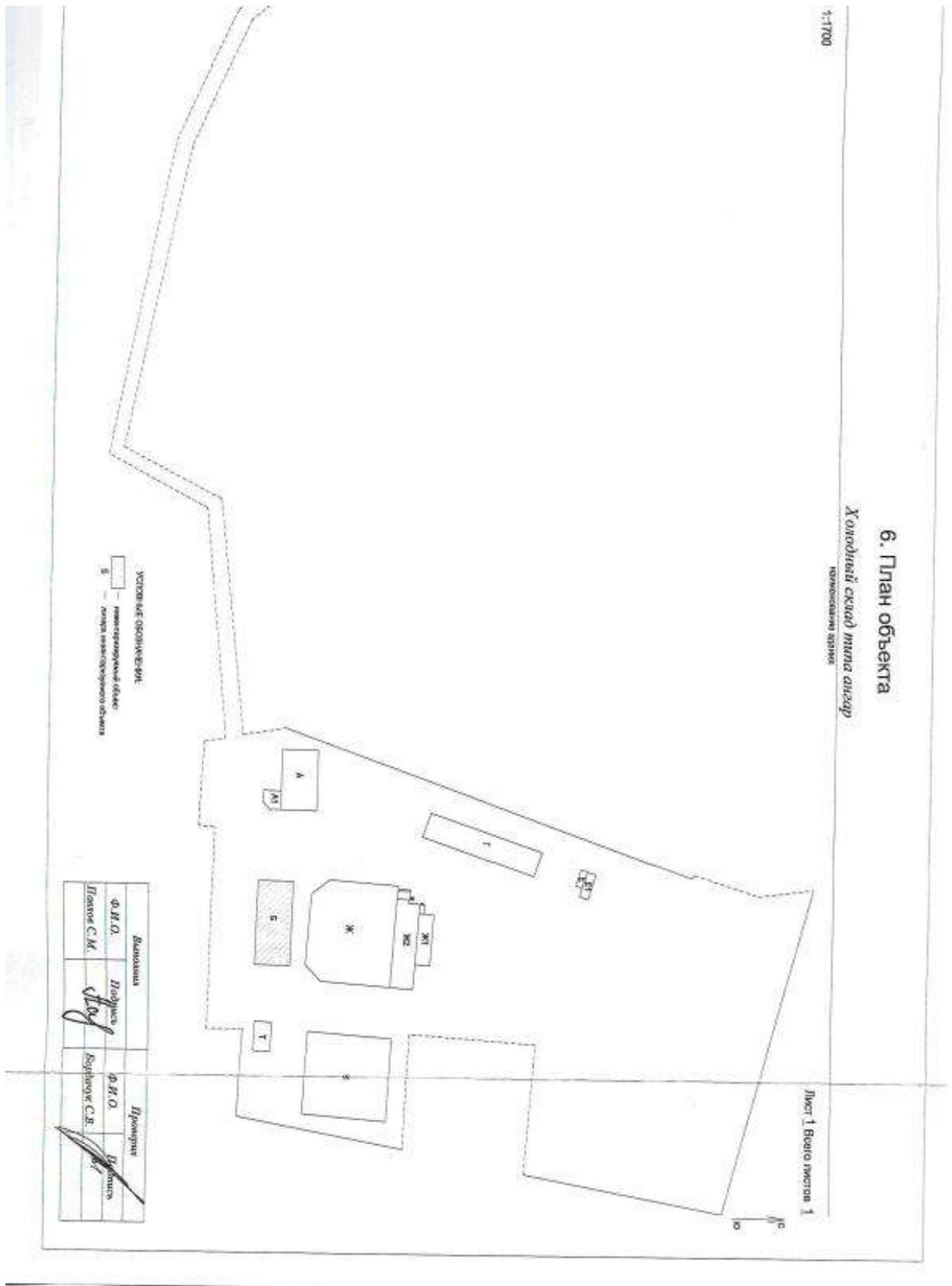
*Справка о балансовой стоимости не предоставлена.*

## 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 13 апреля 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	Холодный склад типа ангар	1996		

стр. 4



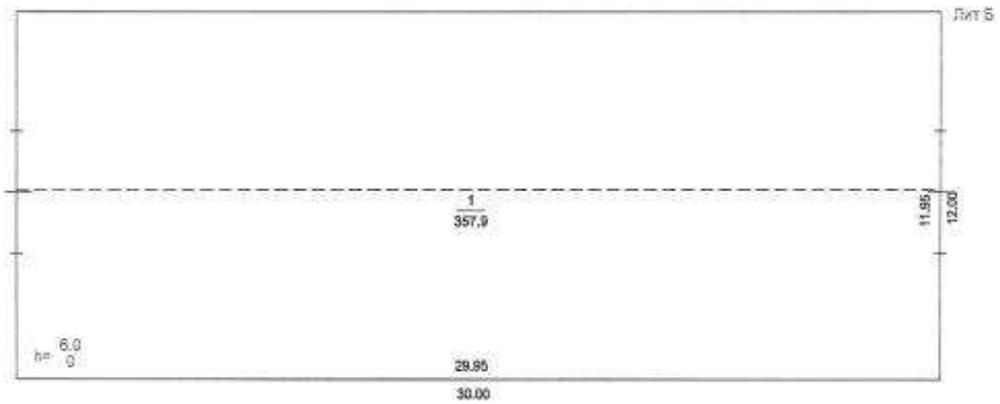




## 7. План этажа I здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Павлов С.М.	<i>С.М. Павлов</i>	Бордачук С.В.	<i>С.В. Бордачук</i>

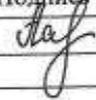
## 8. Экспликация к плану этажей здания

№ 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
Б	1	1	1	склад	357,9		
<i>Всего:</i>					<b>357,9</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
ООО "АвтоЧехов"	собственность	Договор купли-продажи №2 от 13.09.2010 г. Свидетельство о государственной регистрации права № 50-50-31/056/2010-220 от 25.10.2010 г.	1

## Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Павлов С.М.		Бордачук С.В.	

Всего прошито, пронумеровано и скреплено  
печатью

9 (девять) листов

Руководитель 2-ой комплексной  
производственной группы  
Чеховского филиала ГУП МО «МОБТИ»  
Куликов Н.Ю.



**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела Л	Всего листов раздела Л:	Всего листов выписки:
11.05.2018	№ 77/100/406/2018-3291		
Кадастровый номер:		50:31:0040121:39	
Номер кадастрового квартала:		50:31:0040121	
Дата присоединя кадастрового номера:		27.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 314-092-1952	
Адрес:		Московская область, Чеховский р-н, г Чехов, ш Симферопольское, д. 3а	
Площадь, м²:		370,6	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Гараж	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1996	
Кадастровая стоимость, руб.:		1921223,75	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пучнина Л.Б.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		на объект недвижимости	
Лист № _____	Раздел № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: _____
<u>11.05.2018 № 77/100/406/2018-3291</u>		<u>50:31:0040121:39</u>	
Кадастровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		<u>50:31:0040121:105</u>	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инвентаре:	<u>1</u>	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Захваткин Руслан Валерьевич	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пучнина Л.Б.	инициалы, фамилия
	полное наименование должности		



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3291			
Кадастровый номер: 50:31:0040121:39			
1.	Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "АртОчехов", ИНН: 5048024023	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-31/057/2010-003 от 28.10.2010	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705	
основание государственной регистрации:			
Договор о залоге недвижимого имущества от 06.06.2007 №0064-2007/ДЗ/7, удостоверение нотариуса г. Москвы Иванова Л.Н. 06.06.2007, реестровый номер 3-4155, дата регистрации 13.06.2007, №50-50-31/026/2007-371; Договор купли-продажи от 13.09.2010 №3			
3.	вид:	Ипотека	
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705	
основание государственной регистрации:			
Договор о залоге недвижимого имущества от 19.06.2007 №0067-2007/ДЗ/1, удостоверение нотариуса г. Москвы Иванова Л.Н. 19.06.2007, реестровый номер 3-4684, дата регистрации 17.07.2007, №50-50-31/028/2007-413; Договор купли-продажи от 13.09.2010 №3			
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пучнина Л.Б.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Задание		на объект недвижимости	
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3291			
Кадстровый номер:		50:31:0040121:39	
вид:			
Ипотека			
дата государственной регистрации:			
23.06.2011			
номер государственной регистрации:			
50-50-31/023/2011-081			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 23.06.2011 по 11.09.2015			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783			
3.1.3.			
основание государственной регистрации:			
Договор об ипотеке (залоге) от 26.05.2011 №324-201/ЛЗ/З, дата регистрации 23.06.2011, №50-50-31/023/2011-081;			
Договор уступки права требования (цессии) от 22.09.2017 №10-2017/Ц, дата регистрации 28.12.2017, №50:31:0040120:167-50/031/2017-3			
вид:			
Ипотека			
дата государственной регистрации:			
25.01.2013			
номер государственной регистрации:			
50-50-31/080/2012-073			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 25.01.2013 по 16.02.2015			
3.1.4.			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783			
основание государственной регистрации:			
Договор об ипотеке от 27.12.2012 №52-2012/ЛЗ/З, дата регистрации 25.01.2013, №50-50-31/080/2012-073;			
Договор уступки права требования (цессии) от 22.09.2017 №10-2017/Ц, дата регистрации 28.12.2017, №50:31:0040120:167-50/031/2017-3			
5.			
Заявленные в судебном порядке права требования:			
данные: отсутствуют			
6.			
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			
данные: отсутствуют			
7.			
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			
данные: отсутствуют			
8.			
Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
данные: отсутствуют			
9.			
Правотребования и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отягощения объекта недвижимости:			
представлены документы на государственную регистрацию: ареста, запрещения			
10.			
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			
данные: отсутствуют			
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ			
		Инициалы, фамилия	
		инициалы, фамилия	





Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание		или объекта недвижимости		Всего листов выписки:		
Лист №	Раздел 7	Всего листов раздела 7:		Всего листов выписки:		
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3291		50:31:0040121:39				
Кадстровый номер:						
№ п/п	Кадстровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м <sup>2</sup>
1	50:31:0040121:105	Этаж № 01	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	370.6
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ			Полное наименование должности			
			Подпись			
			Печать Л.Б.			
			инициала, фамилия			



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

### Здание

*(или объекта недвижимого имущества)*

Дата 13 февраля 2012 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314/092-1952

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. **Наименование** Гараж

1.2. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	<u>Московская обл.</u>	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	<u>городское поселение</u>
	наименование	<u>Чехов</u>
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>ЧЕХОВ</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>шоссе</u>
	наименование	<u>Симферопольское</u>
Номер дома	<u>3а</u>	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	<u>Г</u>	
Иное описание местоположения	---	

1.3. **Основная характеристика:** общая площадь 370,6 кв.м  
*(тип) (значение) (единица измерения)*

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. **Назначение:** нежилое здание

1.5. **Этажность:**  
количество этажей 1, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1996

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:31:0040121:0007

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. **Примечание:** *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. №314/092-1952 по состоянию на 13.04.2011г.  
На гараж общей площадью 370,60 кв.м выдано свидетельство в государственной регистрации права от 28.10.2010 г., запись в регистрации №50-50-31/057/2010-003*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Южный филиал, Чеховский отдел  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель 1-ой комплексной производственной группы



М. П.

*(подпись)*

Андреева Н.Н.

*(инициалы, фамилия)*



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

**Здание**

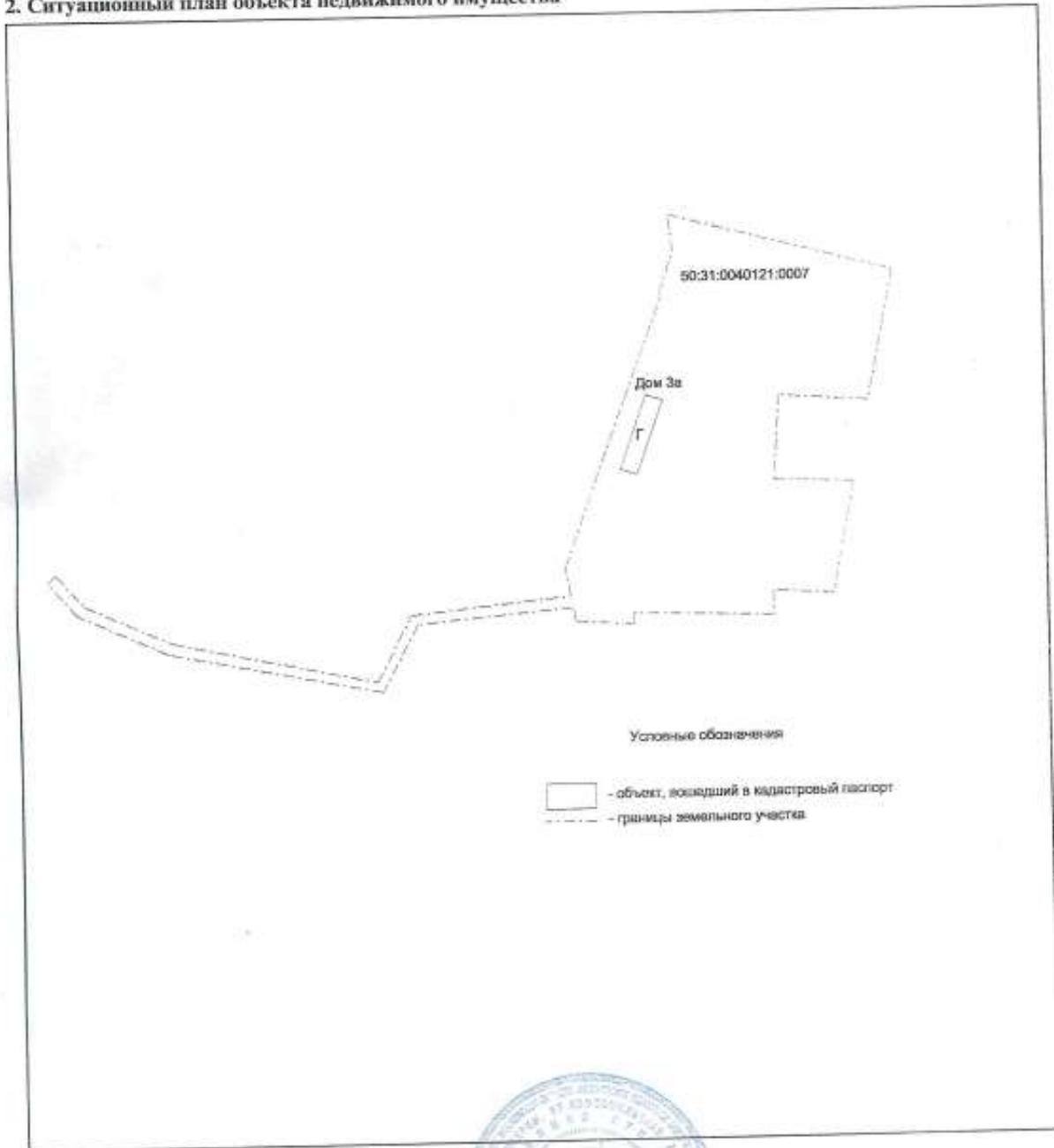
(или объект недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

314:092-1952

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:3000

Руководитель 1-ой комплексной производственной группы



М. П.

(подпись)

Андреева И.И.

(подпись, и.м, фамилия)

Пронумеровано и скреплено печатью  
Южного филиала Чеховского отдела  
ГУП МО «МОБТИ»  
на двух листах  
Руководитель 1-ой производственной групп  
*Н.П. Андреева* Н.П. Андреева



## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*здание*

наименование объекта недвижимого имущества

*Гараж*

наименование объекта недвижимого имущества

### Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская обл.</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	<i>городское поселение</i>
	Наименование	<i>Чехов</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>ЧЕХОВ</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>шоссе</i>
	Наименование	<i>Симферопольское</i>
Номер дома	<i>3а</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Квартала	<i>Г</i>	
Дополнительное описание местоположения		
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	<i>314:092-1952</i>	

Технический паспорт составлен по состоянию на 13 апреля 2011 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Чеховский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель 2-ой комплексной производственной группы Куликов И.Ю.	

М. П.

М. П.



**3. Общие сведения о здании**

Наименование Гараж

Год завершения строительства 1996

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен металлические

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 2278 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 370,6 кв.м

Площадь застройки 367,1 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**

*Справка о балансовой стоимости не предоставлена.*

## 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 13 апреля 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Г	Гараж	1996		







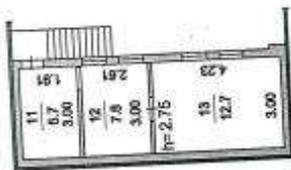
№ п/п	С	№ повр	№ п/п	Полученный	5	6	7	8
1	1	1	1	коридор	15,8	6,37		
1	1	1	2	разделка	3,0	2,75		
1	1	1	3	умывальник	2,9			
1	1	1			2,0			

7. План этажа здания

Лист 1  
 Всего листов 1

М 1:200

Адресный этаж



Лит Г

1 этаж



Лит Г

Выполнил	Проверил
Ф.И.О. Павлов С.М.	Ф.И.О. Бордачук С.В.
Подпись <i>[Signature]</i>	Подпись <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	коридор			
Г			2	раздевалка	15,8	6,57	
Г			3	умывальник	3,0	2,75	
Г			4	туалет	2,9		
Г			5	душевая	2,9		
Г			6	основная	3,0		
Г			7	основная	12,5		
Г			8	основная	91,0	6,57	
Г			9	основная	51,2		
Г			10	основная	104,4		
Г	интересол ь	1	11	вспомогательная	57,7		
Г			12	основная	5,7	2,75	
Г			13	основная	7,8		
				<i>Всего:</i>	<i>370,6</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
ООО "АвтоЧехов"	собственность	Договор купли-продажи №3 от 13.09.2010 г. Свидетельство о государственной регистрации права № 50-30-31/037/2010-003 от 28.10.2010 г.	1

## Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Павлов С.М.		Бордачук С.В.	

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристистиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	над объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3292		
Кадастровый номер:	50:31:0040121:38	
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040121	
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 314-092-1952	
Адрес:	Московская область, Чеховский р-н, г. Чехов, ш. Симферопольское, д. 3а	
Площадь, м²:	1496,9	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Здание кобальтового цеха (Лиг В)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
Материал наружных стен:	Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	1996	
Кадастровая стоимость, руб.:	7300516,02	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Гушина Л.Б.	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		код объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
11.05.2018	№ 77/100/406/2018-3292	50:31:0040121:38	
Кадастровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:31:0040121:103, 50:31:0040121:104		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Заказчик Услуги: Фирма «Ижевск»		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Г у шина Л.Б.		
полное наименование должности	инициалы, фамилия		



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		для объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3292		50:31:0040121:38	
Кадастровый номер:		Общество с ограниченной ответственностью "АвтоЧехов", ИНН: 5048024023	
1.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Собственность, № 50:50-31/058/2010-017 от 01.11.2010	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Ипотека	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	01.11.2010	
	вид:	50:50-31/028/2007-413	
	дата государственной регистрации:	с 01.11.2010 до момента исполнения обязательства	
	номер государственной регистрации:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор о залоге недвижимого имущества от 19.06.2007 №06067-2007/ДЗ/1, удостоверен нотариус г.Москвы Ивановского Л.Н. 19.06.2007, реестровый номер 3-4684, дата регистрации 17.07.2007, №50-50-31/028/2007-413; Договор купли-продажи от 13.09.2010 №4	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека	
3.	основание государственной регистрации:	01.11.2010	
	вид:	50:50-31/026/2007-371	
	дата государственной регистрации:	с 01.11.2010 по 04.06.2011	
	номер государственной регистрации:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705	
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор о залоге недвижимого имущества от 06.06.2007 №06064-2007/ДЗ/7, удостоверен нотариус г.Москвы Ивановского Л.Н. 06.06.2007, реестровый номер 3-4155, дата регистрации 13.06.2007, №50-50-31/026/2007-371; Договор купли-продажи от 13.09.2010 №4	
	основание государственной регистрации:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пучнина Л.Б.	
полное наименование должности		инициала, фамилия	



Здание		код объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2.3	Всего листов выписки:
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3292			
Кадастровый номер:		50-31-0040121-38	
вид:	Ипотечка		
дата государственной регистрации:	23.06.2011		
номер государственной регистрации:	50-50-11/023/2011-081		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.06.2011 по 11.09.2015		
3.1.3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783		
	основание государственной регистрации:		
	Договор об ипотеке (залоге) от 26.05.2011 №324-201/ДЗ/З, дата регистрации 23.06.2011, №50-50-31/023/2011-081;		
	Договор уступки права требования (цессии) от 22.09.2017 №10-2017/А, дата регистрации 28.12.2017, №50-31-0040120:167-50/031/2017-3		
вид:	Ипотечка		
дата государственной регистрации:	25.01.2013		
номер государственной регистрации:	50-50-31/080/2012-073		
срок, на которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 25.01.2013 по 16.02.2015		
3.1.4.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783		
	основание государственной регистрации:		
	Договор об ипотеке от 27.12.2012 №52-2012/ДЗ/З, дата регистрации 25.01.2013, №50-50-31/080/2012-073;		
	Договор уступки права требования (цессии) от 22.09.2017 №10-2017/А, дата регистрации 28.12.2017, №50-31-0040120:167-50/031/2017-3		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		
6.	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:		
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обязанности права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пучнина Л.Б.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	





Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении**

Здание		№ объекта недвижимости		№ листа выписки:		
Лист №	Раздела 7	Всего разделов: 7;		Всего листов выписки:		
11.05.2018 №	77/100/406/2018-3292	50:31:0040121:38				
Кадстровый номер:						
№ п/п	Кадстровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	50:31:0040121:103	Этаж № 01	I	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1496,9
2	50:31:0040121:104	Этаж № 01		данные отсутствуют	данные отсутствуют	194,1
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ				Пучина Л.Б.		
полное наименование должности				инициалы, фамилия		



Государственное унитарное предприятие Московской области  
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Чеховский филиал

Область, республика, край Московская обл.  
 Район \_\_\_\_\_  
 Округ городское поселение Чехов  
 Город (др. поселение) г. ЧЕХОВ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)**

Здание колбасного цеха (Лит В)

№ 3 а \_\_\_\_\_ по улице (пер.) Симферопольское шоссе \_\_\_\_\_ Лит. В \_\_\_\_\_

Инвентарный номер	<u>314:092-1952</u>
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 9 апреля 2008 г.  
дата обследования объекта в натуре



4449286

**I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели**

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_

Литера **В** ( *Колбасный цех* ) Год постройки **1996** Число этажей **1**

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_

Кроме того имеется: \_\_\_\_\_  
(неужное зачеркнуть)Строительный объем - **8 768** куб.мИтого общая площадь **1 496,9** м<sup>2</sup>; из нее: \_\_\_\_\_лит. **В** **1 496,9** м<sup>2</sup>;из нее: Нежилые помещения: общая площадь **1 496,9** м<sup>2</sup>,в том числе основная площадь нежилых помещений **1 118,9** м<sup>2</sup>, вспомогательная площадь **378,0** м<sup>2</sup>.**Нежилые здания и помещения**

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
<i>колбасный цех</i>	<i>1496,9</i>	<i>1118,9</i>	<i>378,0</i>
<b>Всего:</b>	<b>1496,9</b>	<b>1118,9</b>	<b>378,0</b>

**II. Техническое описание здания или его пристройки**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
	<b>Литера В</b>	<b>Физический износ здания - II % Число этажей I</b>
1	Фундамент	бетонная подушка
2	Стены, перегородки	стены-металлический сэндвич, перегородки-кирпичные
3	Крыша	металлическая по металлическим балкам
4	Перекрытия	металлические балки, утепленные
5	Полы	Бетонная стяжка, плитка
6	Проемы (окна, двери)	Окна-двойные, двери-простые
7	Отделка внутренняя	плитка, штукатурка, окраска
8	Внутренние санитарно-технические условия	электричество, водопровод, отопление, канализация, телефон
9	Прочие элементы	Отмостка

**13. Техническое описание дворовых сооружений**

Литера	Наименование сооружения	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ %
1	2	3	4	5

### III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2
водопровод	1496,9
канализация	1496,9
отоп. центр. от ТЭЦ на газе	1496,9
телефоны	1496,9
электричество	1496,9

### IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
13.12.2005	ООО "Автотех"	Договор купли-продажи, совершенный в простой письменной форме № 7 от 21.04.2005 г. Свидетельство о государственной регистрации права № 50-50-31/011/2005-395 от 13.12.2005 г.	1

### V. Стоимость здания

Базовая действительная инвентаризационная стоимость в ценах г.

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

8 489 140.02 руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах г.

### Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ № л/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3

Изменение общей площади с 1289.5 кв.м до 1496.9 кв.м связано с переоборудованием.  
Инвентарный номер 92-1952/В соответствует инвентарному номеру 314:092-1952

Паспорт изготовлен 14 апреля 2008 г.

Исполнил Зайцева Е.В.

Проверил Родина Л.С.

Паспорт выдан " 18 " 04 2008г.

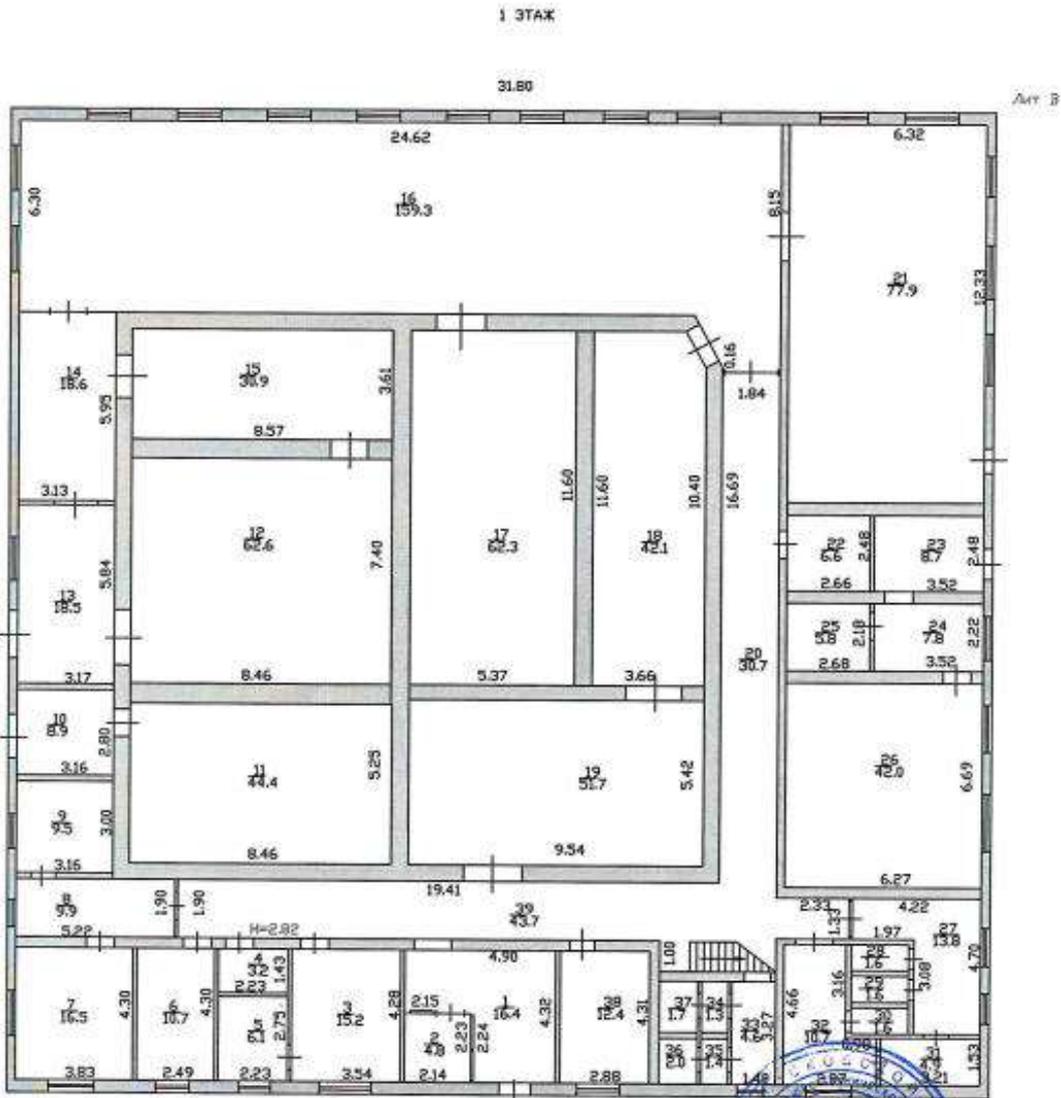
Директор филиала Чугаев А.В.





## ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ ЛИТ. "В"

Находящегося в гор. (пос.) \_\_\_\_\_ г. Чехов  
по Симферопольское шоссе \_\_\_\_\_ ул.д.№ \_\_\_\_\_ За \_\_\_\_\_



### ЭКСПЛИКАЦИЯ НА НЕЖИЛЫЕ СТРОЕНИЯ

Основная площадь 1118.9 кв.м  
вспомогательная площадь 378.0 кв.м

М 1:200



Съемки произвел  
09.04.2008г.

Зайцева Е.В.

Подпись *Е.В. Зайцева*

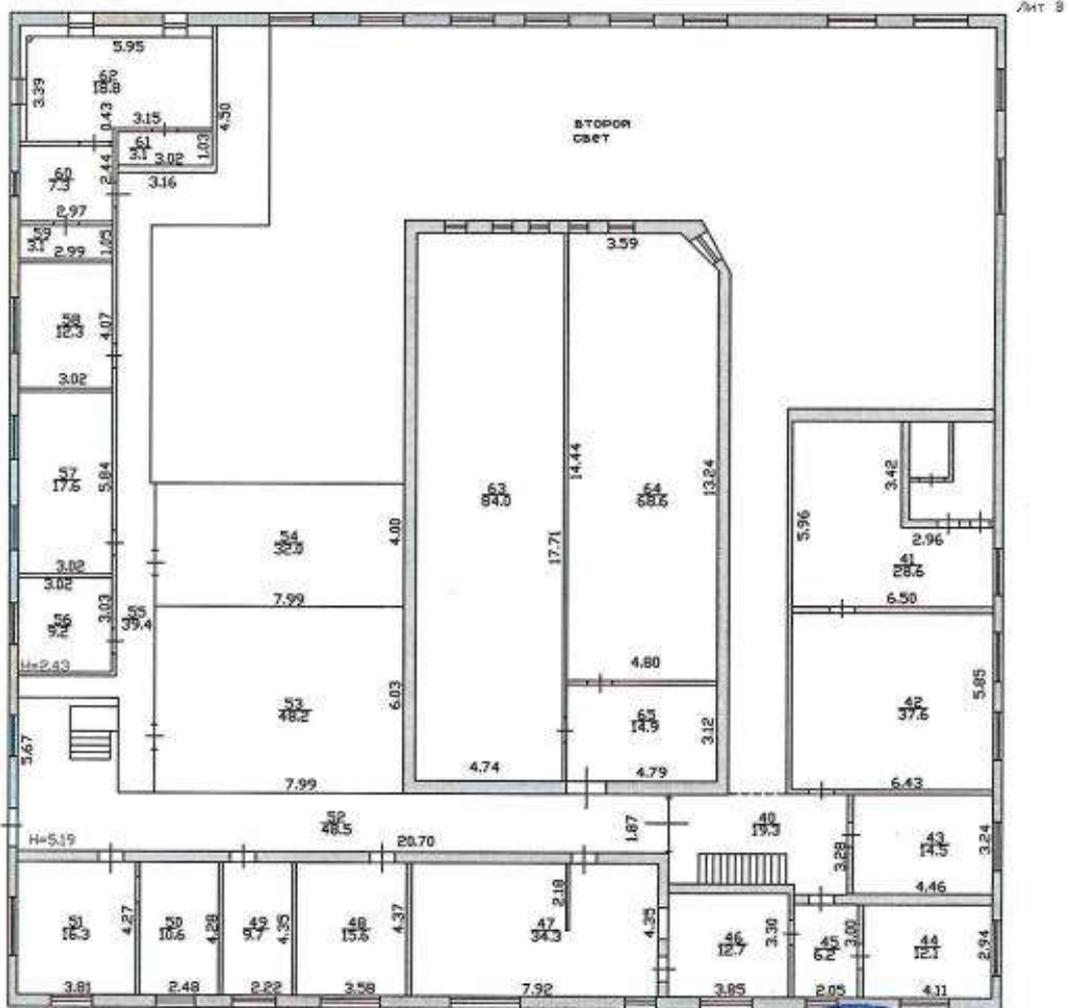
Проверил

Родина Л.С. *Л.С. Родина*

## ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ ЛИТ. "В"

Находящегося в гор. (пос.) \_\_\_\_\_ г. Чехов  
по Симферопольское шоссе \_\_\_\_\_ ул.д.№ \_\_\_\_\_ За \_\_\_\_\_

2 ЭТАЖ



Съемку произвел  
09.04.2008г.

Зайцева Е.В.

Подпись

Проверил

Родина Л.С.

М 1:200



**Экспликация  
к поэтажному плану колбасный цех,**

расположенного в городе (другом поселении) г. ЧЕХОВ  
по улице (пер.) Симферопольское шоссе дом № 3 а

Литера	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно возведено (переоборудовано)
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
B	1	1	1	коридор	$4.90*4.32-2.15*2.24$	16,4		16,4	2,82	
			2	основная	$2.14*2.23$	4,8	4,8			
			3	основная	$3.54*4.28$	15,2	15,2			
			4	подсобное	$2.23*1.43$	3,2		3,2		
			5	щитовая	$2.23*2.75$	6,1		6,1		
			6	кабинет	$2.49*4.30$	10,7	10,7			
			7	кабинет	$3.83*4.30$	16,5	16,5			
			8	коридор	$5.22*1.90$	9,9		9,9		
			9	подсобное	$3.16*3.00$	9,5		9,5		
			9	коридор	$3.16*2.80$	8,9		8,9		
			11	основная	$8.46*5.25$	44,4	44,4			
			12	основная	$8.46*7.40$	62,6	62,6			
			13	коридор	$3.17*5.84$	18,5		18,5		
			14	коридор	$5.95*3.13$	18,6		18,6		
			15	основная	$8.57*3.61$	30,9	30,9			
			16	основная	$24.62*6.3+0.16*1.90+(1.90+2.75)/2*1.69$	159,3	159,3			
			17	основная	$5.37*11.60$	62,3	62,3			
			18	основная	$10.40*3.66+(3.66+2.98)/2*1.20$	42,1	42,1			
			19	основная	$9.54*5.42$	51,7	51,7			
			20	коридор	$16.69*1.84$	30,7		30,7		
			21	основная	$6.32*12.33$	77,9	77,9			
			22	подсобная	$2.66*2.48$	6,6		6,6		
			23	коридор	$3.52*2.48$	8,7		8,7		
			24	основная	$3.52*2.22$	7,8	7,8			
			25	основная	$2.68*2.18$	5,8	5,8			
			26	основная	$6.27*6.69$	42,0	42,0			
			27	раздевалка	$4.22*4.70-3.08*1.97$	13,8		13,8		
			28	вспомогательная	$0.85*1.84$	1,6		1,6		
			29	вспомогательная	$0.85*1.84$	1,6		1,6		
			30	вспомогательная	$0.87*1.84$	1,6		1,6		
			31	основная	$3.21*1.53$	4,9	4,9			
			32	раздевалка	$4.66*2.97-3.16*0.98$	10,7		10,7		
			33	коридор	$1.40*3.27$	4,6		4,6		
			34	вспомогательная	$0.85*1.48$	1,3		1,3		

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	35	вспомогательная	0.85*1.66		1,4		1,4	2,82
		36	туалет	1.23*1.66		2,0		2,0	
		37	туалет	1.16*1.48		1,7		1,7	
		38	основная	2.88*4.31		12,4	12,4		
		39	коридор	19.41*1.90+2.33*1.33+1.00*3.73		43,7		43,7	
2		40	коридор	3.28*6.28-4.02*0.33		19,3		19,3	5,19
		41	вет.яз.	5.96*6.50-3.42*2.96		28,6		28,6	2,43
		42	основная	6.43*5.85		37,6	37,6		
		43	кабинет	4.46*3.24		14,5	14,5		
		44	кабинет	4.11*2.94		12,1	12,1		
		45	подсобное	2.05*3.00		6,2		6,2	
		46	основная	3.85*3.30		12,7	12,7		
		47	основная	7.92*4.35-2.18*0.09		34,3	34,3		
		48	основная	3.58*4.37		15,6	15,6		
		49	основная	2.22*4.35		9,7	9,7		
		50	основная	2.48*4.28		10,6	10,6		
		51	основная	3.81*4.27		16,3	16,3		
		52	коридор	20.70*1.87+3.16*3.10		48,5		48,5	5,19
		53	основная	7.99*6.03		48,2	48,2		2,43
		54	основная	7.99*4.00		32,0	32,0		
		55	коридор	1.70*6.21+1.71*3.16+1.09*8.36+1.24*6.23+1.16*3.77+0.70*3.16		39,4		39,4	5,19
		56	основная	3.02*3.03		9,2	9,2		2,43
		57	основная	3.02*5.84		17,6	17,6		
		58	основная	3.02*4.07		12,3	12,3		
		59	основная	2.99*1.05		3,1	3,1		
		60	основная	2.97*2.44		7,3	7,3		
		61	основная	3.02*1.03		3,1	3,1		
		62	основная	5.95*3.39-0.43*3.15-0.15*0.15		18,8	18,8		
		63	основная	4.74*17.71		84,0	84,0		
		64	основная	4.80*13.24+(4.80+3.59)/2*1.20		68,6	68,6		
		65	коридор	4.79*3.12		14,9		14,9	14,9
			<b>Итого по помещению:</b>		<b>1496,9</b>	<b>1118,9</b>	<b>378,0</b>		<b>407,0</b>

Владимирова и Ибрагимов  
Эрдэмт шигээ



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

### Здание

*(вид объекта недвижимого имущества)*

Дата 18 апреля 2011 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314:092-1952

#### 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Колбасный цех

#### 1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<u>Московская обл.</u>	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	<u>городское поселение</u>
	наименование	<u>Чехов</u>
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>ЧЕХОВ</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>шоссе</u>
	наименование	<u>Симферопольское</u>
Номер дома	<u>3а</u>	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	<u>В</u>	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 1496,9 кв.м  
*(тип) (значение) (единица измерения)*

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:  
количество этажей 2, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1996

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:31:0040121:0007

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 314:092-1952 по состоянию на 09.04.2008 г. На здание колбасного цеха общей площадью 1496,9 кв.м. выдано свидетельство о государственной регистрации права от 01.11.2010 г., запись о регистрации № 50-50-31/058/2010-017.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Чеховский филиал.  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель 1-ой комплексной производственной группы



Голубьев А.С.

*(инициалы, фамилия)*

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

## Здание

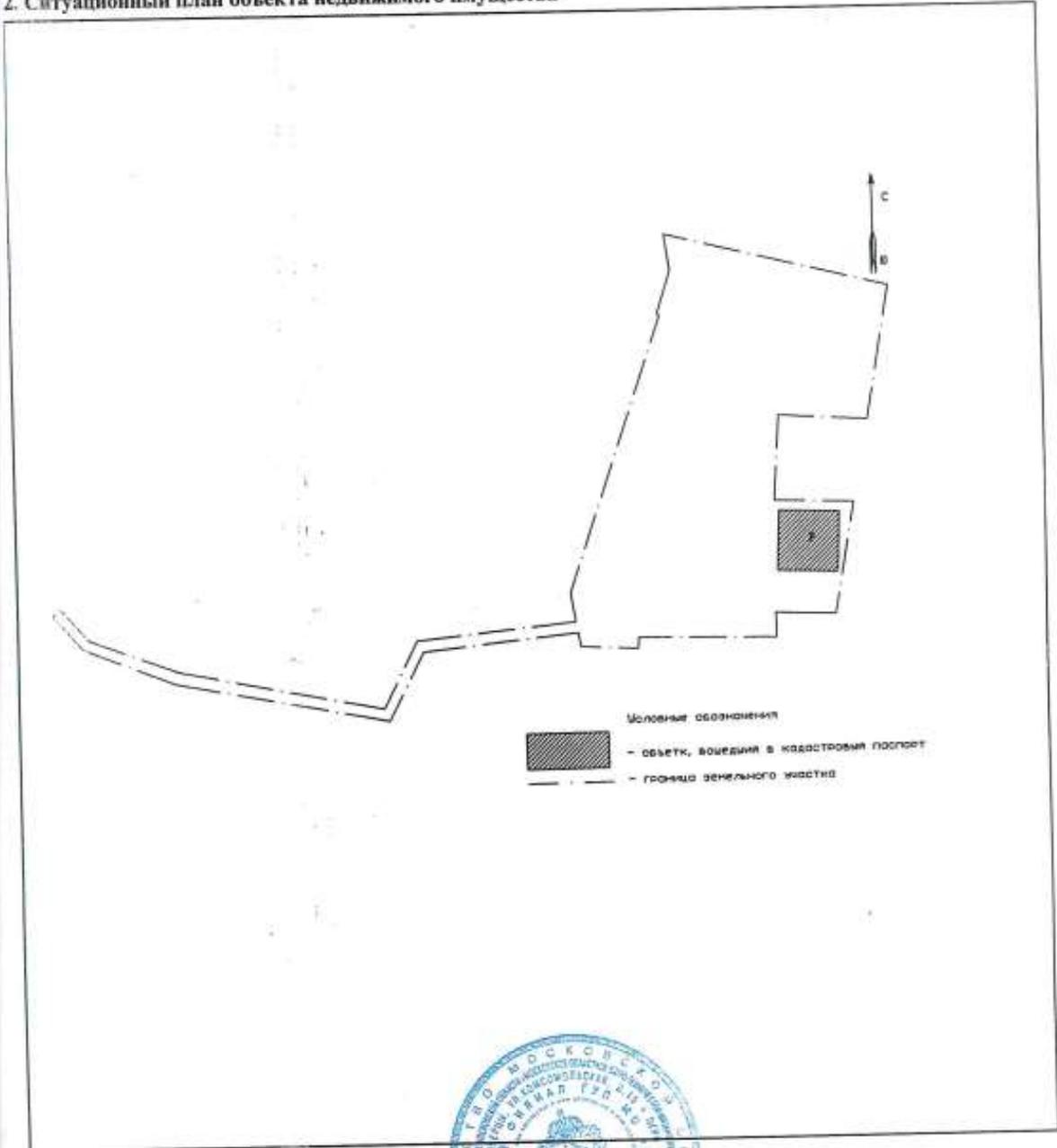
(по объекту недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

314:092-1952

### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Условные обозначения

- объект, введенный в кадастровый паспорт
- граница земельного участка

Масштаб 1:3000

Руководитель 1-ой комплексной производственной группы

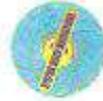


М. П.

(подпись)

Голубьев А. С.

(инициалы, фамилия)



Пронумеровано и скреплено печатью  
Чеховского филиала ГУП МО «МОГИ»  
на двух листах  
Руководитель 1-ой комплексной  
производственной  
группы Голубьев А.С.



**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Раздел 1  
Сведения о характеристистических объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3293		50:31:0040121:44	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала:		50:31:0040121	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Идентификационный номер: 314-092-2108	
Адрес:		Московская область, Чеховский р-н, г Чехов, ш. Смирновское, д. 3а	
Площадь, м²:		2034,7	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Товарный склад	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, в том числе подземных 1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		21544034,36	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Полное наименование должности	
		полное наименование должности	
		инициалы, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		инд объекта недвижимости	
Лист №	Раздел I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки:
11.05.2018	№ 77/100/406/2018-3293	50:31:0040121:44	
Кадастровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		50:31:0040121:107	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Заявитель Руслан Викторович	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Гучина Л.Б.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки: _____
11.05.2018 № 77/000/406/2018-3293		50:31:0040121:44	
Кадстровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):			
1.1. Общество с ограниченной ответственностью "АвтоЧехов", ИНН: 5048024023			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
2.1. Собственность, № 50-50-31/0258/2010-098 от 02.11.2010			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
Ипотека			
дата государственной регистрации:			
02.11.2010			
номер государственной регистрации:			
50-50-31/0258/2007-413			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 02.11.2010 до момента исполнения обязательства			
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705			
3.1.2. основание государственной регистрации:			
Договор о залоге недвижимого имущества от 19.06.2007 №00667-2007/ДЗУ, удостоверен нотариусом г.Москвы Ивановского Л.Н. 19.06.2007, регистрационный номер 3-4684, дата регистрации 17.07.2007, №50-50-31/0258/2007-413; Договор купли-продажи от 13.09.2010 №5			
3. Вид:			
Ипотека			
дата государственной регистрации:			
02.11.2010			
номер государственной регистрации:			
50-50-31/0258/2007-371			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 02.11.2010 по 04.06.2011			
3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705			
3.1.2. основание государственной регистрации:			
Договор о залоге недвижимого имущества от 06.06.2007 №00664-2007/ДЗУ, удостоверен нотариусом г.Москвы Ивановского Л.Н. 06.06.2007, регистрационный номер 3-4155, дата регистрации 13.06.2007, №50-50-31/0258/2007-371; Договор купли-продажи от 13.09.2010 №5			
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пушнина Л.Б.	
полное наименование должности:		инженер, фамилия	



Здание		идея объекта недвижимости	
Лист № 11.05.2018	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3293		50:31:0040121:44	
Кадастровый номер:			
вид:			
Ипотека			
дата государственной регистрации:			
23.06.2011			
номер государственной регистрации:			
50-50-31/023/2011-081			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 23.06.2011 по 11.09.2015			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783			
3.1.3.	основание государственной регистрации:		
Договор об ипотеке (залог) от 26.05.2011 №324-201/ПЗЗ, дата регистрации 23.06.2011, №50-50-31/023/2011-081;			
Договор уступки права требования (цессии) от 22.09.2017 №10-2017/П, дата регистрации 28.12.2017, №50:31:0040120:167-50/031/2017-3			
вид:			
Ипотека			
дата государственной регистрации:			
25.01.2013			
номер государственной регистрации:			
50-50-31/080/2012-073			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 25.01.2013 по 16.02.2015			
3.1.4.	основание государственной регистрации:		
Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783			
Договор об ипотеке от 27.12.2012 №52-2012/ПЗЗ, дата регистрации 25.01.2013, №50-50-31/080/2012-073;			
Договор уступки права требования (цессии) от 22.09.2017 №10-2017/П, дата регистрации 28.12.2017, №50:31:0040120:167-50/031/2017-3			
данные отсутствуют			
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		
данные отсутствуют			
6.	Сведения о возражении и отложении зарегистрированного права:		
данные отсутствуют			
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
данные отсутствуют			
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
данные отсутствуют			
9.	Провопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переход, прекращение права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости:		
представлены документы на государственную регистрацию: ареста, запрещения			
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения, ипотеки без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
данные отсутствуют			
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пучнина Л.Б.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



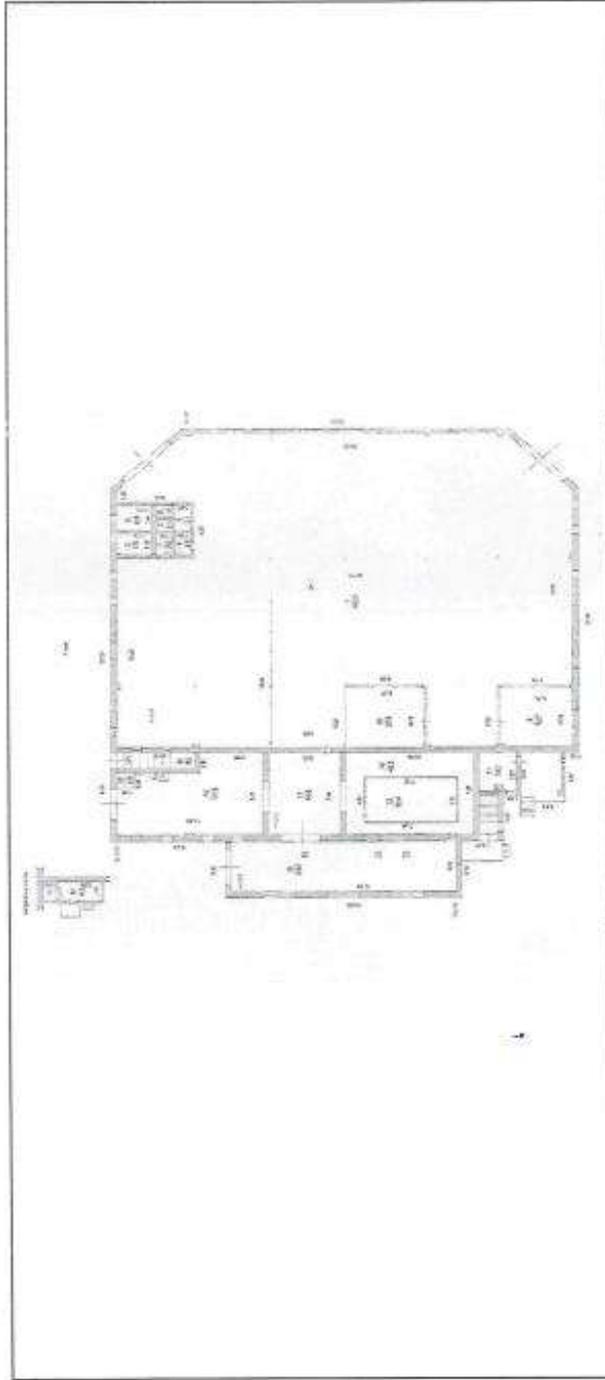
Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов листов: _____
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3293		50:31:0040121:44	
Кадатровый номер:		Ипотека	
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		23.06.2011	
номер государственной регистрации:		50-50-31/023/2011-081	
сроки, на которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 23.06.2011 по 11.09.2015	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Объединенная лезгинская компания", ИНН: 5053017783	
3.1.3.		Договор об ипотеке (залоге) от 26.05.2011 №324-201/Д33, дата регистрации 23.06.2011, №50-50-31/023/2011-081;	
основание государственной регистрации:		Договор уступки права требования (цессии) от 22.09.2017 №10-2017/Ц, дата регистрации 28.12.2017, №50:31:0040120:167-50/031/2017-3	
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		25.01.2013	
номер государственной регистрации:		50-50-31/080/2012-073	
сроки, на которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 25.01.2013 по 16.02.2015	
3.1.4.		Акционерное общество "Объединенная лезгинская компания", ИНН: 5053017783	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке от 27.12.2012 №52-2012/Д33, дата регистрации 25.01.2013, №50-50-31/080/2012-073; Договор уступки права требования (цессии) от 22.09.2017 №10-2017/Ц, дата регистрации 28.12.2017, №50:31:0040120:167-50/031/2017-3	
5.		Завлеченные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют	
6.		Сведения о возмещения в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют	
7.		Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют	
8.		Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют	
9.		Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости: представлены документы на государственную регистрацию: ареста, запрещения	
10.		Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пучнина Л.Б.	
полное наименование должности		инженер, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		ид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки:
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3293		50:31:0040121:44	
Кадастровый номер:			

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(их)



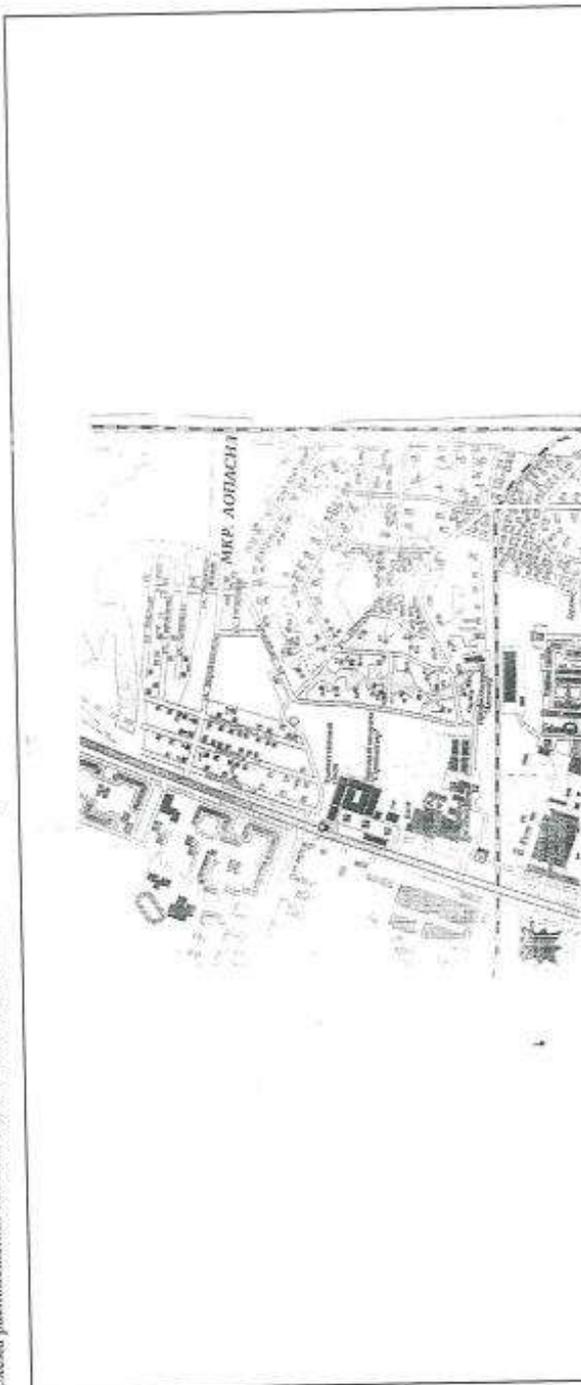
Масштаб 1:	данные отсутствуют	Пузырева Л.Б.	инициалы, фамилия
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ			
полное наименование должности			



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		или объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки:
11.05.2018	№ 77/100/406/2018-3293		
Кадастровый номер:		50:31:0040121:44	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	дальше отсутствуют	Пучнина Л.Б.	инициалы, фамилия
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ			
полное наименование должности:			





Раздел

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении**

Здание		вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: _____	
Лист №	Раздела Т	Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3293		50:31:0040121:44			
Кадастровый номер:					
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования
1	50:31:0040121:107	Этаж № 01	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пучнина Л.Б.			
		полное наименование должности			
		инициала, фамилия			



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

### Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 19 апреля 2011 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314:092-2108

## 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование товарный склад

## 1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Чехов
Населенный пункт	тип	город
	наименование	ЧЕХОВ
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Симферопольское
Номер дома	3а	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Ж,Ж2,Ж1	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 2034,7 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: нежилое здание

## 1.5. Этажность:

количество этажей 2, количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) \_\_\_\_\_

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:31:0040121:0007

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 314-092-2108 по состоянию на 13.04.2011 г. На товарный склад общей площадью 1945,8 кв.м. выдано свидетельство о государственной регистрации права от 02.11.2010 г., запись о регистрации № 50-50-31/058/2010-098. Увеличение общей площади связано с введением инструкции № 37. "О проведении учета жилищного фонда Российской Федерации". Количество надземных этажей 1 (один).

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Чеховский филиал,  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель 1-ой комплексной производственной группы



М. П.

(подпись)

Голубьев А.С.

(инициалы, фамилия)



# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

## Здание

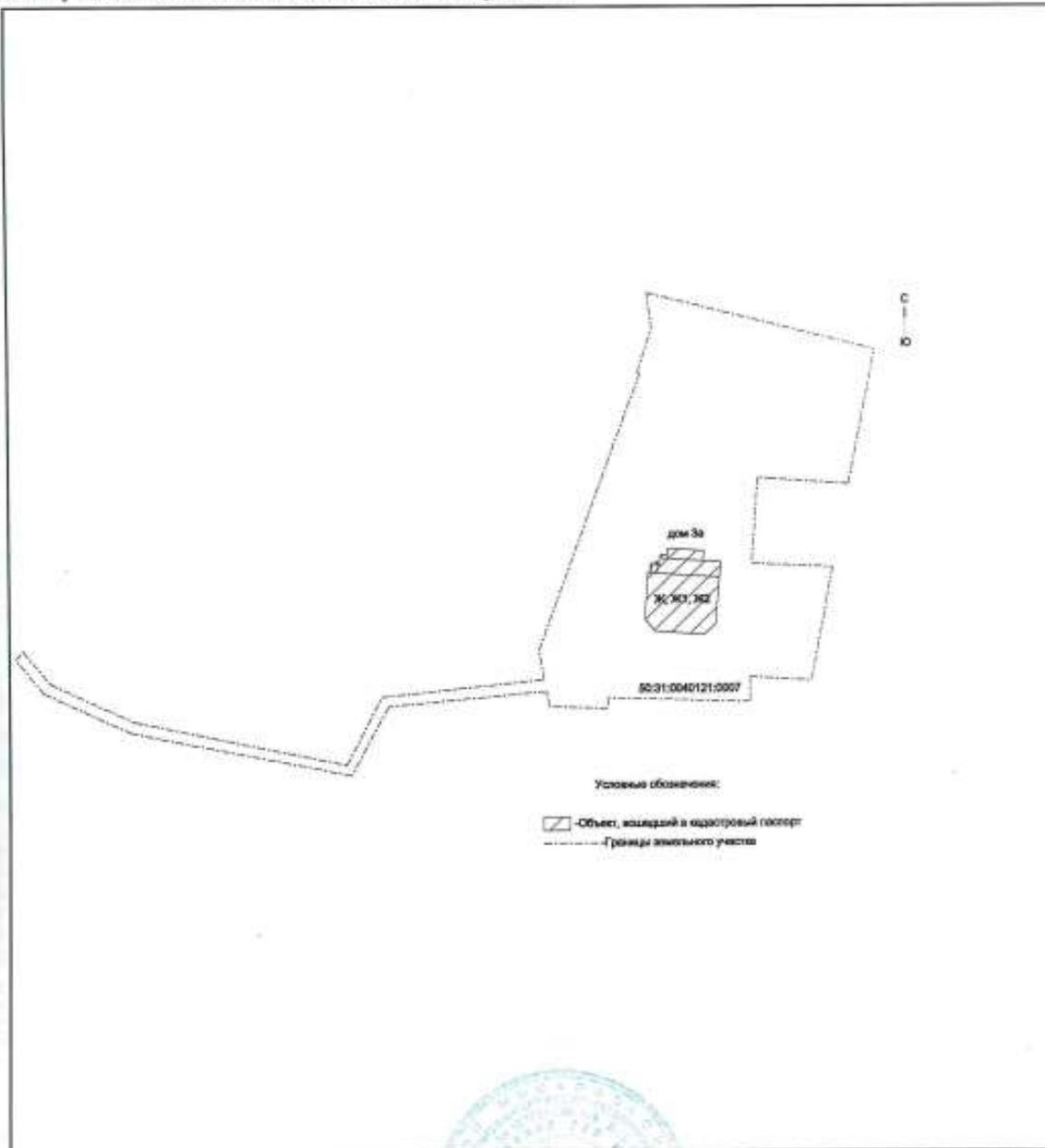
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

314:092-2108

### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Условные обозначения:

- ▨ - Объект, включенный в кадастровый паспорт
- Границы земельного участка

Масштаб 1:3000

Руководитель 1-ой комплексной производственной группы

М. П.

(подпись)

Голубьев А.С.

(инициалы, фамилия)



Пронумеровано и скреплено печатью  
Чеховского филиала ГУП МО «МОБТИ»  
на двух листах  
Руководитель 1-ой комплексной  
производственной  
группы Голубьев А.С.



## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*здание*

вид объекта недвижимого имущества

*товарный склад*

наименование объекта недвижимого имущества

### Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Чехов
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	ЧЕХОВ
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	шоссе
	Наименование	Симферопольское
Номер дома	3а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Ж,Ж2,Ж1	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	314-092-2108	

Технический паспорт составлен по состоянию на 13 апреля 2011 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Чеховский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель 1-ой комплексной производственной группы Голубьев А.С.	

М. П.

М. П.



**3. Общие сведения о здании**

Наименование товарный склад

Год завершения строительства \_\_\_\_\_ ---

Год ввода в эксплуатацию \_\_\_\_\_ ---

Материал стен кирпичные

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей 1

Строительный объем 11188 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 2034,7 кв.м

Площадь застройки 1482,3 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**

*Увеличение общей площади с 1945,8 кв.м до 2034,7 кв.м связано с введением инструкции № 37. "О проведении учета жилищного фонда Российской Федерации".  
Сведения о балансовой стоимости не предоставлены.*

## 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 13 апреля 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Ж	Товарный склад	-		
Ж2	Пристройка	-		
Ж1	Пристройка	-		

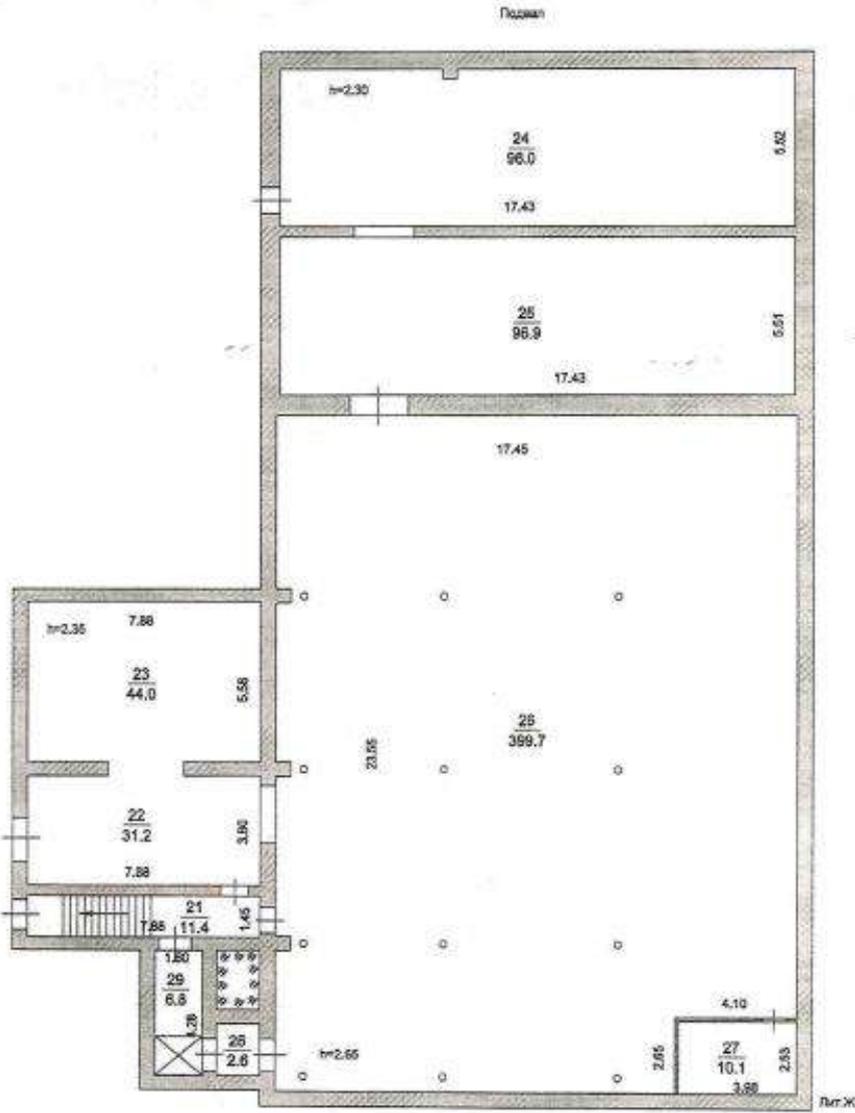




7. План этажа здания

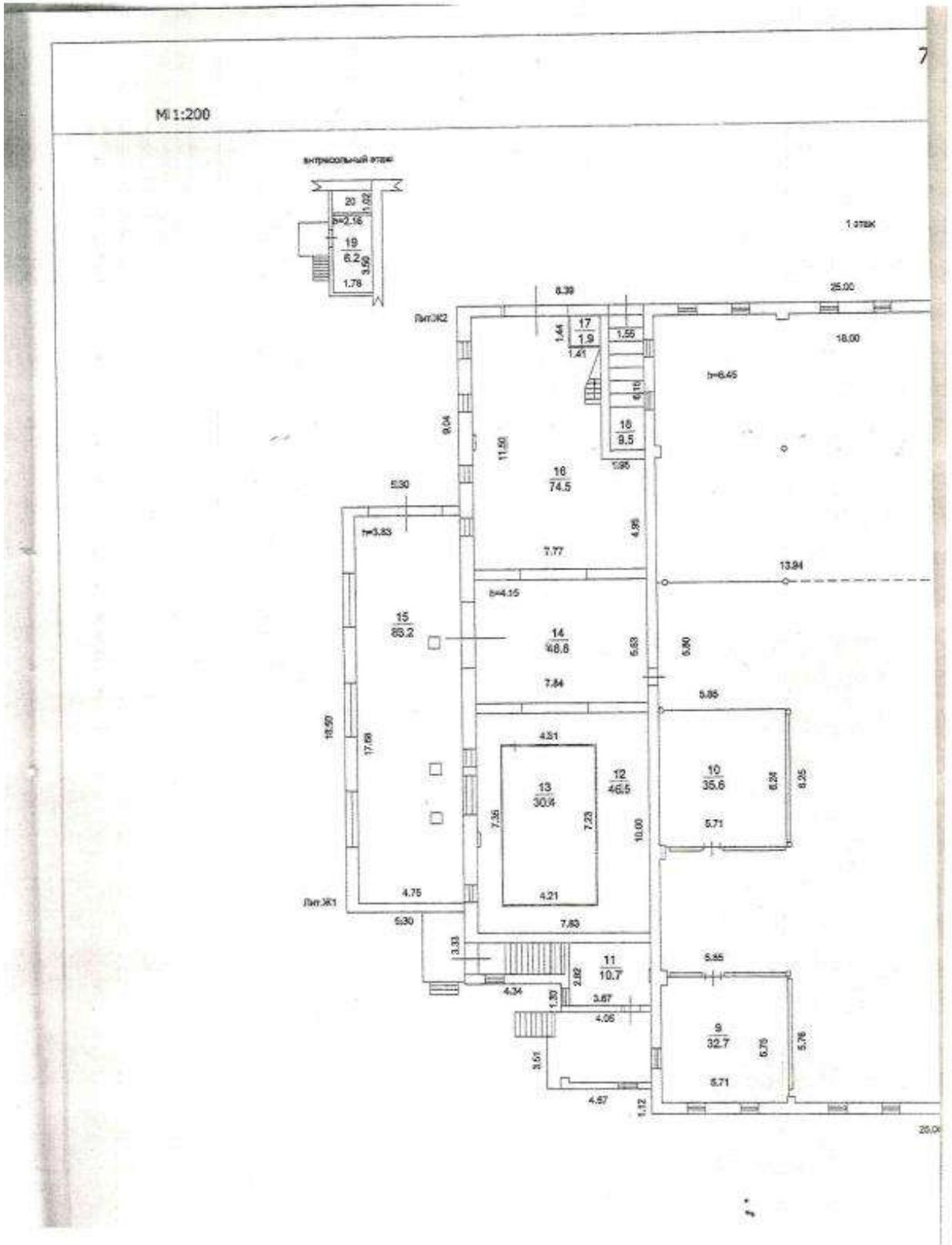
М 1:200

Лист 1 Всего листов 2



Выполнил		Проверил	
ФИО	<i>Гришина</i>	ФИО	<i>Барсукова</i>
Гришина Е.Н.		Барсукова Е.Е.	







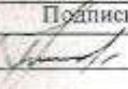
## 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литеры на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Ж	подвальн ый	1	21	лестница	11,4	2,35	
Ж			22	подвал	31,2		
Ж			23	подвал	44,0		
Ж			24	складское	96,0	2,30	
Ж			25	складское	96,9		
Ж			26	складское	399,7		
Ж			27	подсобное	10,1	2,65	
Ж			28	подсобное	2,6	2,35	
Ж			29	подсобное	6,8		
Ж	1	1	1	основная	933,1	6,45	
Ж			2	подсобное	5,5		
Ж			3	туалет	2,3		
Ж			4	туалет	2,6		
Ж			5	умывальник	3,1		
Ж			6	туалет	1,5		
Ж			7	туалет	1,5		
Ж			8	подсобная	6,6		
Ж			9	кабинет	32,7		
Ж			10	кабинет	35,6		
Ж2			11	подсобное	10,7		
Ж2			12	основная	46,5	4,13	
Ж2			13	хим. чистка	30,4		
Ж2			14	мочная	46,6		
Ж1			15	подсобная	83,2	3,83	
Ж2			16	мочная	74,5	4,15	
Ж2			17	подсобная	1,9		
Ж2			18	лестница	9,5		
Ж2	антресо ль	1	19	подсобная	6,2	2,16	
Ж2			20	подсобная	1,8		
<i>Всего:</i>					<b>2034,7</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
ООО "АвтоЧелов" (ИНН 5048024023)	собственность	Договор купли-продажи р. № 5 от 13.09.2010г. Свидетельство о государственной регистрации права № 50-50-31/058/2010-098 от 02.11.2010г.	1

## Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Гришина Е.Н.		Барсукова Е.Е.	

Защита

Поделиться

Помощь

**2. Опись (состав) технического паспорта**

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план	5
6	6. План объекта М 1:1700	6
7	7. Планы этажей здания М 1:200	7,8
8	8. Экспликация к плану этажей здания	9
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	10

Всего пронумеровано, прошнуровано  
и скреплено печатью

Чеховского филиала ГУП МО «МОБТИ

10 (десять) листов

Руководитель 1-ой комплексной производственной  
группы Голубьев А.С.



ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

полное наименование органа регистрации прав  
 Раздел 1  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте в недвижимости  
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Заявитель		лиц объекта недвижимости	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего листов выписки
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3294	1	50:31:004/0120:172	
Кадастровый номер:			
50:31:004/0120			
Номер кадастрового квартала:			
27.07.2012			
Дата присвоения кадастрового номера:			
Инвентарный номер: 314:092-2108			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Московская область, Чеховский р-н, г Чехов, ш Сиверопольское, д 3 а			
Адрес:			
54.1			
Площадь, м²:			
Нежилое здание			
Назначение:			
трансформаторная подстанция			
Наименование:			
1			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:			
Из прочих материалов			
Материал наружных стен:			
данные отсутствуют			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:			
данные отсутствуют			
Год завершения строительства:			
1051349.10			
Кадастровая стоимость, руб.:			
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		Гущина Л.В.	



Раздел

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные		код объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
11.05.2018	№ 77/100/406/2018-3294		
Кадастровый номер:		50:31:0040120:172	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:31:0040120:438		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Захваткин Руслан Викторович		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пучнина Л.Б.	инициала, фамилия
полное наименование должности:			





г.Ижевск:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Звание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
11.05.2018	№ 77/100/406/2018-3294		
Кадастровый номер:		50:31:0040120-172	
1. Правообладатель (правообладатели):			
1.1. Общество с ограниченной ответственностью "АвтоЧехов", ИНН: 5048024023			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
2.1. Собственность, № 50-50-31/058/2010-332 от 08.11.2010			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
Ипотека			
дата государственной регистрации:			
08.11.2010			
номер государственной регистрации:			
50-50-31/028/2007-413			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 08.11.2010 до момента исполнения обязательств			
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705			
основание государственной регистрации:			
Договор купли-продажи от 13.09.2010 №6;			
Договор о залоге недвижимого имущества от 19.06.2007 №0067-2007/ДЗ/1, удостоверен нотариус г.Москвы Ивановского Л.Н. 19.06.2007, реестровый номер 3-4684, дата регистрации 17.07.2007, №50-50-31/028/2007-413			
3.			
вид:			
Ипотека			
дата государственной регистрации:			
08.11.2010			
номер государственной регистрации:			
50-50-31/026/2007-371			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 08.11.2010 по 04.06.2011			
3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705			
основание государственной регистрации:			
Договор купли-продажи от 13.09.2010 №6;			
Договор о залоге недвижимого имущества от 06.06.2007 №0064-2007/ДЗ/7, удостоверен нотариус г.Москвы Ивановского Л.Н. 06.06.2007, реестровый номер 3-4155, дата регистрации 13.06.2007, №50-50-31/026/2007-371			
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пучнина Л.Б.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Задание		на объект недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
11.05.2018	№ 771/000/406/2018-3294		
Кадастровый номер:		50:31:0040120:172	
вид:			
дата государственной регистрации:			
23.06.2011			
номер государственной регистрации:			
50-50-31/023/2011-081			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 23.06.2011 по 11.09.2015			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783			
3.1.3.			
основание государственной регистрации:			
Договор об ипотеке (залоге) от 26.05.2011 №324-201/ДЗ, дата регистрации 23.06.2011, №50-50-31/023/2011-081;			
Договор уступки права требования (цессии) от 22.09.2017 №10-2017/Ц, дата регистрации 28.12.2017, №50:31:0040120:167-50/031/2017-3			
вид:			
дата государственной регистрации:			
25.01.2013			
номер государственной регистрации:			
50-50-31/080/2012-073			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 25.01.2013 по 16.02.2015			
3.1.4.			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783			
основание государственной регистрации:			
Договор об ипотеке от 27.12.2012 №52-2012/ДЗ, дата регистрации 25.01.2013, №50-50-31/080/2012-073;			
Договор уступки права требования (цессии) от 22.09.2017 №10-2017/Ц, дата регистрации 28.12.2017, №50:31:0040120:167-50/031/2017-3			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
отсутствуют			
данные отсутствуют			
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пушнина Л.Б.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	





Раздел .

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

Земельный участок		или объект недвижимости	
Лист № <u>5</u>	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела: <u>5</u>	Всего листов выписки: <u>      </u>
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3294			
Кадастровый номер:		50:31:0040120:172	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пучина Л.Б.
полное наименование должности	инициалы, фамилия



Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении**

Здание		Вид объекта недвижимости		Всего листов выписки:		
Лист №	Раздела 7	Всего листов раздела 7:		Всего листов выписки:		
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3294		50-31-0040120:172				
Кадастровый номер:						
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Объемные (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	50-31-0040120:438	Этаж № 01	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	54,1
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ			Полное наименование должности			Починка Л.Б.
			полное наименование должности			инициалы, фамилия



# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

## Здание

*(вид объекта недвижимого имущества)*

Дата 20 апреля 2011 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314:092-2108

### 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование трансформаторная подстанция

#### 1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Чехов
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Чехов
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	шоссе
	наименование	Симферопольское
Номер дома	3 а	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Т	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 54,1 кв.м  
*(тип) (значения) (единица измерения)*

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:  
 количество этажей 1, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) ---

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:31:0040121:0007

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 314:092-2108 по состоянию на 13.04.2011 г.

На трансформаторную подстанцию общей площадью 54,1 кв.м выдано свидетельство о государственной регистрации права от 08.11.2010 г, запись о регистрации № 50-50-31/058/2010-332.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Чеховский филиал.

Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель 2-ой комплексной производственной группы



М. П.

(подпись)

Куликов Н.Ю.

(инициалы, фамилия)

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов

## Здание

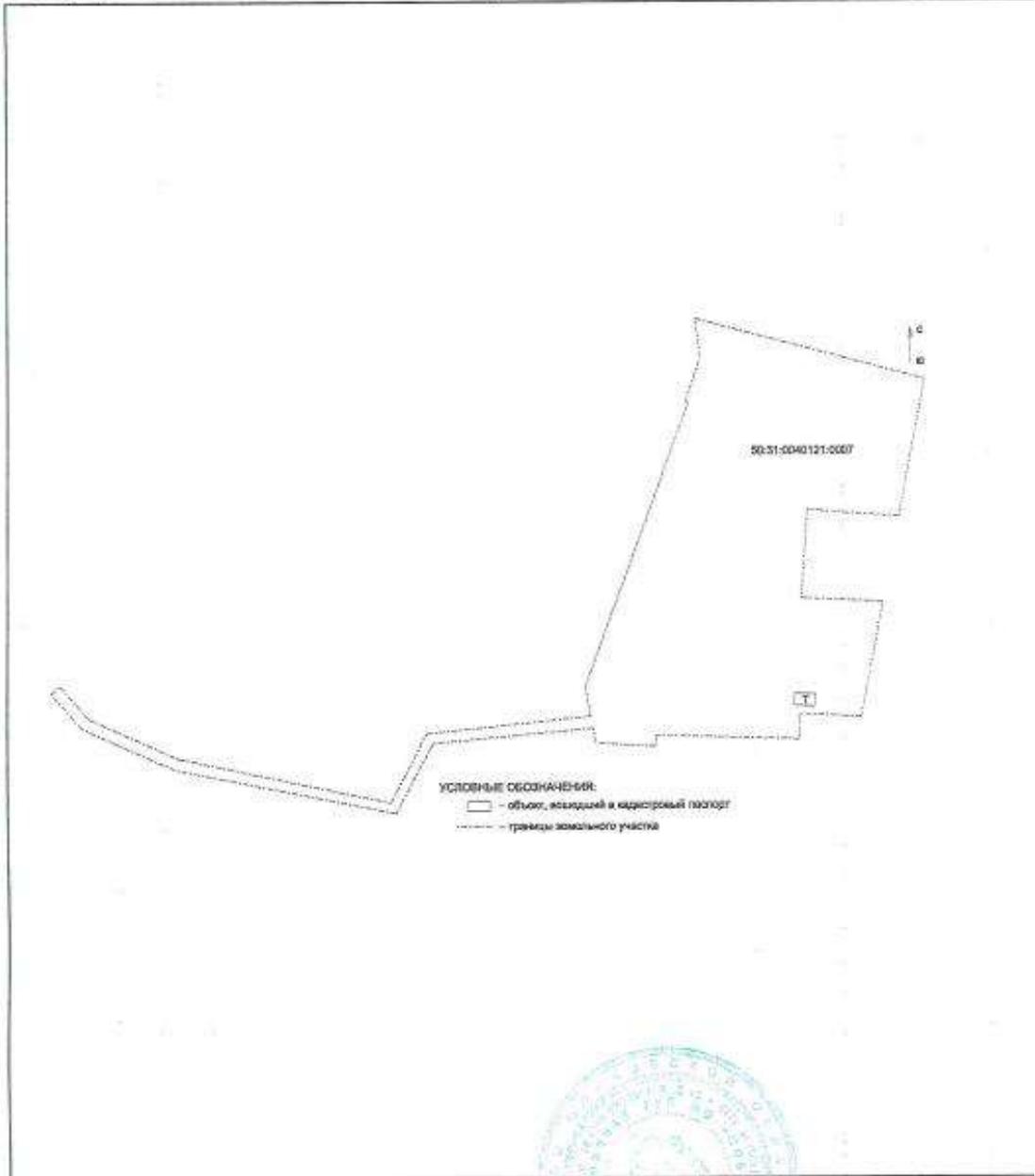
*(вид объекта недвижимого имущества)*

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

314-092-2108

### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:  
 - - - - - объект, входящий в кадастровый паспорт  
 ————— границы земельного участка

Масштаб 1:3000

Руководитель 2-ой комплексной производственной группы

М. П.

*(подпись)*

Куликов Н.Ю.

*(инициалы, фамилия)*

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ****здание***вид объекта недвижимого имущества***трансформаторная подстанция***наименование объекта недвижимого имущества***Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации	<i>Московская обл.</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	<i>городское поселение</i>
	Наименование	<i>Чехов</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Чехов</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>шоссе</i>
	Наименование	<i>Симферопольское</i>
Номер дома	<i>3 а</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>Т</i>	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	<i>314:092-2108</i>

Технический паспорт составлен по состоянию на 13 апреля 2011 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Чеховский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель 2-ой комплексной производственной группы Куликов И.Ю.	

М. П.

М. П.





**3. Общие сведения о здании**

Наименование трансформаторная подстанция

Год завершения строительства ---

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен кирпичные

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 255 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 54,1 кв.м

Площадь застройки 65,5 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**

*Справка о балансовой стоимости не предъявлена.*

## 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 13 апреля 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Г	Трансформаторная подстанция	-		

стр. 4

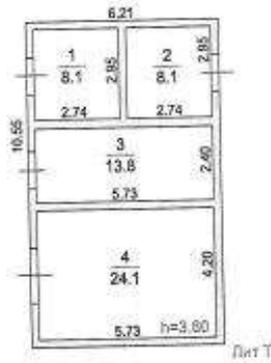




## 7. План этажа 1-го здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Быкова М.И.		Бордачук С.В.	

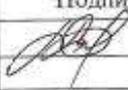
## 8. Экспликация к плану этажей здания

№ 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
Т	1	1	1	основная	8,1	3,60	
Т			2	основная	8,1		
Т			3	основная	13,8		
Т			4	основная	24,1		
<i>Всего:</i>					<b>54,1</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
ООО "Авто-Чехов"	собственность	Договор укупли-продажи № 6 от 13.09.2010 г. Свидетельство о государственной регистрации права от 08.11.2010 г., запись о регистрации № 50-50-31/058/2010-332	1

## Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Быкова М.И.		Бордачук С.В.	

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

полное наименование органа регистрации прав

Листов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на регистрацию 10.05.2018 г., сообщаем, что создано запись Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Сооружение</b>		из объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки: _____	
11.05.2018 № 77/100/006/2018-4296		50:31:0040121:47	
Кадастровый номер			
Номер кадастрового квартала: 50:31:0040121			
Дата присвоения кадастрового номера: 27.07.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер: 314/092-2/08			
Адрес: Московская область, Чеховский р-н, г Чехов, ш Сувороловское, д 3в			
Основная характеристика (для сооружений):		протяженность	м
		тип	звучание
Назначение:		данные отсутствуют	
Наименование:		Теплотрасса	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		данные отсутствуют	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		3124377 30	
<b>ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ</b>		Пучнина Л.Б.	
полное наименование должности:		инженер, фамилия	





таблица 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сводная таблица		на объект недвижимости	
Лист №	Рубрика	Всего листов раздела	Всего листов выписки
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3236			
Кадастровый номер:		50:31:0040121:47	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Кадастровый номер земельного участка, если входящее в состав единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположено на одном земельном участке:		данные отсутствуют	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом номере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Золоткин Руслан Викторович	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пучина Л.Б.	
полное наименование должности		инженера, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Система о зарегистрированных правах

Спортивное		Имя объекта недвижимости	
Лист № 2	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
11.05.2018 № 77/100/006/2018-3296			
Кадастровый номер: 50-31-0040121:47			
1	Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "АлгоЧелов", ИНН: 5048024023	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-31/058/2010-119 от 02.11.2010	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	02.11.2010	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/028/2007-413	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 02.11.2010 до момента исполнения обязательств	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705	
основание государственной регистрации:			
Договор о залоге недвижимого имущества от 19.06.2007 №0067-2007/ДЗ/1, удостоверенный нотариусом г. Москвы Ивановичского Л.Н. 06.05.2007, реестровый номер 3-4155, дата регистрации 13.07.2007, №50-50-31/028/2007-413, Договор купли-продажи от 13.09.2010 №7			
3.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	02.11.2010	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/028/2007-371	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 02.11.2010 по 04.06.2011.	
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705	
основание государственной регистрации:			
Договор о залоге недвижимого имущества от 06.06.2007 №0064-2007/ДЗ/7, удостоверенный нотариусом г. Москвы Ивановичского Л.Н. 06.05.2007, реестровый номер 3-4155, дата регистрации 13.06.2007, №50-50-31/028/2007-371, Договор купли-продажи от 13.09.2010 №7			
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пучина Л.Б.	
подпись и наименование должности:		инициалы, фамилия	



Собственность		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3296		50:31:0040121:47	
Квартальный номер		Ипотека	
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		02.11.2010	
номер государственной регистрации:		50:50:31:049/2005-064	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 02.11.2010 до момента исполнения обязательств	
3.1.3 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705	
основание государственной регистрации:		Договор о залоге недвижимого имущества от 22.12.2005 №2877-0005/ДЗЛ, дата регистрации 22.12.2005, №50-50-31/049/2005-64. Договор купли-продажи от 13.09.2010 №7	
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		23.06.2011	
номер государственной регистрации:		50:50:31:023/2011-081	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 23.06.2011 по 11.09.2015	
3.1.4 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Объединенная лицензия компания", ИНН: 5053017783	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке (залоге) от 26.03.2011 №324-2011/ДЗЛ, дата регистрации 23.06.2011, №50-50-31/023/2011-081. Договор услуги по правам требования (цессия) от 22.09.2017 №10-2017/Д, дата регистрации 28.12.2017, №50:31:0040120:167-500312017-3	
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		25.01.2013	
номер государственной регистрации:		50-50-31/080/2012-073	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 25.01.2013 по 16.02.2015	
3.1.5 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Объединенная лицензия компания", ИНН: 5053017783	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке от 27.12.2012 №52-2012/ДЗЛ, дата регистрации 25.01.2013, №50-50-31/080/2012-073. Договор услуги по правам требования (цессия) от 22.09.2017 №10-2017/Д, дата регистрации 28.12.2017, №50:31:0040120:167-500312017-3	
5. Завлечение в судимость правке права требования		данные отсутствуют	
6. Сведения о возмещении и отмене зарегистрированного права		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют	
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя		данные отсутствуют	
9. Правопритязания и сведения о взыскании поступающих, не по государственной регистрации о предоставлении государственной регистрации права (персона, процедура, условия, основания права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждения, объекты недвижимости):		отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, ограниченной права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пучинин Д.Б.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Листов 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Спортивное		имя объекта недвижимости	
Лист №	Раздела №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
11.05.2018	№ 77/100/406/2018-3296		
Кадастровый номер:		50:31:0040121:47	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(х)



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пучина Л.Б.
полномочия/местоположение должности	инициала, фамилия



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Свержение	
Лист № _____	Раздела № _____
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3296	Всего листов выписки _____
Кадастровый номер: 50:31:0040121:47	

Схема расположения объекта недвижимости имущества на земельном участке(ах)



Масштаб 1: _____	данные отсутствуют.
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	
полное наименование должности	
Пучнина Л.Б.	инициала, фамилия



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

### Сооружение

*(вид объекта недвижимого имущества)*

Дата 25 апреля 2011 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314:092-2108

#### 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Теплотрасса

#### 1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	---
Населенный пункт	тип	
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Т1	
Иное описание местоположения	городское поселение Чехов, город Чехов, шоссе Симферопольское, дом 3а	

1.3. Основная характеристика: протяженность 889,00 м  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: теплоснабжение зданий

1.5. Этажность:  
 количество этажей ---, количество подземных этажей ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) ---

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:31:0040121:0007

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 314:092-2108 по состоянию на 13.04.2011 г. На теплотрассу выдано свидетельство о государственной регистрации права, запись о регистрации № 50-50-31/058/2010-119 от 02.11.2010 г.*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Чеховский филиал,  
 Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель 1-ой комплексной производственной группы



Голубьев А.С.

(инициалы, фамилия)



**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ****сооружение***тип объекта недвижимого имущества***Теплотрасса***наименование сооружения***Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Чехов
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Чехов
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	шоссе
	Наименование	Симферопольское
Номер дома	3а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Т1	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	314-092-2108

Технический паспорт составлен по состоянию на 13 апреля 2011 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Чеховский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель 1-ой комплексной производственной группы Голубьев А.С.	

М. П.

М. П.





## 3. Общие сведения

Вид сооружениеНаименование ТеплотрассаНазначение теплоснабжение зданий

## 3.1 Основные характеристики сооружения

Протяженность трассы \_\_\_\_\_ м.

Протяженность трубопроводов \_\_\_\_\_ м.  
889,00

## 3.2 Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

## 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

*Сведений не имеется*

## 3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
(для физических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

## 3.5. Примечание:

*Справка о балансовой стоимости не предоставлена. Теплотрасса предназначена для теплоснабжения зданий. Общая протяженность теплотрассы 889 м. Теплотрасса состоит из одного учетного участка. Учетный участок №1. Протяженность теплотрассы 889.0 м., материал труб - сталь d=32мм, d=25мм, d=100мм, d=76мм.*

## 4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование сооружения и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 13 апреля 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Т1	Теплотрасса			
в том числе:				
-	Учетный участок №1	2005	---	---

**5. Распределение протяженности сооружения  
по территории муниципальных образований Московской области**

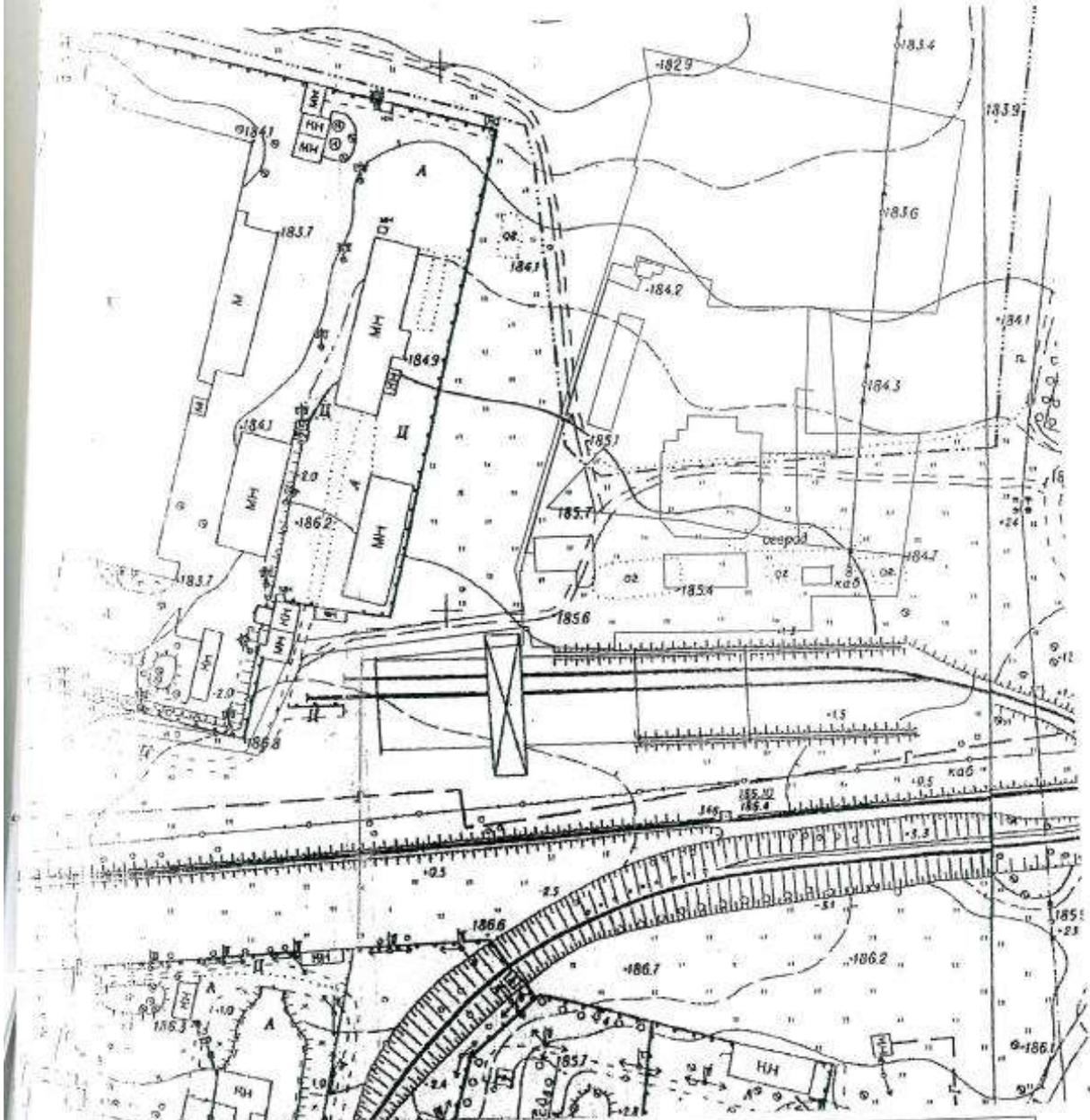
№ на плане Литера	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
T1	Теплотрасса		889,00
		в том числе:	
		г. Чехов	889,00

## 6. Ситуационный план

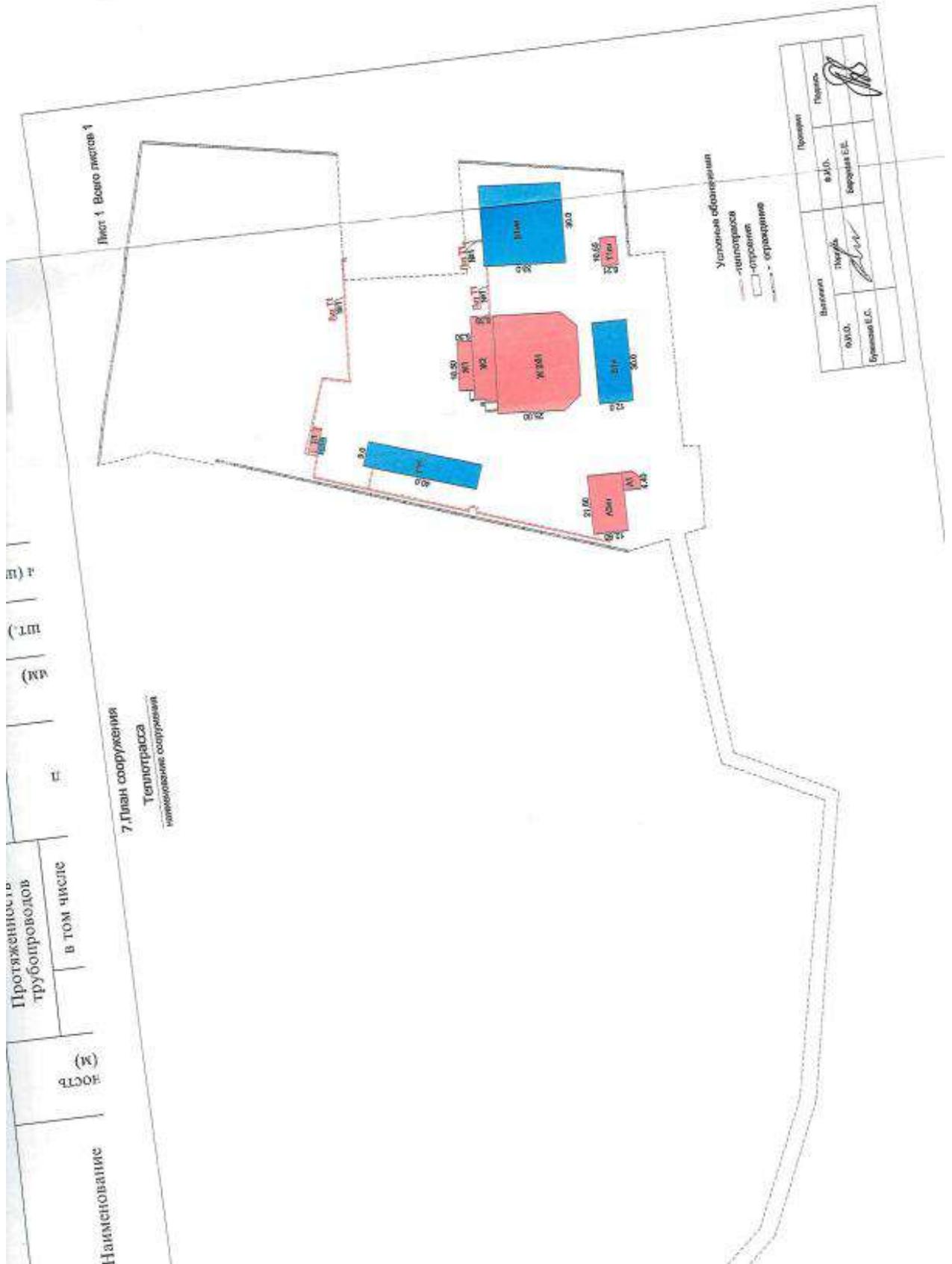
Теплотрасса

наименование сооружения

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Гизенкова Е.С.		Барсукова Е.Е.	



Наименование	НОСТЬ (М)	Протяженность трубопроводов в том числе	п	(кв)	(шт)	п) r
--------------	-----------	---	---	------	------	------

## 8. Экспликация к плану сооружения

№ и литера на плане	Наименование сооружения и его частей	Протяженность трассы (м)	Протяженность трубопроводов			Трубопроводы		Колодцы (шт.)	Теплокамеры (шт.)
			Всего	в том числе		Материал	Диаметр условный (мм)		
				подземных	надземных				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Т1	Теплотрасса	---	889,00	---	889,00			---	---
в том числе:									
-	Учетный участок №1	---	889,00	---	889,00	сталь	32, 25, 100, 76	---	---

## 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
ООО "АвтоЧехов" (ИНН: 5048024023)	собственность	Договор купли-продажи р.№7 от 13.09.2010г. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-31/058/2010-119 от 02.11.2010г.	1

## Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Бузенкова Е.С.		Барсукова Е.Е.	

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

полное наименование органа регистрации права

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Созужение</b>		на объект недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
11.05.2018	№ 77/100/406/2018-3/95		50:31:0040121:42
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала:		50:31:0040121	
Дата провозглашения кадастрового номера:		27.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 314-092-2108	
Адрес:		Московская область, Чеховский р-н, г Чехов, ш Самферопольское, д.3а	
Назначение:		Водопрониц	
Наименование:		Водопрониц	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		данные отсутствуют	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2005	
Кадастровая стоимость, руб.:		180878 40	
<b>ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ</b>		Пучкина Л.Б.	
полное наименование должности		инженер, ф.и.о.	





глава 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.05.2018 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Состояние		выя объекта недвижимости	
Лист № 1	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3295			
Кадатровый номер:		50:31:0040121-42	
Кадатровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадатровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадатровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадатровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Кадатровый номер земельного участка, если кодировка в составе единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположена на одном земельном участке:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инвентаре:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неустановлено, ранее установлен"	
Скользяе отметки:	1.	Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Захваткин Руслан Викторович		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ			Пучков Л.Б.
полное наименование должности			инженер, фаншия



Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Сопружники		из объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
11.05.2018	№ 77/100/406/2018-3295		
Кадастровый номер: 50:31-0040121-42			
1. Правообладатель (правообладатели): Общество с ограниченной ответственностью "Авто-Ниссан", ИНН: 5048024023			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. Собственность, № 50-50-31/058/2010-128 от 02.11.2010			
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
Ипотека			
дата государственной регистрации: 02.11.2010			
номер государственной регистрации: 50-50-31/028/2007-413			
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
с 02.11.2010 до момента исполнения обязанности			
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705			
основание государственной регистрации: Договор о залоге недвижимого имущества от 19.06.2007 №0067-2007/ДЗ/1. Удостоверен нотариус г. Москвы Ивановича Л.И. 19.06.2007, регистрационный номер 3-44684, дата регистрации 17.07.2007, №50-50-31/028/2007-413, Договор купли-продажи от 13.09.2010 №68			
3. вид:			
Ипотека			
дата государственной регистрации: 02.11.2010			
номер государственной регистрации: 50-50-31/026/2007-371			
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: с 02.11.2010 по 04.06.2011			
3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705			
основание государственной регистрации: Договор о залоге недвижимого имущества от 06.06.2007 №0064-2007/ДЗ/7, Удостоверен нотариус г. Москвы Ивановича Л.И. 06.06.2007, регистрационный номер 3-4155, дата регистрации 13.06.2007, №50-50-31/026/2007-371, Договор купли-продажи от 13.09.2010 №68			
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ			
		Подпись Л.Б.	
		инициалы, фамилия	



Своение		или объекта недвижимости	
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов приложения
11.05.2018 № 77/100/406/2018-3295			
Кадастровый номер:	50:31:0640121-42		
вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	02.11.2010		
номер государственной регистрации:	50-50-31/049/2005-064		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 02.11.2010 до момента исполнения обязательств		
3.1.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705		
основание государственной регистрации:	Договор о залоге недвижимого имущества от 22.12.2005 №2677-2005/ДЗГ, дата регистрации 22.12.2005, №50-50-31/049/2005-64. Договор купли-продажи от 13.09.2010 №8		
вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	23.06.2011		
номер государственной регистрации:	50-50-31/023/2011-081		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 23.06.2011 по 11.09.2015		
3.1.4. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783		
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге) от 26.05.2011 №324-201/ДЗГ, дата регистрации 23.06.2011, №50-50-31/023/2011-081; Договор услуги права требования (цессия) от 22.09.2017 №10-2017/Ц, дата регистрации 28.12.2017, №50-31-0040120-167-50031/2017-3		
вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	25.01.2013		
номер государственной регистрации:	50-50-31/080/2012-073		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 25.01.2013 по 16.02.2015		
3.1.5. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783		
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 27.12.2012 №57-2012/ДЗГ, дата регистрации 25.01.2013, №50-50-31/080/2012-073. Договор услуги права требования (цессия) от 22.09.2017 №10-2017/Ц, дата регистрации 28.12.2017, №50-31-0040120-167-50031/2017-3		
5. Заявленные в судском порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о заложенности в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя:	данные отсутствуют		
9. Проведения и сведения о наличии исполнительных, но не раскрывающих содержание исполнительных листов, судебных приказов, судебных актов или исполнительных документов, в отношении права или обременения объекта недвижимости, связанных с отчуждением объекта недвижимости:	отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, связанных с отчуждением права, без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пучина А.Б.		
полное наименование должности	инженер, фотопла		

Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Созревшие		
для объекта недвижимости		
Лист № 5	Раздела 5:	Всего листов выписки: _____
11.05.2018	№ 77/100/406/2018-3/295	
Кадастровый номер:		50:31:0040121:42

Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	данные отсутствуют
МИЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пучинин Д.Б.
полное наименование должности	инженер, фамилия



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Созуждение		или объекта недвижимости	
Лист № 5	Ртузла 5	Всего листов раздела 5.3	Всего листов выписки
11.05.2018	№ 77/100/006/2018-3295		
Кадастровый номер:		50:31:0040121-42	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)

Масштаб 1: данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ

полное наименование должности

Пучинин Л. Б.

инициала, фамилия



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

**Сооружение**

(тип объекта недвижимого имущества)

Дата 13 февраля 2012 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314:092-2108

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Водопровод

**1.2. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	<u>Московская обл.</u>	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	---
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	---
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	<u>В</u>	
Иное описание местоположения	<u>городское поселение Чехов, город Чехов, шоссе Симферопольское, д.3а</u>	

1.3. Основная характеристика: протяженность 241,00 л  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: водоснабжение

**1.5. Этажность:**

количество этажей ---, количество подземных этажей ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2005

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:31:0040121:0007

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 314.092-2108 по состоянию на 13.04.2011 г. На водопровод выдано свидетельство о государственной регистрации права, запись о регистрации № 50-50-31/058/2010-128 от 02.11.2010 г.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Южный филиал, Чеховский отдел  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель 1-ой комплексной производственной группы



Андреева И.П.

(подпись, должность)

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

## Сооружение

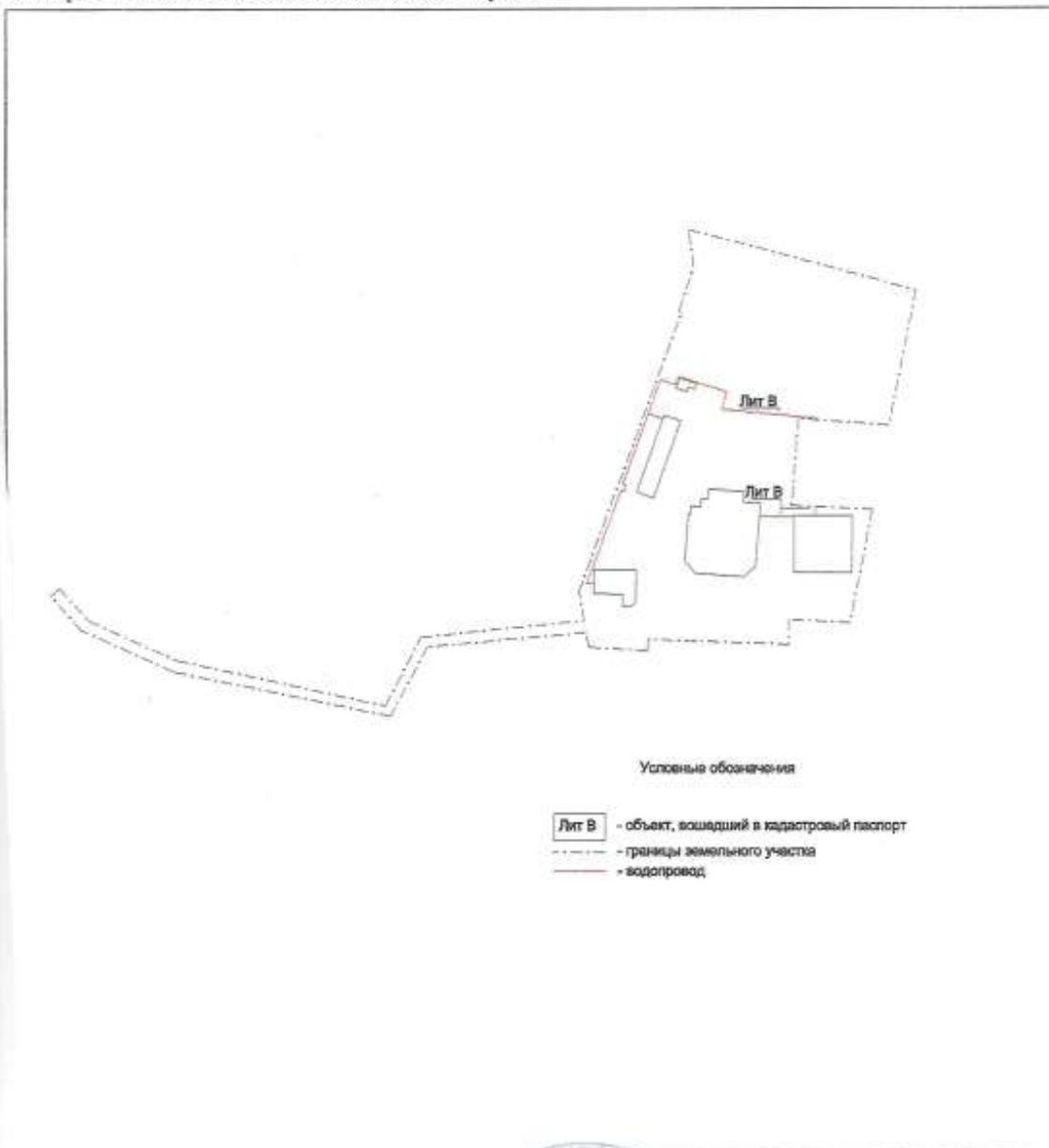
(тип объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

314:092-2108

### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



масштаб 1:2500

руководитель 1-ой комплексной производственной группы



Андреева И.И.

\_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ***сооружение**вид объекта недвижимого имущества**Водопровод**наименование сооружения***Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В	
Иное описание местоположения	городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, Симферопольское шоссе, д.3а	

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	314:092-2108

Технический паспорт составлен по состоянию на 13 апреля 2011 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Чеховский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель 1-ой комплексной производственной группы Голубьев А.С.	

М. П.

М. П.





**2. Описание (состав) технического паспорта**

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Описание (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения о сооружении	3
4	Состав объекта	4
5	Распределение протяженности сооружения	5
6	Ситуационный план	6
7	План сооружения	7
8	Экспликация к плану сооружения	8
9	Общие сведения о правообладателях объекта	9

**3. Общие сведения**Вид сооружениеНаименование ВодопроводНазначение водоснабжение**3.1 Основные характеристики сооружения**Протяженность трассы 241,00 м.Протяженность трубопроводов 241,00 м.**3.2. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

**3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)***Сведений не имеется***3.4. Стоимость**

Балансовая стоимость (для юридических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
(для физических лиц) --- руб.**3.5. Примечание:**

*Справка о балансовой стоимости не предоставлена. Водопровод. Назначение - водоснабжение зданий. Общая протяженность трассы - 241.0 м. Водопровод состоит из одного учетного участка. Учетный участок №1. Протяженность трассы 241.0 м. Протяженность трубопровода 241.0 м, количество трубопроводов 1 шт., материал труб - сталь d=100 мм.*

## 4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование сооружения и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 13 апреля 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
<b>В</b>	Водопровод			
в том числе:				
-	Учетный участок №1	2005	---	---

стр. 4

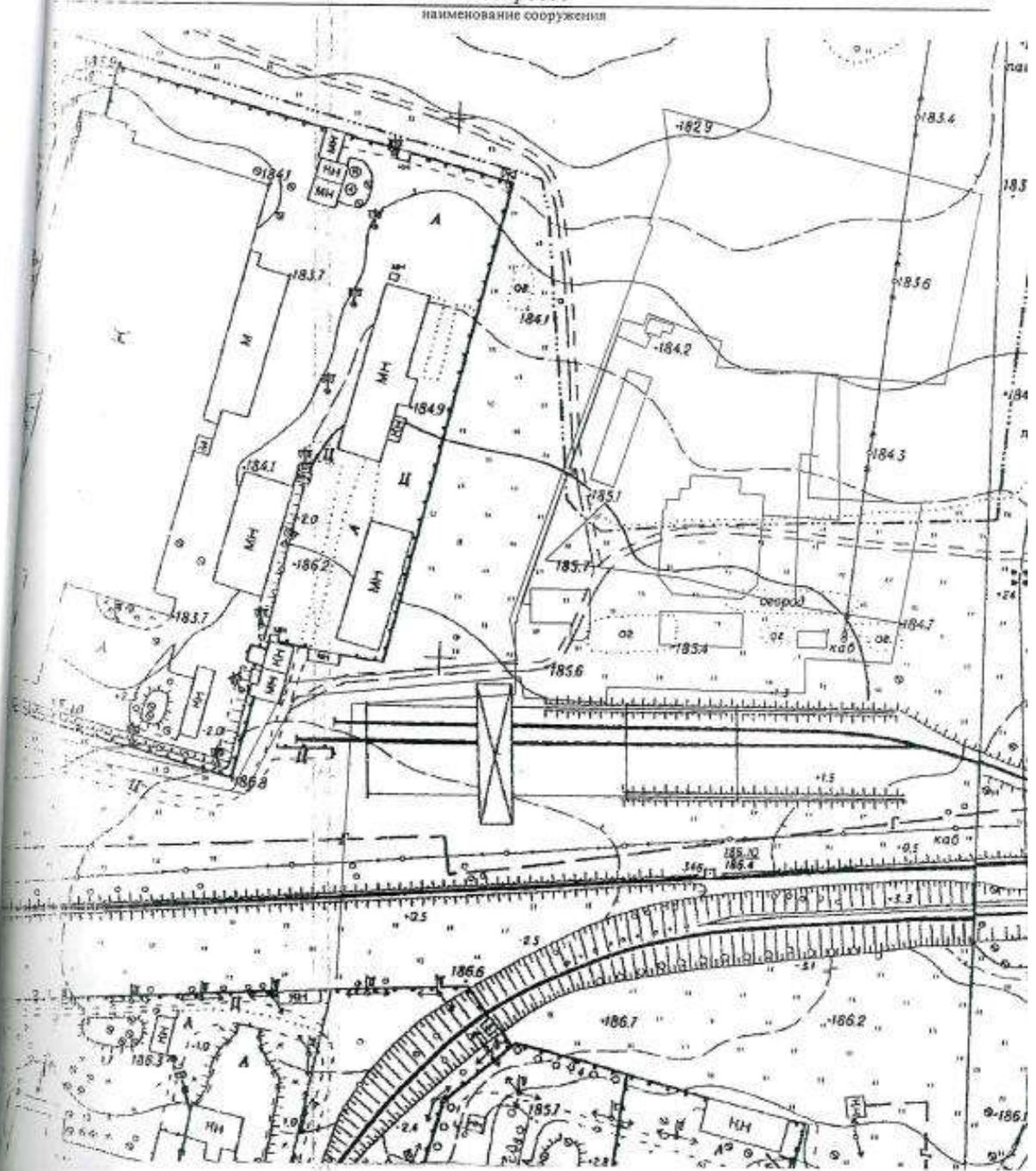
**5. Распределение протяженности сооружения  
по территории муниципальных образований Московской области**

№ на плане Литера	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
<b>В</b>	<b>Водопровод</b>		
		<b>в том числе:</b>	<b>241,00</b>
		г. Чехов	241,00

## 6. Ситуационный план

Водопровод

наименование сооружения



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Трунова О.И.		Барсукова Е.Е.	



## 8. Экспликация к плану сооружения

№ и литеры на плане	Наименование сооружения и его частей	Протяженность трассы (м)	Протяженность трубопроводов (м)	Трубопроводы		Колодцы (шт.)
				Материал	Диаметр условный (мм)	
1	2	3	4	5	6	7
<b>В</b>	Водопровод	241,00	241,00			--
в том числе:						
-	Учетный участок №1	241,00	241,00	сталь	100	--

## 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
ООО "АвтоЧехов"	собственность	Договор купли-продажи р. №8 от 13.09.2010г. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-31/058/2010-128 от 02.11.2010г.	1

## Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Паукова О.И.		Барсукова Е.Е.	



**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**  
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Созревание	вид объекта недвижимости:	Всего листов выписок:
Лист № Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписок:
14.05.2018 № 77/100/406/2018-3/05		50-31:00-01/21-43
Кадастровый номер:		
Номер кадастрового квартала:	50-31:00-01/21	
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 314-092-2/108	
Адрес:	Московская область, Чеховский р-н, г Чехов, ш Симферопольское, д 3а	
Назначение:	Канализация	
Наименование:	Канализация	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют	
Год ввода в эксплуатацию (по завершении строительства):	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	2005	
Кадастровая стоимость, руб.:	191187	
Ведущий инженер	полное наименование должности	инициалы, фамилия
		Кадрова Е. А.



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Состояние		вид объекта недвижимости	Всего листов выписки:
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
14.05.2018	№ 77/00/006/2018-3305		
Кадастровый номер:		50:31:00-0121:43	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Заказчик Руслан Викторович	
Ведущий инженер		полное наименование должности	Каширова Е. А.
			инициалы, фамилия



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Созрешение		вид объекта недвижимости	Всего листов недвижимости	Всего листов выписки
Лист № 14.05.2018	Раздел 2 № 77/100/406/2018-3/05			
Кадстровый номер:		50-31-0040121-43		
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Общество с ограниченной ответственностью "АвтоЧехия", ИНН: 5048024023		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 50-50-31/058/2010-085 от 01.11.2010		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Ипотека		
дата государственной регистрации:		01.11.2010		
номер государственной регистрации:		50-50-31/028/2007-413		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 01.11.2010 до момента исполнения обязанности		
3.1.1. Вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705		
основание государственной регистрации:		Договор о залоге недвижимого имущества от 19.06.2007 №0067-2007/ДЗ/1, удостоверение нотариус г. Москвы Ивановского Л.Н. 19.06.2007, реестровый номер 3-4684, дата регистрации 17.07.2007, №50-50-31/028/2007-413;		
3.		Договор купли-продажи от 13.09.2010 №9		
Ипотека		Ипотека		
дата государственной регистрации:		01.11.2010		
номер государственной регистрации:		50-50-31/026/2007-371		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 01.11.2010 по 04.06.2011		
3.1.2. Вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705		
основание государственной регистрации:		Договор о залоге недвижимого имущества от 06.06.2007 №0064-2007/ДЗ/7, удостоверение нотариус г. Москвы Ивановского Л.Н. 06.06.2007, реестровый номер 3-4155, дата регистрации 13.06.2007, №50-50-31/026/2007-371;		
3.		Договор купли-продажи от 13.09.2010 №9		
Ведущий инженер		полное наименование должности		Кадирова Е. А.
				инициалы, фамилия



<p>Своиружение</p> <p>Лист № _____ Раздел № _____</p> <p>14.05.2018 № 77/100/466/2018-3305</p> <p>Кадастровый номер: _____</p>		<p>Вид объекта недвижимости</p> <p>Всего листов раздела: 2</p> <p>50:31:0040121-43</p>	<p>Всего листов выписки:</p>
<p>вид:</p> <p>Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 01.11.2010</p> <p>номер государственной регистрации: 50-50-31/049/2005-064</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 01.11.2010 по момента исполнения обязательств</p>		<p>Ипотека</p> <p>50-50-31/049/2005-064</p>	
<p>3.1.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705</p> <p>основание государственной регистрации: Договор о залоге недвижимого имущества от 22.12.2005 №52677-2005/ДЗ/1, дата регистрации 22.12.2005, №50-50-31/049/2005-64, Договор купли-продажи от 13.09.2010 №9</p>		<p>Ипотека</p> <p>23.06.2011</p> <p>50-50-31/023/2011-081</p> <p>с 23.06.2011 по 11.09.2015</p> <p>Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783</p> <p>Договор об ипотеке (залоге) от 26.05.2011 №324-2011/ДЗ/3, дата регистрации 23.06.2011, №50-50-31/023/2011-081;</p> <p>Договор услуги права требования (цессии) от 22.09.2017 №10-2017/Ц, дата регистрации 28.12.2017, №50-31/0040120:167-50/031/2017-3</p>	
<p>3.1.4. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p>		<p>Ипотека</p> <p>25.01.2013</p> <p>50-50-31/080/2012-073</p> <p>с 25.01.2013 по 16.02.2015</p> <p>Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783</p> <p>Договор об ипотеке от 27.12.2012 №52-2012/ДЗ/3, дата регистрации 25.01.2013, №50-50-31/080/2012-073;</p> <p>Договор услуги права требования (цессии) от 22.09.2017 №10-2017/Ц, дата регистрации 28.12.2017, №50-31/0040120:167-50/031/2017-3</p>	
<p>3.1.5. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p>		<p>Ипотека</p> <p>25.01.2013</p> <p>50-50-31/080/2012-073</p> <p>с 25.01.2013 по 16.02.2015</p> <p>Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783</p> <p>Договор об ипотеке от 27.12.2012 №52-2012/ДЗ/3, дата регистрации 25.01.2013, №50-50-31/080/2012-073;</p> <p>Договор услуги права требования (цессии) от 22.09.2017 №10-2017/Ц, дата регистрации 28.12.2017, №50-31/0040120:167-50/031/2017-3</p>	
<p>5. Завлеченные в судебном порядке права требования:</p> <p>6. Сведения о вложениях и отношении зарегистрированного права:</p> <p>7. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</p> <p>8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</p> <p>9. Транспортировка и сведения о владении государственной регистрацией права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:</p> <p>10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>		<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>	
<p>Ведущий инженер</p>		<p>Калашова Е. А.</p>	<p>инициалы, фамилия</p>



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение	вид объекта недвижимости	Всего листов выписки:
Лист № 5 14.05.2018 № 77/100/406/2018-3305	Всего разделов:	50:31:0040121:43

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)

С. Структурный план  
 Объект недвижимости

Масштаб 1:1000

Масштаб 1: данные отсутствуют

Ведущий инженер: Калитрова Е. А.  
 инициалы, фамилия

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение	вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 5	Всего разделов:	Всего листов выписки:
14.05.2018 № 77/100/406/2018-3305		
Кадастровый номер:	50-31-0040121-43	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	данные отсутствуют	
Ведущий инженер	полное наименование должности	
	М.П. (подпись)	инициалы, фамилия
		Кадырова Е. А.



# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

## Сооружение

*(вид объекта недвижимого имущества)*

Дата 25 апреля 2011 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314:092-2108

### 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Канализация

#### 1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	---
Населенный пункт	тип	
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	К	
Иное описание местоположения	городское поселение Чехов, город Чехов, шоссе Симферопольское, д.3а	

1.3. Основная характеристика: протяженность 249,00 м  
*(тип) (значение) (единица измерения)*

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: канализация

1.5. Этажность:  
 количество этажей ---, количество подземных этажей ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2005

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:31:0040121:0007

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 314-092-2108 по состоянию на 13.04.2011 г. На канализацию выдано свидетельство о государственной регистрации права, запись в регистрации № 50-50-31/058/2010-085 от 01.11.2010 г. Часть канализации выходит за границы земельного участка.*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Чеховский филиал,  
 Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель 1-ой комплексной производственной Группы



Голубьев А.С.

*(подпись, фамилия)*

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

**Сооружение**

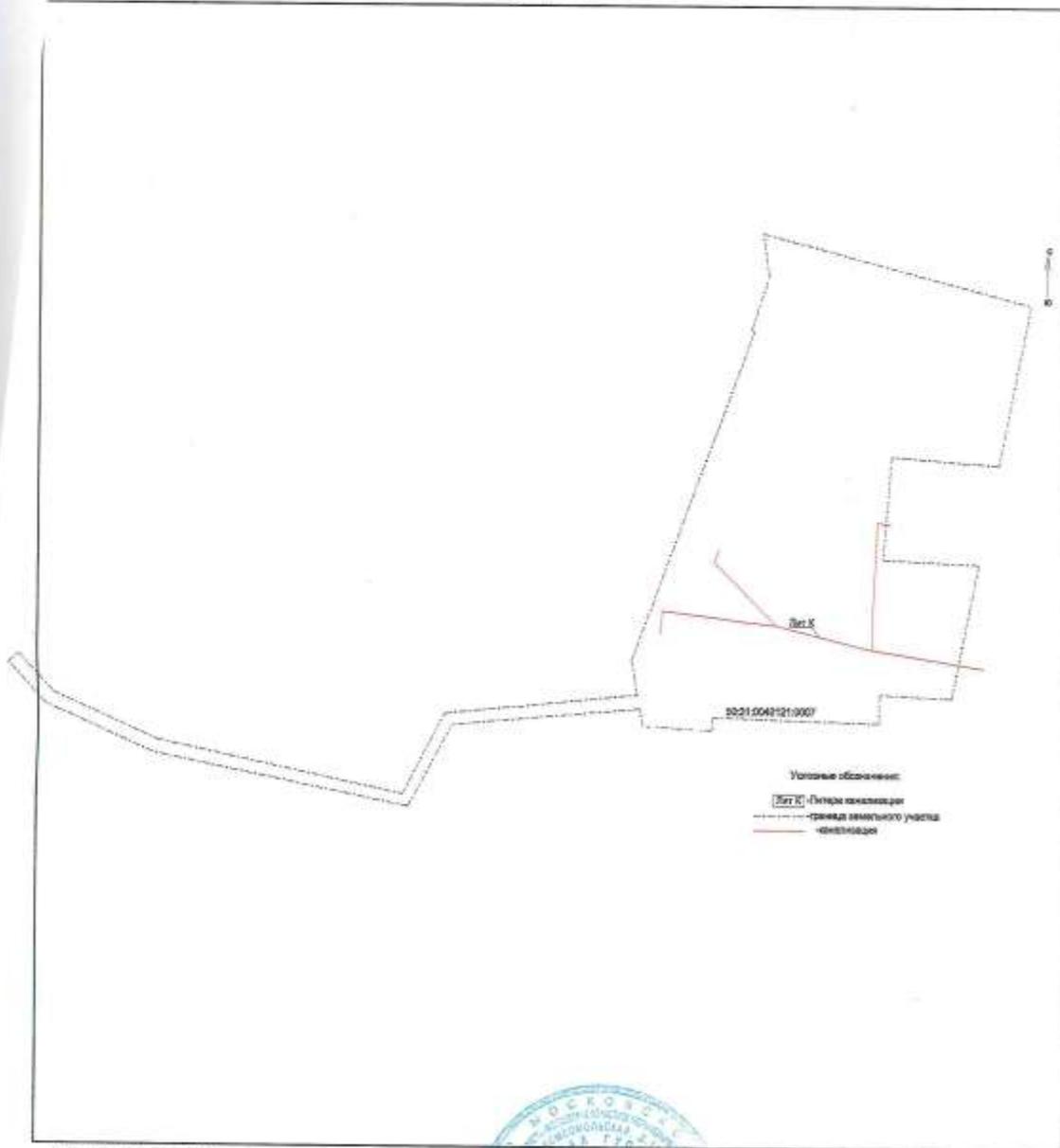
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

314:092-2108

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2500

Руководитель 1-ой комплексной производственной группы

Голубьев А.С.



## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

**сооружение**

над объектом недвижимого имущества

**Канализация**

наименование сооружения

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	К	
Иное описание местоположения	городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, Симферопольское шоссе, д.3а	
Кадастровый номер сооружения		
Инвентарный номер сооружения	314:092-2108	

Технический паспорт составлен по состоянию на 13 апреля 2011 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Чеховский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель 1-ой комплексной производственной группы Голубьев А.С.	

М. П.

М. П.



**3. Общие сведения**Вид сооружениеНаименование КанализацияНазначение канализация**3.1 Основные характеристики сооружения**Протяженность трассы 249,00 м.Протяженность трубопроводов 249,00 м.**3.2. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

**3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)***Сведений не имеется***3.4. Стоимость**

Балансовая стоимость (для юридических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
(для физических лиц) --- руб.**3.5. Примечание:**

*Справка о балансовой стоимости не предоставлена. Канализация. Назначение - канализация зданий. Общая протяженность трассы - 249.0 м. Канализация состоит из одного учетного участка. Учетный участок №1. Протяженность трассы 249.0 м. Протяженность трубопровода 249.0 м, количество трубопроводов 1 шт., материал труб - чугун d=200 мм. Количество колодцев 11 шт.*

## 4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование сооружения и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 13 апреля 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
К	Канализация			
в том числе:				
-	Учетный участок №1	2005	---	---

стр. 4

**5. Распределение протяженности сооружения  
по территории муниципальных образований Московской области**

№ на плане Литера	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
К	Канализация		249,00
		в том числе: г. Чехов	249,00

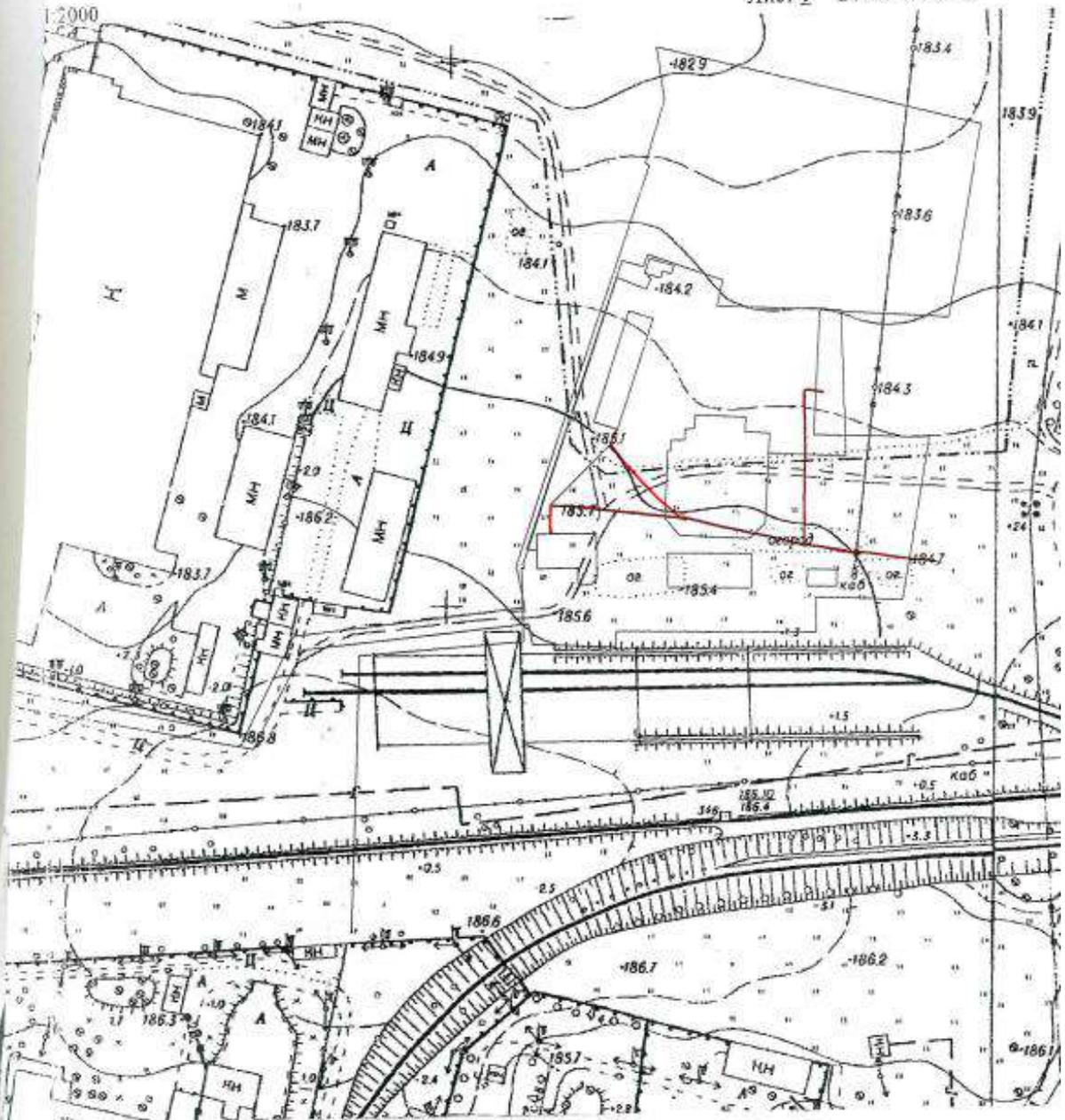
## 6. Ситуационный план

Канализация

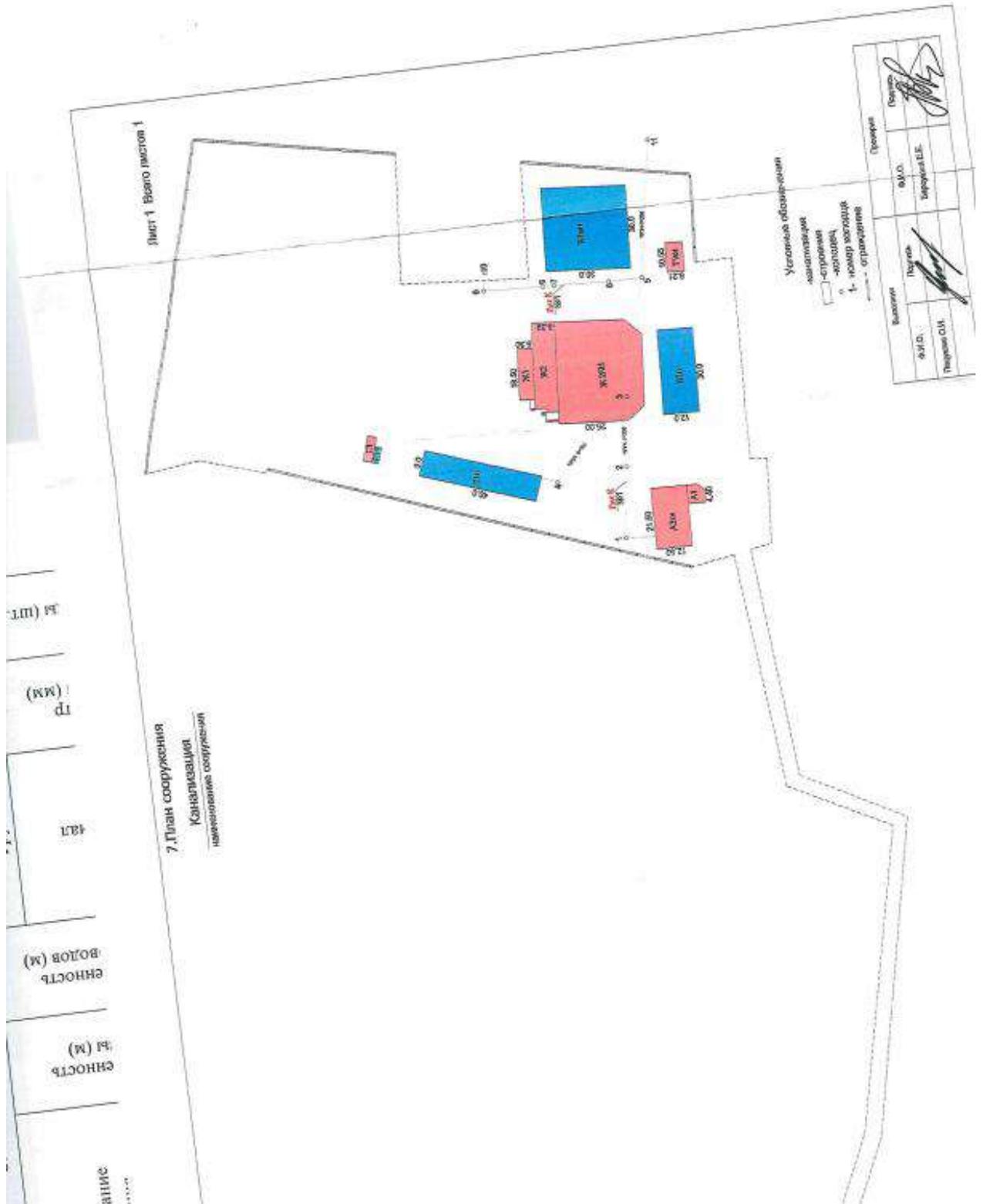
наименование сооружения

Лист 1 Всего листов 1

1:2000



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Полукова О.И.		Барсукова Е.Е.	



## 8. Экспликация к плану сооружения

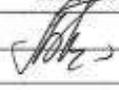
№ и литера на плане	Наименование сооружения и его частей	Протяженность трассы (м)	Протяженность трубопроводов (м)	Трубопроводы		Колодцы (шт.)
				Материал	Диаметр условный (мм)	
1	2	3	4	5	6	7
К	Канализация	249,00	249,00			11
в том числе:						
-	Учетный участок №1	249,00	249,00	чугун	200	11

стр. 8

## 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
ООО "АвтоЧехов" (ИНН: 5048024023)	собственность	Договор купли-продажи р.№9 от 13.09.2010г. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-31/058/2010-085 от 01.11.2010г.	1

## Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Паукова О.И.		Барсукова Е.Е.	



**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

полное наименование органа регистрации права

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 11.05.2018 г., поступившего на рассмотрение на рассмотрение 11.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Сооружение</b>		вид объекта недвижимости
Лист №	Раздела Л.	Всего разделов:
14.05.2018 № 77/100/406/2018-3306		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:31:0040120:555
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040120	
Дата присвоения кадастрового номера:	17.04.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-31/067/2006-369, Инвентарный номер: 314-092-2108	
Адрес:	Московская область, г.Чехов, Свиферолольское шоссе, д.3а	
Назначение:	Классификатор видов назначений объектов	
Наименование:	Сооружение: газопровод-ввод	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	276.48	
Ведущий инженер	полное наименование должности	Кадырова Е. А. инициалы, фамилия



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Свооружение \_\_\_\_\_ вид объекта недвижимости \_\_\_\_\_  
 Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 1 \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_  
 14.05.2018 № 77/100/406/2018-3306  
 Кадастровый номер: 50:31:0040120:555

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "искусственные, ранее утетенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.
Получатель выписки	Захватили Руслан Викторович
Ведущий инженер	Кадирова Е. А. инициалы, фамилия
полное наименование должности	



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Своируженне		внд объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
14.05.2018 № 77/100/406/2018-3306			
Кадастровый номер: 50:31:0040120:555			
1. Правообладатель (правообладатели): 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Авто-Исхов", ИНН: 50:48024023			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. Собственность, № 50-50-31/038/2010-443 от 09.11.2010			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Внд:			
дата государственной регистрации: 09.11.2010			
номер государственной регистрации: 50-50-31/049/2005-064			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 09.11.2010 до момента исполнения обязательства			
3.1.1. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705			
основание государственной регистрации: Договор купли-продажи от 13.09.2010 №11;			
2.2.12.2005, №50-50-31/049/2005-64			
Внд:			
дата государственной регистрации: 09.11.2010			
номер государственной регистрации: 50-50-31/026/2007-371			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 09.11.2010 по 04.06.2011			
3.1.2. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705			
основание государственной регистрации: Договор купли-продажи от 13.09.2010 №11;			
Договор о залоге недвижимого имущества от 06.06.2007 №06064-2007/ДЗ/7, удостоверение нотариус г. Москвы Иванковского Л.Н. 06.06.2007, реестровый номер 3-4155, дата регистрации 13.06.2007, №50-50-31/026/2007-371			
Ведущий инспектор		полное наименование должности	
		Кадирова Е. А.	
		инициалы, фамилия	



<b>Сооружение</b>		вид объекта недвижимости	Всего листов выписки:
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	
14.05.2018 № 77/100/406/2018-3306			
Кадастровый номер:			
50:31:0040120:555			
Ипотека			
дата государственной регистрации			
09.11.2010			
номер государственной регистрации			
50-50-31/028/2007-413			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 09.11.2010			
3.1.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Публичное акционерное общество "ГРАНСЖАИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705			
Договор купли-продажи от 13.09.2010 №11;			
Договор о залоге недвижимого имущества от 19.06.2007 №0067-2007/ДЗ/1,			
удостоверен нотариус г.Москвы Иванова Л.Н. 19.06.2007, реестровый номер 3-4684, дата регистрации 17.07.2007, №50-50-31/028/2007-413			
3.1.4. основание государственной регистрации:			
Ипотека			
дата государственной регистрации:			
23.06.2011			
номер государственной регистрации:			
50-50-31/023/2011-081			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 23.06.2011 по 11.09.2015			
3.1.4. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Акционерное общество "Объединенная лицензия компания", ИНН: 5053017783			
Договор об ипотеке (залоге) от 26.05.2011 №324-201/ДЗ/3, дата регистрации			
23.06.2011, №50-50-31/023/2011-081;			
Договор уступки права требования (цессии) от 22.09.2017 №10-2017/Ц, дата			
регистрации 28.12.2017, №50:31:0040120:167-50/031/2017-3			
Ипотека			
дата государственной регистрации:			
25.01.2013			
номер государственной регистрации:			
50-50-31/080/2012-073			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 25.01.2013 по 16.02.2015			
3.1.5. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Акционерное общество "Объединенная лицензия компания", ИНН: 5053017783			
Договор об ипотеке от 27.12.2012 №52-2012/ДЗ/3, дата регистрации 25.01.2013, №50-			
50-31/080/2012-073;			
Договор уступки права требования (цессии) от 22.09.2017 №10-2017/Ц, дата			
регистрации 28.12.2017, №50:31:0040120:167-50/031/2017-3			
основание государственной регистрации:			
данные отсутствуют			
5. Заявленные в судебном порядке права требования:			
данные отсутствуют			
6. Сведения о наличии в отношении зарегистрированного лица:			
данные отсутствуют			
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			
данные отсутствуют			
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
данные отсутствуют			
9. Правопризнание и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:			
данные отсутствуют			
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			
данные отсутствуют			
Ведущий инспектор		полное наименование должности	Кадырова Е. А.
			инициала, фамилия



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

### Сооружение

*(вид объекта недвижимого имущества)*

Дата 25 апреля 2011 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314:092-2108

## 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование газопровод-ввод

## 1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	---
Населенный пункт	тип	
	наименование	---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	---
Номер дома	---	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	Б	
Иное описание местоположения	городское поселение Чехов, город Чехов, шоссе Симферопольское, дом 3а	

1.3. Основная характеристика: протяженность 460,80 м  
(тип) (значение) (единица измерения)Степень готовности объекта незавершенного строительства ---1.4. Назначение: газоснабжение

## 1.5. Этажность:

количество этажей ---, количество подземных этажей ---1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 19961.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:31:0040121:0007

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 314:092-2108 по состоянию на 13.04.2011г. На газопровод-ввод выдано свидетельство о государственной регистрации права, запись о регистрации № 50-50-31/058/2010-443 от 09.11.2010 г. Часть газопровода-ввода выходит за границы земельного участка.*1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Чеховский филиал,  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель 1-ой комплексной производственной группы

Голубьев А.С.

(инициал, фамилия)

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

## Сооружение

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

314:092-2108

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2500

Руководитель 1-ой комплексной производственной группы



М. П.

Голубьев А. С.

(инициалы, фамилия)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*сооружение*

*вид объекта недвижимого имущества*

*газопровод-ввод*

*наименование сооружения*

### Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения	городское поселение Чехов, город Чехов, шоссе Симферопольское, д.3а	

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	314:092-2108

Технический паспорт составлен по состоянию на 13 апреля 2011 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Чеховский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель 1-ой комплексной производственной группы Голубьев А.С.	

М. П.



**3. Общие сведения**Вид сооружениеНаименование газопровод-вводНазначение газоснабжение**3.1 Основные характеристики сооружения**Протяженность трассы --- м.Протяженность трубопроводов 460,80 м.**3.2. Ранее присвоенные (справочно):**

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

**3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)***Сведений не имеется***3.4. Стоимость**Балансовая стоимость (для юридических лиц) 183 627.12 руб.Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
(для физических лиц) --- руб.**3.5. Примечание:**

*Протяженность газопровода-ввода составляет 460,8м. За начало газопровода-ввода принимается точка врезки в существующий газопровод низкого давления. Концом принять ввод в здание. Глубина залегания 1,8м. Рабочее давление P=0,001МПа. Газопровод-ввод состоит из 2-х учетных участков. Учетный участок №1. Надземный газопровод низкого давления. Протяженность 135,0м. Диаметр 65мм. Материал -сталь. Высота опор 0,8м. Учетный участок №2. Подземный газопровод низкого давления. Протяженность 325,8м. Диаметр 114мм. Материал-сталь.*



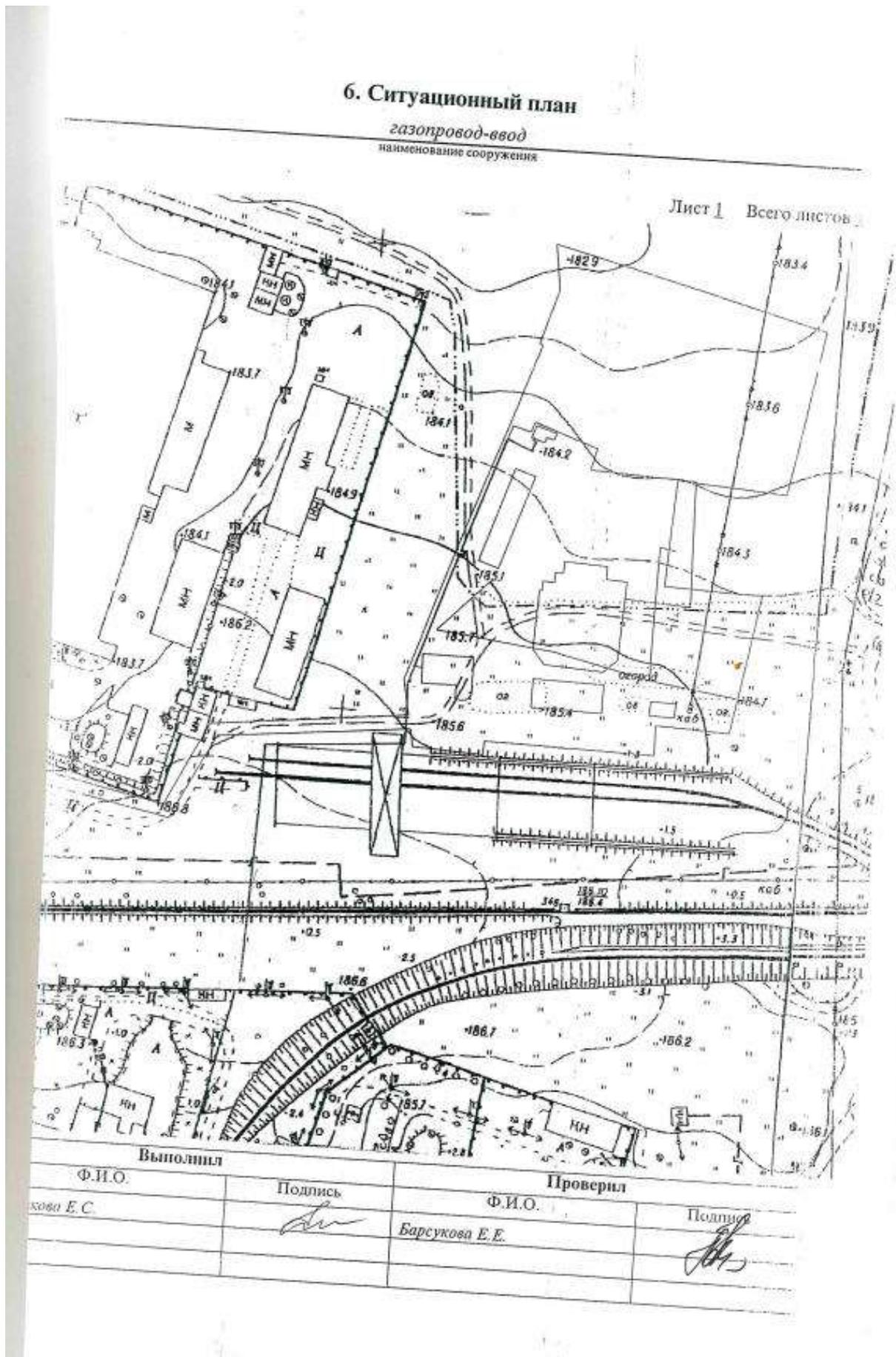
## 4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование сооружения и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 13 апреля 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
<b>Б</b>	газопровод-ввод			
в том числе:				
-	Учетный участок №1	---	---	183627.12
-	Учетный участок №2	---	---	---

стр. 4

**5. Распределение протяженности сооружения по территории муниципальных образований Московской области**

№ на плане Литера	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
Б	газопровод-ввод		
		в том числе:	460,80
		г. Чехов	460,80





## 8. Экспликация к плану сооружения

№ и литера на плане	Наименование сооружения и его частей	Протяженность трассы (м)	Протяженность трубопроводов (м)			Трубопроводы		Давление (МПа)
			Всего	в том числе		Материал	Диаметр условный (мм)	
				подземных	надземных			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Б	газопровод-ввод	---	460,80	325,80	135,00			
в том числе:								
	Учетный участок №1	---	135,00	---	135,00	сталь	65	0,001
	Учетный участок №2	---	325,80	325,80	---	сталь	114	0,001

## 9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

1 Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	2 Вид права	3 Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	4 Доля
ООО "АвтоЧехов" (ИНН: 048024023)	собственность	Договор купли-продажи р.№11 от 13.09.2010г. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-31/058/2010-443 от 09.11.2010г.	1

## Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Бузенкова Е.С.		Барсукова Е.Е.	

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**  
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2018 г., сообщаем, что согласно записи в Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>14.05.2018 № 77/100/406/2018-3307</b>			
Кадастровый номер:	<b>50:31:0040121:19</b>		
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040121		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 314-092-2108		
Адрес:	Московская область, Чеховский р-н, г.Чехов, ш.Самферопольское, д.3а		
Площадь, м²:	40.0		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Котельная		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	198286		
<b>ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ</b>		Пучнина Л.Б.	
полное наименование должности		инициала, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
14.05.2018	№ 77/100/406/2018-3307		
Кадастровый номер:		50:31:0040121:19	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, от которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	↑	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Заказчик Руслан Викторович		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пучина Л.Б.		инициалы, фамилия
полное наименование должности:		МТП	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание \_\_\_\_\_ вид объекта недвижимости \_\_\_\_\_

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 2. \_\_\_\_\_ Всего листов раздела 2. \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

14.05.2018 № 77/100/406/2018-3307

Кадастровый номер: 50:31:0040121:19

1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "АвтоЧехов", ИНН: 5048024023
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-31/058/2010-429 от 09.11.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	09.11.2010
номер государственной регистрации:	50-50-31/028/2007-413
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.11.2010 до момента исполнения обязательства
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 13.09.2010 №12; Договор о залоге недвижимого имущества от 19.06.2007 №0067-2007/ДЗ1, удостоверил нотариус с. Москва Ивановского Л.Н. 19.06.2007, регистрационный номер 3-4684, дата регистрации 17.07.2007, №50-50-31/028/2007-413
3.1.2. вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	09.11.2010
номер государственной регистрации:	50-50-31/026/2007-371
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.11.2010 по 04.06.2011
3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 13.09.2010 №12; Договор о залоге недвижимого имущества от 06.06.2007 №0064-2007/ДЗ7, удостоверил нотариус с. Москва Ивановского Л.Н. 06.06.2007, регистрационный номер 3-4155, дата регистрации 13.06.2007, №50-50-31/026/2007-371

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ \_\_\_\_\_

полное наименование должности, \_\_\_\_\_

Пучнина Л.Б. \_\_\_\_\_

инициалы, фамилия \_\_\_\_\_



Задание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов приложений:
14.05.2018	№ 77/100/406/2018-3307		
Кадастровый номер:		50:31:0040121:19	
вид:			
Ипотека			
дата государственной регистрации:			
23.06.2011			
номер государственной регистрации:			
50-50-31/023/2011-081			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 23.06.2011 по 11.09.2015			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783			
3.1.3.			
основание государственной регистрации:			
Договор об ипотеке (залоге) от 26.05.2011 №324-201/ДЗ/З, дата регистрации 23.06.2011, №50-50-31/023/2011-081;			
Договор услуги права требования (ипотеки) от 22.09.2017 №10-2017/Л, дата регистрации 28.12.2017, №50:31:0040120:167-50/031/2017-3			
вид:			
Ипотека			
дата государственной регистрации:			
25.01.2013			
номер государственной регистрации:			
50-50-31/080/2012-073			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 25.01.2013 по 16.02.2015			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783			
3.1.4.			
основание государственной регистрации:			
Договор об ипотеке от 27.12.2012 №52-2012/ДЗ/З, дата регистрации 25.01.2013, №50-50-31/080/2012-073;			
Договор услуги права требования (ипотеки) от 22.09.2017 №10-2017/Л, дата регистрации 28.12.2017, №50:31:0040120:167-50/031/2017-3			
5.			
Заявленные в судебном порядке права требования:			
данные отсутствуют			
6.			
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			
данные отсутствуют			
7.			
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			
данные отсутствуют			
8.			
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
данные отсутствуют			
9.			
Правоприращающие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничивающих или обременяющих объект недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			
отсутствуют			
10.			
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничивающего права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			
данные отсутствуют			
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Пучнина Л.Б.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

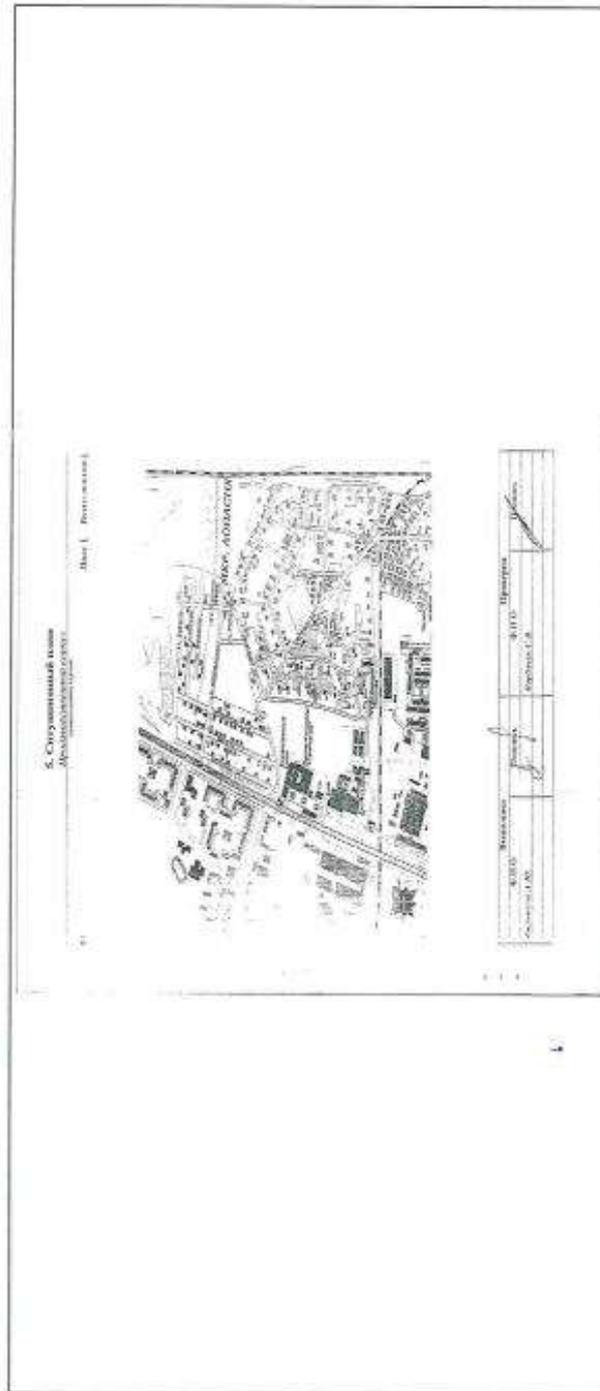


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Земельный участок		код объекта недвижимости	
Лист № 5	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки:
14.05.2018 № 77/100/406/2018-3307		50:31:0040121-19	
Кадстровый номер:			

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	
полное наименование должности	
Пушны Л.Б.	
инициалы, фамилия	

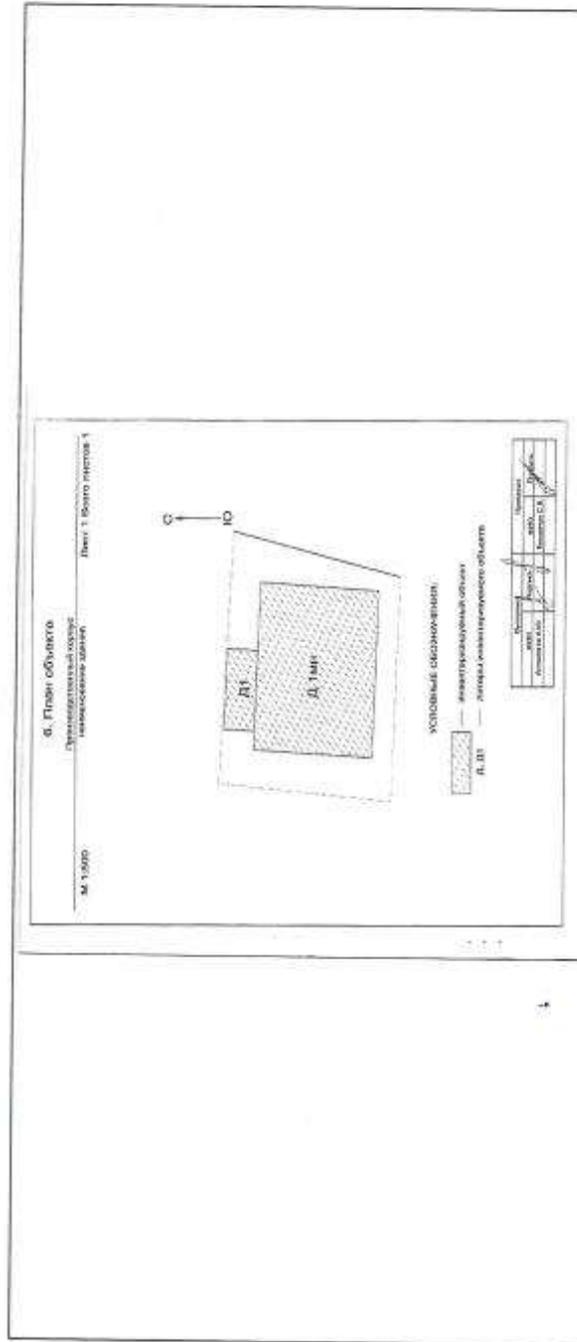


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
Лист №	Раздел №	Всего листов выписки:
14.05.2018	№ 77/100/406/2018-3307	
Кадастровый номер: 50:31:0040121:19		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	данные отсутствуют.
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пучнина Л.Б.
полное наименование должности	инициала, фамилия



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

**Здание**

(над объектом недвижимого имущества)

Дата 20 апреля 2011 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314-092-2108

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Котельная

**1.2. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	<u>Московская обл.</u>	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	<u>городское поселение</u>
	наименование	<u>Чехов</u>
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Чехов</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>шоссе</u>
	наименование	<u>Симферопольское</u>
Номер дома	<u>3а</u>	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	<u>Е, Е1</u>	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 40,0 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:  
количество этажей I, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) ---

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:31:0040121:0007

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании тех. паспорта инв. №314-092-2108 по состоянию на 13.04.2011г. На здание котельной общей площадью 40 кв.м выдано свидетельство о государственной регистрации права от 09.11.2010г. запись о регистрации №50-30-31/058/2010-429

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Чеховский филиал,  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель 2-ой комплексной производственной группы:

Куликов Н.Ю.

М. П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)



# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

## Здание

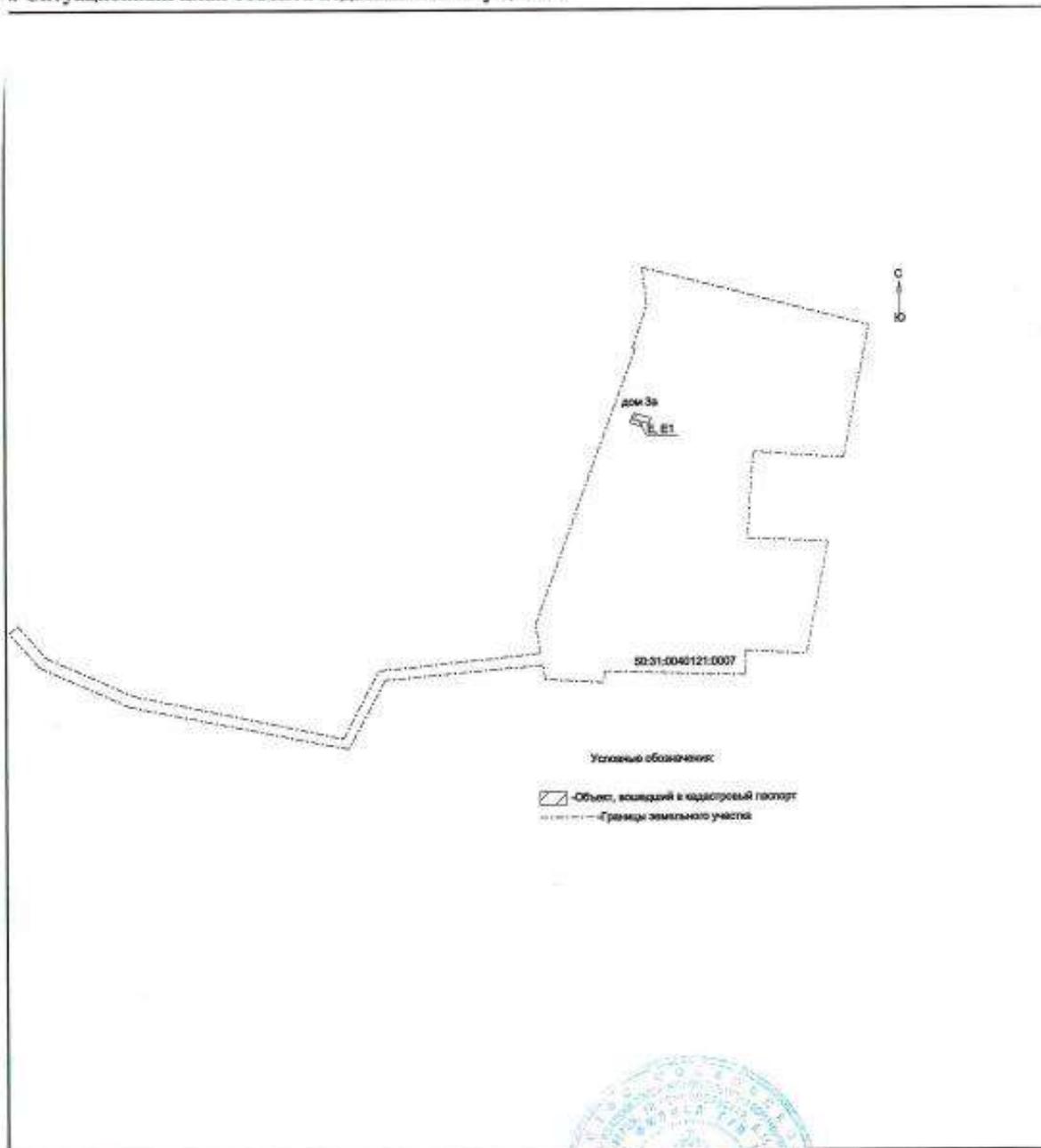
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

314:092-2108

### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:3000

Руководитель 2-ой комплексной производственной группы \_\_\_\_\_

М. П.

(подпись)

Куликов Н.Ю.

(инициалы, фамилия)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*здание*

*вид объекта недвижимого имущества*

*Котельная*

*наименование объекта недвижимого имущества*

### Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Чехов
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Чехов
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	шоссе
	Наименование	Симферопольское
Номер дома	3а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Е, Е1	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	314-092-2108

Технический паспорт составлен по состоянию на 13 апреля 2011 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Чеховский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель 2-ой комплексной производственной группы Куликов Н.Ю.	

М. П.

М. П.



**3. Общие сведения о здании**

Наименование Котельная

Год завершения строительства ---

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен металлический сэндвич, кирпичные

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 124 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 40,0 кв.м

Площадь застройки 45,8 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**

*Справка о балансовой стоимости не предоставлена.*



## 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 13 апреля 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Е	Котельная	-		
Е1	Пристройка	-		

стр. 4

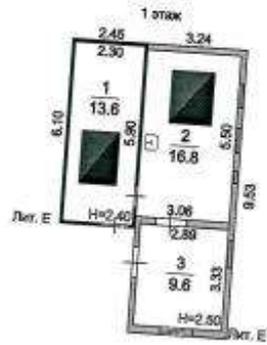




7. План этажа здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
Анзиполов А.Ю.		Борданук С.В.	

## 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
Е	1	1	1	основная			
Е1			2	основная	13,6	2,50	
Е1			3	кабинет	16,8		
					9,6		
				<i>Всего:</i>	<b>40,0</b>		

## 9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

1 Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	2 Вид права	3 Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	4 Доля
ООО "АвтоЧехов" (ИНН: 5048024023)	собственность	Договор купли-продажи от 13.09.2010 №12. Свидетельство о государственной регистрации права от 09.11.2010 запись о регистрации № 50-50-31/058/2010-429	1

## Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Аншилогов А.Ю.		Бордачук С.В.	

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

Раздел 1

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 09.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Сооружение</b>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего листов выписки: _____
10.04.2018 № 77/100/406/2018-2669	
Кадастровый номер: <u>50:31:0000000:61375</u>	
Номер кадастрового квартала:	<u>50:31:0000000</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>05.02.2018</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	<u>Условный номер: 50:31:14:00745:006, Инвентарный номер: 314:092-2/108</u>
Адрес:	<u>Московская область, Чеховский район, г.Чехов, Симферопольское ш., д.3а</u>
Назначение:	<u>Городского коммунального хозяйства</u>
Наименование:	<u>Сооружение, назначение по БТИ: благоустройство территории производственно складского комплекса</u>
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	<u>данные отсутствуют</u>
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	<u>данные отсутствуют</u>
Год завершения строительства:	<u>данные отсутствуют</u>
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>данные отсутствуют</u>
<b>ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ</b>	
полное наименование должности	
М.П. <u>Пучнина Л.Б.</u> инициалы, фамилия	



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 09.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
10.04.2018 № 77/00/406/2018-2669		50:31:0000000:61375	
Кадастровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере: ↓	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Захваткина Руслан Владимирович		
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	Пучнина Л.Б.		
полное наименование должности		инициалы, фамилия	







Свооружение		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела	Всего листов выписки:
10.04.2018	№ 77/100/406/2018-2669	2	
Катастровый номер:		50:31:0000000:61375	
Вид:			
дата государственной регистрации:			
23.06.2011			
номер государственной регистрации:			
50-50-31/023/2011-081			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 23.06.2011 по 11.09.2015			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.3. Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783			
основание государственной регистрации:			
Договор об ипотеке (залоге) от 26.05.2011 №324-201/ДЗ, дата регистрации 23.06.2011, №50-50-31/023/2011-081;			
Договор уступки права требования (цессии) от 22.09.2017 №10-201/Ц, дата регистрации 28.12.2017, №50:31:0040120:167-500031/2017-3			
вид:			
дата государственной регистрации:			
25.01.2013			
номер государственной регистрации:			
50-50-31/080/2012-073			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 25.01.2013 по 16.02.2015			
3.1.4. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Акционерное общество "Объединенная лизинговая компания", ИНН: 5053017783			
основание государственной регистрации:			
Договор об ипотеке от 27.12.2012 №52-2012/ДЗ, дата регистрации 25.01.2013, №50-50-31/080/2012-073;			
Договор уступки права требования (цессии) от 22.09.2017 №10-201/Ц, дата регистрации 28.12.2017, №50:31:0040120:167-500031/2017-3			
данные отсутствуют			
5. Заявленные в судебном порядке права требования:			
данные отсутствуют			
6. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			
данные отсутствуют			
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственного и муниципального нужд:			
данные отсутствуют			
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
данные отсутствуют			
9. Правотриггера и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			
представлены документы на государственную регистрацию: ареста, запрещения			
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, а равно, ограничении права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:			
данные отсутствуют			
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Грушина Л.Б.	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1 из всего листов 2

**Сооружение**

(все объекты недвижимости индивидуальны)

Дата 13 февраля 2012 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314-092-2108

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. **Наименование:** Благоустройство территории производственно-складского комплекса (забор бетонный)

**1.2. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	<u>Московская обл.</u>	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	<u>городское поселение</u>
	наименование	<u>Чехов</u>
Населенный пункт	тип	<u>город</u>
	наименование	<u>ЧЕХОВ</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<u>шоссе</u>
	наименование	<u>Симферопальское</u>
Номер дома	<u>3 а</u>	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	<u>I</u>	
Иное описание местоположения	---	

1.3. **Основная характеристика:** протяженность 458,50 0  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. **Назначение:** ограждение территории

1.5. **Этажность:**  
количество этажей ---, количество подземных этажей ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) ---

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:31:0040121:0007

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. **Примечание:** Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв.№314-092-2108 по состоянию на 13.04.2011г. На благоустройство территории производственно-складского комплекса (забор бетонный) протяженностью 458,50 м выдано свидетельство о государственной регистрации права, запись в регистрации №30-50-31/038/2010-3/7 от 09.11.2010г. Часть забора выходит за границы земельного участка.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Южный филиал, Чеховский отдел  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель 1-ой комплексной производственной группы \_\_\_\_\_



М. II  
(подпись)

Андреева Н.И.

(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

**Сооружение**

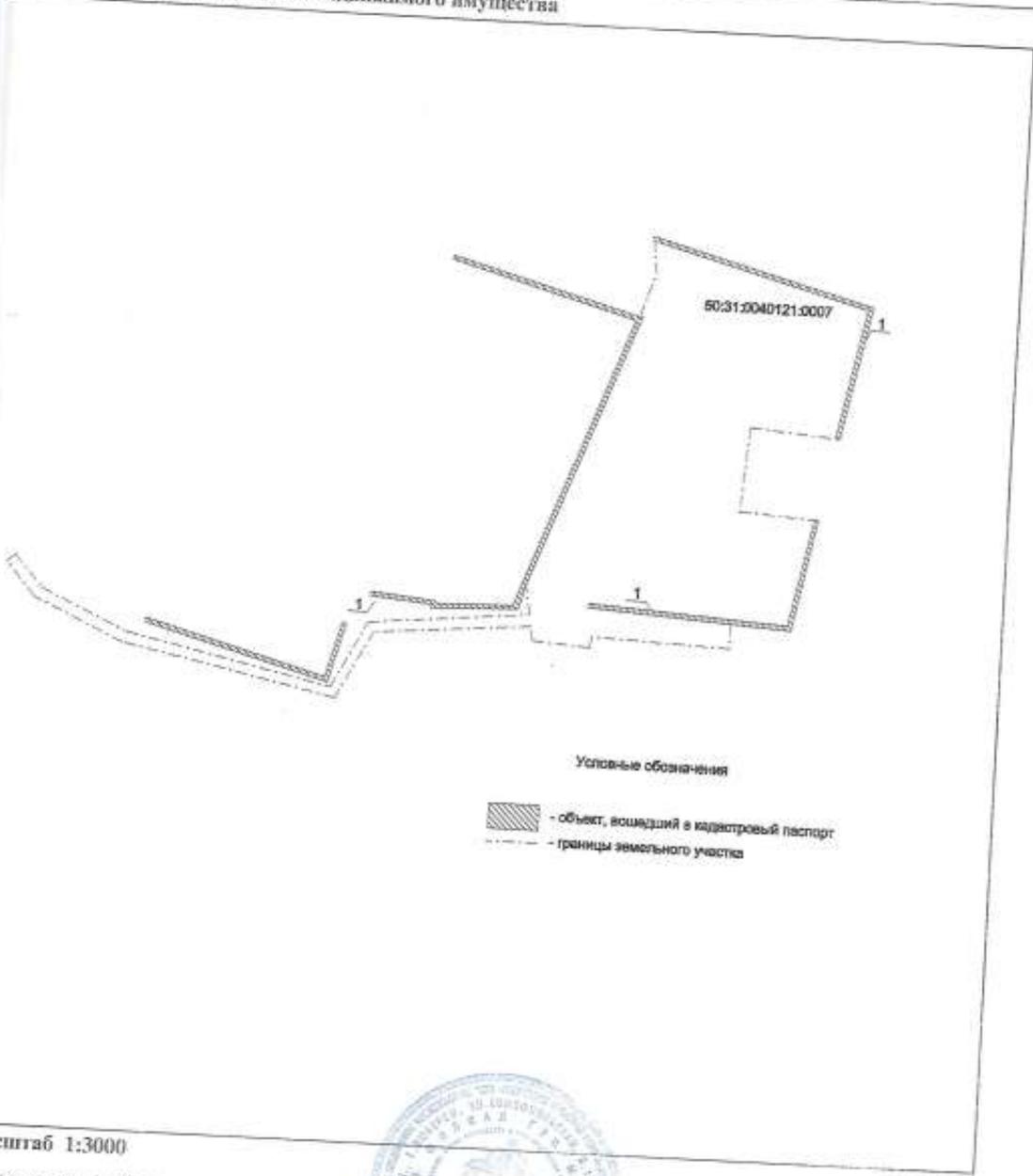
(виды объектов недвижимости по классификации)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

314:092-2108

Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:3000

Руководитель 1-ой комплексной производственной группы



М.П.

(подпись)

Андреева И.И.

(инициалы, фамилия)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*вид объекта недвижимого имущества*

*Благоустройство территории производственно-складского комплекса*

*наименование сооружения*

### Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городское поселение
	Наименование	Чехов
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	ЧЕХОВ
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	шоссе
	Наименование	Симферопольское
Номер дома	3 а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Л, П, С, Р, 2, 1	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	314:092-2108

Технический паспорт составлен по состоянию на 13 апреля 2011 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Чеховский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель 1-ой комплексной производственной группы Голубьев А.С.	

М. П.

М. П.



**2. Описание (состав) технического паспорта**

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план	5
6	6. План сооружения М 1:2000	6-12
7	7. Экспликация к плану объекта	13
8	Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	14

стр. 2

### 3. Общие сведения

Наименование Благоустройство территории производственно-складского комплекса  
 Назначение благоустройство территории

#### 3.1 Краткое описание

#### 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

#### 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

*Сведений не имеется*

#### 3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) \_\_\_\_\_ руб.  
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
 (для физических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

#### 3.5. Примечание

*Сведения о балансовой стоимости не предоставлены.*

*Наименование: автомобильная дорога (Лит Л) - предназначена для проезда автотранспорта.*

*Общая протяженность 436 м, общая площадь покрытия - 2675,7 кв.м, материал - асфальтобетон, основание - щебень с пропиткой битумом, подстил. слой-песок.*

*Наименование: площадка (Лит П) - предназначена для стоянки автотранспорта, общая площадь покрытия составляет 5000 кв.м, материал покрытия - железобетонные плиты.*

*Наименование: площадка (Лит Р) - предназначена для стоянки автотранспорта, общая площадь покрытия составляет 3436 кв.м, материал покрытия - щебень.*

*Наименование: площадка (Лит С) - предназначена для стоянки автотранспорта, общая площадь покрытия составляет 1033 кв.м, материал покрытия - асфальтобетон.*

*Наименование: забор бетонный (Лит 1) - предназначен для ограждения территории, общая площадь покрытия составляет 1146,25 кв.м, протяженность - 458,5 м, материал - железобетонные плиты.*

*Наименование: забор металлический (Лит 2) - предназначен для ограждения территории, протяженность - 98 м, материал - металлическая сетка.*

## 4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 13 апреля 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Л	Автомобильная дорога	---	---	---
П	Площадка	---	---	---
С	площадка	---	---	---
Р	площадка	---	---	---
2	Забор металлический	---	---	---
1	Забор бетонный	---	---	---



## 5. Ситуационный план

Благоустройство территории производственно-складского комплекса  
наименование сооружения

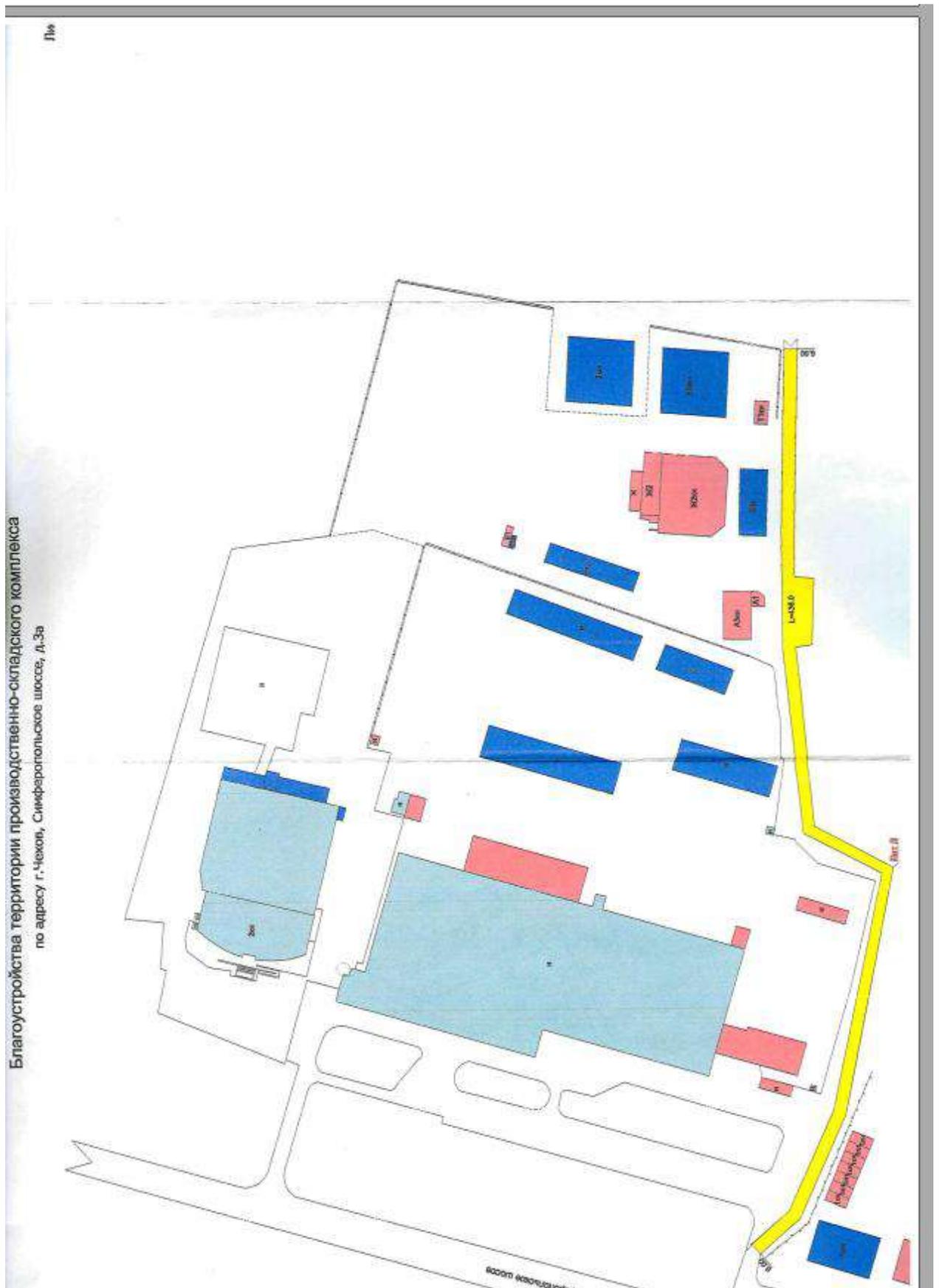
11

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Горохов А.В.		Барсукова Е.Е.	

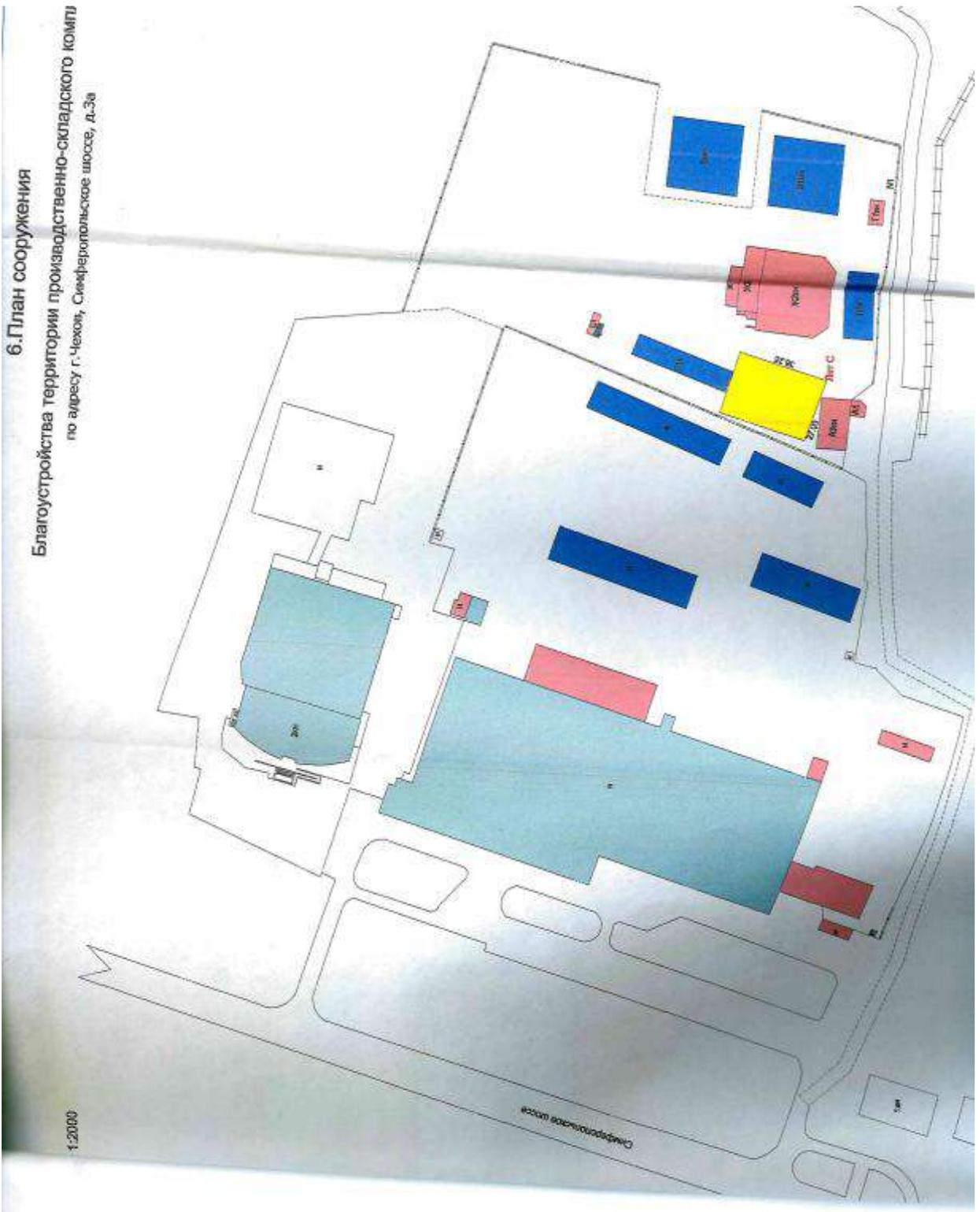
Д№  
Благоустройства территории производственно-складского комплекса  
по адресу г.Чехов, Симферопольское шоссе, д.3а



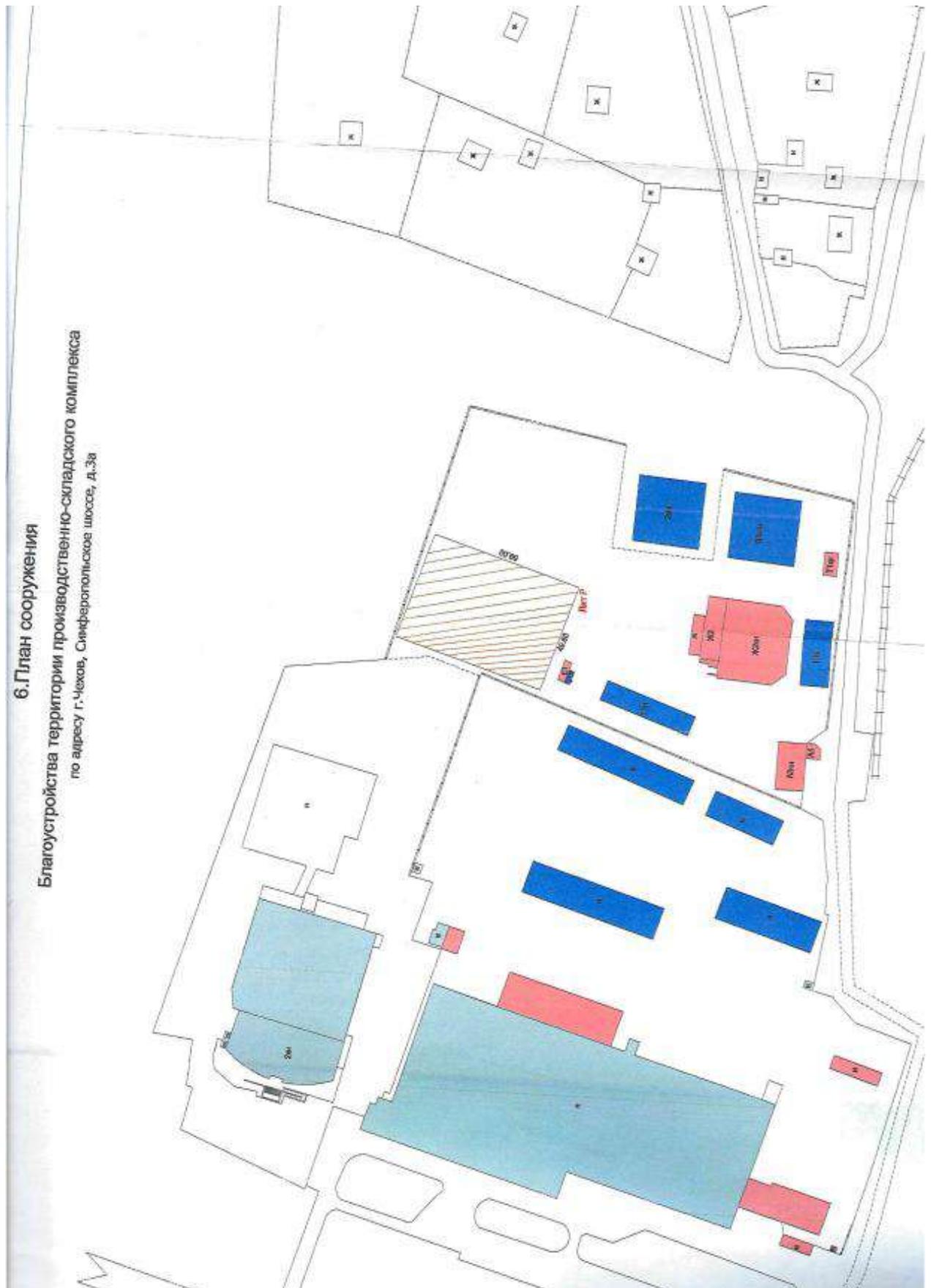


6. План сооружения

Благоустройства территории производственно-складского компл  
по адресу г. Чехов, Сиверопольское шоссе, д.3а



1:2000







**7. Экспликация к планам зданий и сооружений  
(инженерных сетей, газопроводов, нефтепродуктопроводов,  
электрических и телефонных сетей,  
дорог, проездов, площадок и ограждений)**

№ и литера на плане	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (единица измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
Л	Автомобильная дорога	Наименование объекта	автомобильная дорога
		Назначение	транспортное
		Протяженность	436.00
		Площадь покрытия	2 675.70
		Материал покрытия	асфальтобетон
П	Площадка	Наименование объекта	площадка
		Назначение	транспортное
		Площадь покрытия	5 000.00
		Материал покрытия	железобетонные плиты
С	площадка	Наименование объекта	площадка
		Назначение	транспортное
		Площадь покрытия	1 033.00
		Материал покрытия	асфальтобетон
Р	площадка	Наименование объекта	площадка
		Назначение	транспортное
		Площадь покрытия	3 436.00
		Материал покрытия	щебень
2	Забор металлический	Наименование объекта	забор металлический
		Назначение	ограждение территории
		Протяженность	98.00
		Материал	металлическая сетка
1	Забор бетонный	Наименование объекта	забор бетонный
		Назначение	ограждение территории
		Протяженность	458.50
		Материал	железобетонные плиты



## 8. 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
ООО "АвтоЧехов"	собственность	Договор купли-продажи от 13.09.2010 №10. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-31/058/2010-347 от 09.11.2010 г.	1

## Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Горохов А.В.		Барсукова Е.Е.	

← → ↻ Защищено | <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-chehov-211562755> ☆

**6 700 000 РУБ.** Земли промназначения, 11,5 соток на продажу  
 В ипотеку за 81 492 РУБ./мес. ★ В избранное  
📩 Получить похожие объявления

Московская область, Чехов, Октябрьская улица, Чехов, Московская область  
 Чехов



Domofond.ru

1 из 10 🔍

📞 Показать номер

✉ Написать владельцу объявления

🌐 📧 📘 📧 📧

Яндекс Директ

**Новые акции от Myprotein™!**

IMPACT WHEY PROTEIN

MYPROTEIN

myprotein.ru

Связаться с владельцем 📞 Показать номер

**Земли промназначения, 11,5 соток**

Продается земельный участок в г.Чехов, ул.Лесная. Участок 11,5 соток, переведен под предпринимательство, место с высокой проходимостью, идеально подходит под магазин, рынок, офисное здание, кафе. Ровный, электричество 38 кВт, газ, водопровод на участке, рядом сквер, детская площадка.

← → ↻ Защищено | [https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_chehov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1473828895](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1473828895) 🔍 ☆

Все объявления в Чехов / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее →

**Участок 10 сот. (промназначения)** ▼ 4 500 000 ₽

№ 1473828895, размещено 18 июня в 17:24 ⌚ 192 | ⚙

★ Добавить в избранное 📩 Добавить заметку



Avito

📞 Показать телефон  
8 968 xxx-xx-xx

✉ Написать сообщение  
Справит за несколько часов

Кадастр-Сити  
Агентство

Контактное лицо  
Валерия

Адрес  
Московская область, Чехов

Кадастр-Сити  
Все операции с недвижимостью

45 объявлений агентства

Площадь: 10 сот.

Адрес: Московская область, Чехов Посмотреть карту

Продам земельный участок в городе Чехов, мкр Губернский, 10 соток, можно перевести под бизнес. Имеется свой заезд, свет по границе, рядом трансформатор. Скважина на участке, газ по границе. Удобная транспортная доступность. Рядом магазин «Манит». Подробнее по телефону.

📧 📧 📧 📧 📧 📧

📞 Показать номер

Другие объявления агентства Кадастр-Сити



**КВАРТИРА**

**ГОРЯЧИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА КВАРТИРЫ**

скидки до 100 000 рублей

Объявление о продаже квартиры № 1473828895

← → ↻ Защищено | [https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_chehov/zemelnye\\_tchastki/uchastok\\_8\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1109362137](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_tchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_1109362137) 🔍 ☆

## Участок 8 сот. (промназначения) ▼ 6 500 000 ₽

№ 1109362137, размещено 26 июня в 15:27 📍 1009 (+5)

📍 Добавить в избранное 📄 Добавить заметку



Показать телефон  
в 503 xxx-xx-xx

Написать сообщение  
📧 В сети

Century 21-Римарком  
Агентство  
На Avito с ноября 2013 🏆

Контактное лицо  
Антонов Игорь

Адрес:  
Московская область, Чехов, Большая  
Каменная улица



Century 21-Римарком  
ПРОДАЖА, ПОКУПКА, АРЕНДА  
НЕДВИЖИМОСТИ, ИПОТЕКА/ПАО  
"Сбербанк", ПАО "ВТБ 24", ПАО  
"МирБизнес", МАТ КАПИТАЛ,  
СЕРТИФИКАТЫ,  
ОФОРМЛЕНИЕ, СОПРОВОЖДЕНИЕ  
СДЕЛОК

238 объявлений агентства

Площадь: 8 сот.

Адрес: Московская область, Чехов, Большая Каменная улица  
Посмотреть карту

При звонке называйте номер ID 1144229, агент Антонов Игорь.  
Продам 8 соток под Ваше бизнес решение, в 55 км от МКАД по  
Симферопольскому шоссе по адресу: М.О. г. Чехов ул. Ольховая. Категория:  
ЭНП многоэтапная автозаправочная станция с комплексом сервисных услуг.  
Участок без строений, первая линия на пересечении 2х городских дорог с  
хорошим дневным и ночным трафиком автотранспорта. Коммуникации: свет и  
канализация. Собственник: Юр.лицо. Цена обсуждается.

📧 📞 📄 📍 📧 📄 📍

Понравилось

\* Сайт созданно в мае в 1.05.2018  
на 10.07.2018. Информация об организаторе  
олимпиады, и правила ее проведения, количество  
призов по результатам олимпиады, условия участия  
и порядок ее проведения можно посмотреть  
на сайте www.abn.ru/ru



← → ↻ Защищено | <https://klin.cian.ru/sale/suburban/154203776/> 🔍 ☆

6 апр. 15:27 139 просмотров, 0 за сегодня

### Участок, 10 сот.

Московская область Клин, ул. Чайковского На карте  
Ленинградское шоссе, 60 км от МКАД

📌 В избранное 📄 📎 📧 ⚠️ Пожаловаться

**Тинькофф**  
Банк

Ипотека  
от 38 173 ₽/мес  
Под залог недвижимости

Оставить заявку

**6 000 000 ₽** 600 000 ₽/сот.

👁️ Следить за изменением цены

**Показать телефон**

ID 10193392



13 фото

Площадь: **10 сот.** Статус земли: **Земля промышленного назначения**

Земельный участок на Ленинградском шоссе под строительство торгового центра, кафе, автосервиса, автозаправки и других объектов. Перспективнейшее место. Федеральная автомобильная дорога М10, 60 км от МКАД, г. Клин (правая сторона по направлению к Москве), 10 соток. Распологается на первой линии (15 метров) оживленной (высокий трафик движения) федеральной трассы (Ленинградское шоссе) в черте крупного подмосковного города. Непосредственно к участку прилегают жилые массивы. В 100 метрах строится крупный многонаселенный современный район Новый Клин. Территория активно развивается. Категория земель - земли населенных пунктов с разрешенным использованием для размещения и обслуживания любых объектов недвижимости для осуществления коммерческой деятельности. Идеально подходит для строительства торговых комплексов, автосалонов, автоцентров, предприятий питания и сферы услуг. На соседних участках построен и функционирует супермаркет Ашан (среднего формата), построен ресторан питания KFC. Собственность. Продажа от собственника. Возможна продажа соседних участков (от 10 до 100 соток). Уважаемые покупатели и представители, звоните с 9-00 до 22-00 в рабочие и выходные дни.

← → ↻ Защищено | <https://klin.cian.ru/sale/suburban/154203776/> 🔍 ☆

Фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо

### Участок, 10 сот.

**6 000 000 ₽** 600 000 ₽/сот.

👁️ Следить за изменением цены

**Показать телефон**

ID 10193392

**АКЦИЯ**

Евгений М. Алексеевский  
Апартаменты NOVA от 4 млн. в 3 км от метро, Ипотечка, распродажа, дольщики погорячили. Скидка до 4%  
Тел.: (495) 325-90-29

Проектная декларация на рекламном сайте

**Задний Дом от 100 м2**

Анк от 1 377 130 р. 107 м2. 4 спальни, 3 санузла. Большая гостиная. Скидки до 30%. Кредит от 13%.  
Тел.: (495) 241-52-04

Проектная декларация на рекламном сайте

**Дачные дома от Заднего**

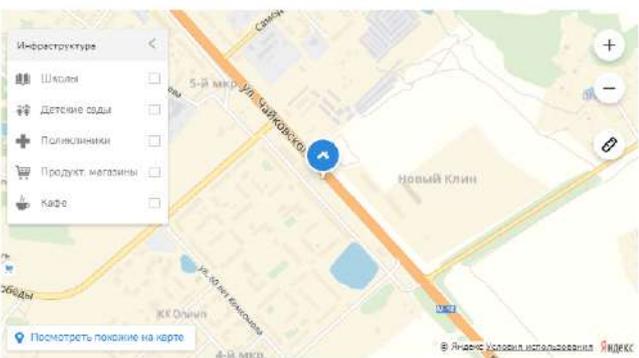
Дачные дома от 215 000 р. Строим от 5 дней. Терраса - фундамент в подарок! Кредит от 13%.  
Тел.: (495) 241-52-04

Проектная декларация на рекламном сайте

На карте 🗺️ Панорама 📷 Глобусные рядом

Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт. магазины
- Кафе



Посмотреть поближе на карте

Маршруты рядом: 📍 OIS Посмотреть объект на 2GIS

**Общая информация**

Статус участка: Земля промышленного назначения  
Площадь участка: 10 сот.

🖨️ Экспорт 🖨️ Печать ⚠️ Пожаловаться

**ID 10193392**  
2 года 9 месяцев на ЦИАН

**Показать телефон**

← → 🔒 Защищено <https://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/169908228/> 🔍 ☆

### Участок, 88 сот.

Московская область, Звенигород, Московская ул. [На карте](#)

📍 Кунцевская, 30 мин. на транспорте 📍 Тушинская, 30 мин. на транспорте  
 📍 Новорижское шоссе, 40 км от МКАД 📍 Можайское шоссе, 40 км от МКАД

❤️ В избранное 🔄 📄 📧 📞 Пожаловаться



**Ипотека**  
от 381 732 руб/мес  
Предельная сумма

Оставить заявку

**60 000 000 Р** 📈 681 818 Р/сот.

📌 Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

ID 771652

**РЕКЛАМА**

**Поиск утомил?**  
Дорожим вашим временем и уже отоборали лучшие варианты. У нас только проверенная загородная элитная недвижимость.  
Тел. (495) 660-09-18

Проектная декларация на рекламируемом сайте

**РЕКЛАМА**

**Самые уютные квартиры!**  
В ЖК «Мечты» квартиры от 1,75 млн руб в западной местности.  
Тел. (495) 135-29-31

Проектная декларация на рекламируемом сайте

**Узнайте больше**

Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**На карте** 🗺️ Панорама 📷 Похожие рядом

Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт. магазины
- Кафе

[Посмотреть похожие на карте](#)

Маршруты рядом: 🗺️ GIS [Посмотреть объект на 2GIS](#)

**Общая информация**

⚡ Электричество    ⚙️ Газ    🚰 Канализация

💧 Водоснабжение

Статус участка: Земля промышленного назначения

Площадь участка: 88 сот.

← → 🔒 Защищено <https://zvenigorod.cian.ru/sale/suburban/169908228/> 🔍 ☆

Фотографии (2) **Описание** На карте Контактное лицо

**Участок, 88 сот.** ❤️ 🔄

**60 000 000 Р** 📈 681 818 Р/сот.

📌 Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

ID 771652

**РЕКЛАМА**

**Поиск утомил?**  
Дорожим вашим временем и уже отоборали лучшие варианты. У нас только проверенная загородная элитная недвижимость.  
Тел. (495) 660-09-18

Проектная декларация на рекламируемом сайте

**РЕКЛАМА**

**Самые уютные квартиры!**  
В ЖК «Мечты» квартиры от 1,75 млн руб в западной местности.  
Тел. (495) 135-29-31

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Защищено | <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/3715966/> 25 апр, 14:25 58 просмотров, 1 за сегодня Платное

### Участок, 90,8 сот.

Московская область, Одинцовский район, Малые Вяземы деревня, ш. Можайское [На карте](#)

Можайское шоссе, 28 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



1 фото

ЦИАН ID 1281682

Площадь: **90.8 сот.**      Статус земли: **Земля промышленного назначения**

Продается уч-к земли - 0,918 Га в Одинцовском р-не, д. Малые Вяземы, Петровский проезд, вл. 3, земли промышленности, для производственных целей, с инженерными коммуникациями, примыкает к Можайскому шоссе (автомобильной дороге А107) Собственник 8-963-997-31-37; 8(495)637-93-99

**Тинькофф Банк**

Ипотека от 415 935 Р/мес  
\*Промышленный объект\*

Оставить заявку

**65 376 000 Р** 720 000 Р/сот.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

PRO ID 1281682

**РЕКЛАМА**

**Поиск утомил?**  
Дорожим вашим временем и уже отобрали лучшие варианты. У нас только проверенная загородная элитная недвижимость.  
Тел.: (495) 660-09-18

Проектная декларация на рекламируемом сайте

**РЕКЛАМА**

**Новый жилой квартал «Фили Сити»**  
Скидка на квартиры до 5%. Бизнес-класс. Распродажа. Ипотека 6%. Собственный парк-променад и фонтан. Паркинг. 3 мин пешком от м. Фили.  
Тел.: (495) 357-93-94

Проектная декларация на рекламируемом сайте

**РЕКЛАМА**

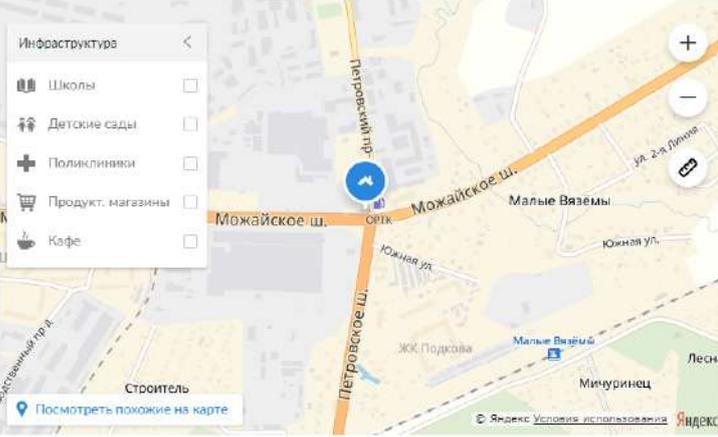
**Дом в Мневниках. Акция!**  
Ипотека 6% на квартиры в ЖК «Дом в Мневниках» Рядом «Серебряный бор». Дом бизнес-класса.  
Тел.: (495) 477-06-98

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Защищено | <https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/3715966/> Фотографии (1) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) Участок, 90,8 сот. [Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

[На карте](#) [Панорама](#) [Пожоже рядом](#)



Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт. магазины
- Кафе

Строитель [Посмотреть похожие на карте](#)

Маршруты рядом: [GIS](#) [Посмотреть объект на 2GIS](#)

**Общая информация**

- Электричество
- Канализация
- Водоснабжение

Статус участка: Земля промышленного назначения

Площадь участка: 90,8 сот.

**65 376 000 Р** 720 000 Р/сот.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

PRO ID 1281682

**РЕКЛАМА**

**Поиск утомил?**  
Дорожим вашим временем и уже отобрали лучшие варианты. У нас только проверенная загородная элитная недвижимость.  
Тел.: (495) 660-09-18

Проектная декларация на рекламируемом сайте

**РЕКЛАМА**

**Новый жилой квартал «Фили Сити»**  
Скидка на квартиры до 5%. Бизнес-класс. Распродажа. Ипотека 6%. Собственный парк-променад и фонтан. Паркинг. 3 мин пешком от м. Фили.  
Тел.: (495) 357-93-94

Проектная декларация на рекламируемом сайте

**РЕКЛАМА**

**Дом в Мневниках. Акция!**  
Ипотека 6% на квартиры в ЖК «Дом в Мневниках» Рядом «Серебряный бор». Дом бизнес-класса.  
Тел.: (495) 477-06-98

Проектная декларация на рекламируемом сайте

24 июн, 19:19 316 просмотров, 0 за сегодня

## Участок, 125 сот.

Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение На карте

В избранное Показать фото

**Тинькофф Банк**  
Ипотека от 477 164 ₽/мес  
Оставить заявку

**75 000 000 ₽** 600 000 ₽/сот.  
Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

PRO ID 167548

Площадь: **125 сот.** Статус земли: **Земля промышленного назначения**

Участок на первой линии киевского шоссе! Готовый съезд! Собственность физ.лица. Документы готовы. Соседние тоже в продаже! 77-18-0190312-6 и 77-18-0190312-4 и 77-18-0190312-5 ближайшая деревня: д.Большое Покровское. Категория: Земли населённых пунктов, РВИ: Под размещение объектов капитального строительства: многофункциональных объектов (в том числе общественно-деловых и коммунально-складских). 600 тыс сотка. Возможна рассрочка. Имеется постоянный арендатор. Сергей 8-929-985-58-38

РЕКЛАМА  
Поиск утомил? Дорожки во время времени и уже отобрали лучшие варианты. У нас только проверенная загородная элитная недвижимость.  
Тел.: (495) 660-09-18  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА  
Дом «Серебряный Бор» Уникальное предложение! Скидка 10% на просторные квартиры в Серебряном Бору. Потрясающие виды, паркинг, системы умный дом.  
Тел.: (495) 132-07-88  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА  
Дачные дома от Зодчего Дачные дома от 215 000 р. Строим от 5 дней! Терраса + фундамент в подарок! Кредит от 13%.  
Тел.: (495) 241-52-04  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

На карте Панорама Похожие рядом

Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Полкилинские
- Продукт. магазины
- Кафе

Маршруты рядом: [Посмотреть объект на 2GIS](#)

Общая информация

Электричество	Газ
Статус участка	Земля промышленного назначения
Площадь участка	125 сот.

**75 000 000 ₽** 600 000 ₽/сот.  
Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

PRO ID 167548

РЕКЛАМА  
Поиск утомил? Дорожки во время времени и уже отобрали лучшие варианты. У нас только проверенная загородная элитная недвижимость.  
Тел.: (495) 660-09-18  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА  
Дом «Серебряный Бор» Уникальное предложение! Скидка 10% на просторные квартиры в Серебряном Бору. Потрясающие виды, паркинг, системы умный дом.  
Тел.: (495) 132-07-88  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА  
Дачные дома от Зодчего Дачные дома от 215 000 р. Строим от 5 дней! Терраса + фундамент в подарок! Кредит от 13%.  
Тел.: (495) 241-52-04  
Проектная декларация на рекламируемом сайте



← → ↻ Защищено [https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_chelov/земельные\\_участки/участок\\_12\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1529586558](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chelov/земельные_участки/участок_12_sot_promnaznacheniya_1529586558) 🔍 ☆ ☰

Все объявления в Чехове / Недвижимость / Земельные участки / Сдам / Промышленность

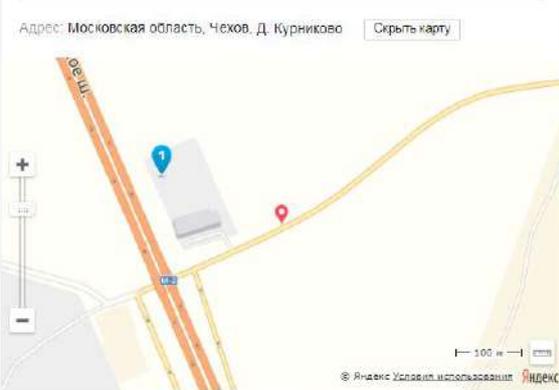
## Участок 12 сот. (промназначения)

№ 1529586558, размещено 8 июня в 01:57 ☎ 123 (+4)

★ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку

Расстояние до города: 7 км. Площадь: 12 сот.

Адрес: Московская область, Чехов, Д. Курниково



📞 Показать телефон  
в 925 XXX-XX-XX

✉ Написать сообщение

**Т**  
Тадевосян Варган  
Арендодатель  
На Avito с сентября 2014  
Завершено 8 объявлений

Адрес:  
Московская область, Чехов, Д. Курниково

**HEINZ**  
ВКУС ФУТБОЛА

УЗНАТЬ БОЛЬШЕ

**Арбитражный управляющий обучение** ✓  
arbitrazhnyy.mazo.ru

📱 Показать

Земельный участок промышленного назначения, огорожен забором, открытые ворота на первой линии, 300м от Симферопольского шоссе, прямые съезды с М2, в непосредственной близости два больших складских терминала, автомойка, шиномонтаж и продуктовый магазин! Подъезд к участку по асфальтированной дороге, подходит для введения любого бизнеса для стоянки грузового автотранспорта и т.д. Электричество, так же возможность подключения воды!!!

📱 📧 📧 📧 📧 📧 📧

← → ↻ Защищено [https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_chelov/земельные\\_участки/участок\\_5\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1538609563](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chelov/земельные_участки/участок_5_sot_promnaznacheniya_1538609563) 🔍 ☆ ☰

← → ↻ Защищено [https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_chelov/земельные\\_участки/участок\\_5\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1538609563](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chelov/земельные_участки/участок_5_sot_promnaznacheniya_1538609563) 🔍 ☆ ☰

Все объявления в Чехове / Недвижимость / Земельные участки / Сдам / Промышленность

## Участок 5 сот. (промназначения)

№ 1538609563, размещено 22 июня в 15:08 ☎ 72 (+4)

★ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку



📞 Показать телефон  
в 925 XXX-XX-XX

✉ Написать сообщение

**В**  
Виктор  
Арендатор  
На Avito с сентября 2012  
Завершено 3 объявления

7 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Борисыч

Адрес:  
микрорайон Венюково, Чехов, Московская область, Комсомольская улица, вл10

**За время объявления:**

1. Предложил договор с 10.05.2018 по 31.05.2018 года, стоимость участка 150 000 и указал для покупателя Рогов Павел Юрьевич и Козлов Александр Сергеевич с банковскими документами площадью 2,0 га и расположен на участке площадью 200 000 рублей на первом этаже, на первом этаже по программе Базис (Базис ин - объект недвижимости готовый объект на стадии 7 лет, полностью готов к эксплуатации и официально признан на территории РФ / Казахстана / Болгарии / Азербайджана, на стадии Рогов Павел Юрьевич и Козлов Александр Сергеевич, собственники участка Land Point.

Подписаны документы, Арендатор, на изображении может отличаться от предоставленного в скане. Главной целью не было осуществление сделки Land Point. Вся информация имеет справочный характер и не является публичной офертой (ст. 437 ГК РФ).

**Коммерческая недвижимость** ✕  
📍 г. Ижевск

Свободные площади от 40 до 480 кв. м, электричество по требованию, Звоните!

📍 Помещение под офис  
📍 Под магазин  
📍 Под ресторан

Площадь: 5 сот.

Адрес: микрорайон Венюково, Чехов, Московская область, Комсомольская улица, вл10

Огорожен. Охрана. Электричество.

📱 📧 📧 📧 📧 📧 📧

← → ↻ LLC Strategiya rosta [RU] | https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/1950966

**БИБОСС** Объявление Войти

Поиск

Сообщество  
 Коммерческая недвижимость  
 Франшизы  
 Готовый бизнес  
 Товары для бизнеса  
 Инвестпроекты  
 Бизнес-идеи  
 Бизнес-планы

Расчетный счет без вычета в банк!  
 Банк для бизнеса  
 Первые два месяца – бесплатно

**TTG**  
 TopTenderGroup

TopTenderGroup  
 Формирует госзаказ с гарантией результата  
 Реклама здесь

Сообщество  
 Коммерческая недвижимость  
 Франшизы  
 Готовый бизнес  
 Товары для бизнеса  
 Инвестпроекты  
 Бизнес-идеи  
 Бизнес-планы

Расчетный счет без вычета в банк!  
 Банк для бизнеса  
 Первые два месяца – бесплатно

**TTG**  
 TopTenderGroup

TopTenderGroup  
 Формирует госзаказ с гарантией результата  
 Реклама здесь

Коммерческая недвижимость в Московской области → Аренда земли →

**АРЕНДА** Обновлено 19.01.2018, 17:18, ID: 1950966

**Аренда земельного участка, 2500000 м<sup>2</sup>, Ленинградское шоссе**

Площадь: 2500000 м<sup>2</sup>  
 Цена аренды: 187 500 000 руб./мес  
 Цена: 75 руб./м<sup>2</sup>/мес

Ленинградское шоссе, Хинки, Московская область

Дмитрий Freebiz  
 Контактное лицо  
 Написать сообщение

Контактные данные  
 +7 (909) 64X-XXXX  
 Показать телефон

**Аренда**

Порядок оплаты	Предоплата за 1ый месяц аренды+депозит(последний месяц аренды) Без комиссии.
В стоимость аренды входит	НДС
Дополнительные параметры аренды	возможны индивидуальные дополнительные условия аренды

**Об объекте**

Документы	Возможен долгосрочный договор аренды.
Коммуникация	водоснабжение, электроснабжение
Рельеф	ровный

**Производственные/складские помещения**

Подъездные пути: автодорогспорт

**Описание объекта**

Аренда открытой, огороженной площадки на Ленинградском шоссе под стоянку, отстой техники, грузовиков, большегрузов.Без комиссии.  
 Открытая, огороженная площадка в аренду.Располагается в 70-ти метрах от Ленинградского шоссе, сторона "а"область 9 км от МКАД, в прямом соседстве с транспортной развязкой.Территория 0,25 Га, эл энергия, покрытие - асфальт.  
 Сдается Под отстой стоянку легковых, коммерческих автомобилей, строительной техники, большегрузных фур, полупеты, торгового склада.  
 Рассматриваются любые варианты использования кроме автопарка и мусора.  
 Возможно возведение не капитальных строений, ангаров и т.д.  
 Цена аренды-от 70 рублей за метр кв./месяц.  
 Условия оплаты - 1ый месяц аренда, депозит 1месяц аренды без комиссии.

**Описание территории**

Огороженная территория с хорошей транспортной доступностью(в непосредственной близости с транспортной развязкой)  
 Покрытие: асфальт.

**Написать представителю**  
 Дмитрий Freebiz

Ваше имя \*  
 Ваш E-mail \*  
 Номер телефона \*

Доброго времени суток! Объект меня заинтересовал, пожалуйста, перезвоните.

Я не робот

Ваша информация в безопасности.  
 Она будет отправлена только контекстному лицу данного объявления.

**Земельные участки перед Завьялово** Земельные участки почти в центре города. Все коммуникации подведены. Отдельно

← → С Защищено [https://www.avito.ru/nimk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/zdanie\\_pod\\_avtosalon\\_4637.7\\_m\\_1654860485](https://www.avito.ru/nimk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_pod_avtosalon_4637.7_m_1654860485) 🔍 ☆

Все объявления в Химках / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Торговое помещение

## Здание под автосалон, 4637.7 м<sup>2</sup>

№ 1654860485, размещено сегодня в 15:39 431 (+27)

Добавить в избранное Добавить заметку



Показать телефон  
8 917 3033 3033

Написать сообщение

Активы Банка «Возрождение» (ПАО)  
Агентство

Контактное лицо  
Людмила Васильевна

Адрес  
Московская область, Химки, Москва,  
МКАД, 74-й километр, 5

Активы Банка «Возрождение» (ПАО)  
Реализация непрофильных активов  
(недвижимое и движимое имущество)  
Банк «Возрождение» (ПАО)

62 объявление агента

Площадь: 4637.7 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Химки, Москва, МКАД, 74-й километр, 5  
Скрыть карту



Отдельностоящее здание, общ. пл. 4 637,7 кв.м., в том числе:

- 1 этаж - 3 005,4 кв.м., высота потолков 5,4 м (торговый зал, участок тех. обслуживания, мойка и пр.)
- 2 этаж 1 632,3 кв.м., высота потолков 2,9 м (офисы, столовая, тех. помещения)

Панорамное остекление.

Коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение.

Земельный участок 8500 кв.м. (право аренды долгосрочное)

Здание расположено на первой линии вдоль МКАД (внешняя сторона 74 км), два отдельных въезда с МКАД и ул. Панфилова.

Поделиться

Другие объявления агентства Активы Банка «Возрождение» (ПАО)



Горячие предложения на квартиры  
скидки до 100 000 рублей

Новые скидки на Murgotein™  
murgotein.ru

Участок с домом за 150 000 р.  
тихий-зори.рф

ТИХИЕ ЗОРИ

Недвижимость в Сергиевом Посаде > Коммерческая > Продажа зданий в Сергиевом Посаде > улица 1-я Рыбная

25 июн, 12:52 > 16 просмотров, 0 за сегодня Р Платное

## Здание, 6 550 м<sup>2</sup>

Московская область, Сергиев Посад, ул. 1-я Рыбная, 19 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



2 фото

Площадь	Этажность	Год постройки
6 550 м <sup>2</sup>	3 этажа	1959

T-2950. Продажа торгового центра в городе Сергиев-Посад.

Торговый центр расположен в 55 км от МКАД по Ярославскому шоссе. В 5-ти минутной пешей доступности от объекта находится ж/д станция "Сергиев-Посад".

Первая линия домов. Сверхинтенсивный автомобильный и пешеходный поток.  
Район плотной жилой застройки.

Общая площадь 6 550 кв. м.  
1 этаж 3 000 кв. м, 2 этаж 1 800 кв. м, 3 этаж 1 750 кв. м.

Площадь земельного участка 0,33 Га в собственности.

Арендаторы магазины "Дикси", "Fix Price", "Second Hand", "Улыбка Радуги"; кафе "Бургер Кинг"; Связной; Эконом Аптека; ювелирный магазин "Золото 585"; ТОФА; Кузьма инструмент.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена	800 000 000 Р
Ставка	122 137 Р за м <sup>2</sup>
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

### О здании

Год постройки	Возможное назначение
1959	Жилой дом

**800 000 000 Р**

122 137 Р за м<sup>2</sup>  
[Следить за изменением цены](#)  
УСН

PRO  
ID 364379

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

**Бизнес центр LOFTEC**  
Продана коммерческая помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская. Тел.: (495) 127-39-37

РЕКЛАМА

**Галерея JAZZ**  
Продана торговых помещений от 117 м2 с огромными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от метро. Тел.: (495) 477-00-12

**800 000 000 Р**

122 137 Р за м<sup>2</sup>  
[Следить за изменением цены](#)  
УСН

PRO  
ID 364379

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

**Бизнес центр LOFTEC**  
Продана коммерческая помещений. 1-я линия. 5 мин. до м. Бауманская. Тел.: (495) 127-39-37

РЕКЛАМА

**Галерея JAZZ**  
Продана торговых помещений от 117 м2 с огромными витринами. 1-я линия ТТК. 200 м от метро. Тел.: (495) 477-00-12

← → ↻ Защищено | <https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/178292961/> ☆

Фотографии (2) **Описание** На карте Контактное лицо

Год постройки	1959	Возможное назначение	Жилой дом
Состояние	Типовой ремонт	Категория здания	Действующее
Общая площадь	6 550 м <sup>2</sup>	Линия домов	Первая
Площадь участка	0,33 га	Статус участка	В собственности

Здание, 6 550 м<sup>2</sup>

**800 000 000 Р** ↓

122 107 Р за м<sup>2</sup>

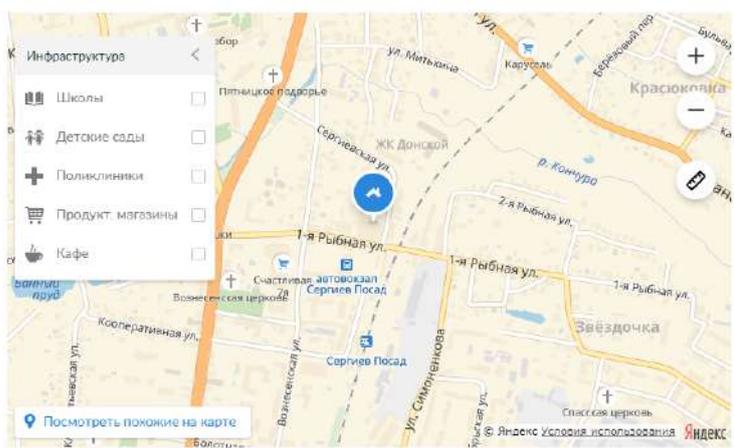
PRO ID 364379

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Московская область, Сергиев Посад, ул. 1-я Рыбная, 19

На карте [360°](#) Панорама [Пожожие рядом](#)



Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт. магазины
- Кафе

Посмотреть пожожие на карте

Маршруты рядом: [GIS](#) [Посмотреть объект на 2GIS](#)

**Бизнес центр LOFTES** РЕКЛАМА  
Продана коммерческая помещений, 1-я линия, 5 мин. до м. Бауманская. Тел.: (495) 127-39-37

**Галерея JAZZ** РЕКЛАМА  
Продана торговых помещений от 117 м<sup>2</sup> с огромными витринами, 1-я линия ТТК, 200 м от метро. Тел.: (495) 477-00-12



Защищено | <https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/165303229/>

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо

Здание, 19 341,5 м<sup>2</sup>

2 280 000 000 Р

117 881 Р за м<sup>2</sup>

PRO

IQ ESTATE

Агентство недвижимости  
221 объявление

Показать телефон

Написать сообщение

Инфраструктура:

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт-магазины
- Кафе

Московская область, Чехов, Симферопольское ш., 1

На карте Панорама Поколение рядом

Инфраструктура:

- Школы
- Детские сады
- Поликлиники
- Продукт-магазины
- Кафе

Маршруты рядом: Показать объект на 2GIS

Экспорт Печать Пожаловаться

Агентство недвижимости  
IQ ESTATE PRO

6 лет 9 месяцев на ЦИАН 221 объявление

Продана недвижимость: жилая, загородная, коммерческая. Аренда недвижимости: коммерческая. Другие услуги: управление объектами.

Показать телефон Написать сообщение

Помощь надежных риэлторов  
Оставьте заявку, и специалисты подберут подходящее помещение

Торговые площади  
Помещение под магазин от 20 до 574 кв.м. на выезде из м. Митино, 3 ЖК рядом, высокая трафик.  
Тел.: (495) 191-30-06

Ритейл в торговой галерее «Парк Мирис»  
Продажа помещений с отделочными работами от 72 кв.м. Панорамные витрины, собственный почтовый паркинг, н. Алановская.  
Тел.: (495) 477-27-71

аpекс-недвижимост.ру/object/2447888

Коммерческая недвижимость в Московской области — Продажа производственных площадей. Забыть о изображении Скачать в PDF Пожаловаться

ПРОДАЖА Обновлено: 5.07.2018, 10:17, ID: 2447888

**Продажа производственного помещения, 5000 м<sup>2</sup>, Южная промзона тер 8**

Площадь: 5000 м<sup>2</sup>  
Цена продажи: 350 000 000 руб.  
Цена: 70 000 руб./м<sup>2</sup>

Южная промзона тер. 8, Одинцово, Московская область

Об объекте

Этаж расположения помещения: 1 этаж

Описание объекта

Лот №189238 Продажа современного действующего производственного индустриального комплекса г. Одинцово, Южная промзона. На огороженном, асфальтированном земельном участке площадью 0,9 га (собственность) располагаются: производственный корпус площадью 4820 кв.м (собственность, постройка 2007 года), 4-х этажное здание (общедомовое) площадью 756 кв.м (собственность), технические сооружения. Высота потолка основного корпуса составляет 10 м., бетонный пол выдерживает нагрузки до 7 тн на 1 кв. м, 2-е вент. нулевого соответственно. Административно-бытовая часть корпуса включает раздевалки, душевые, офисные кабинеты, включая помещения представительского класса. Производственный корпус оснащен необходимыми современными инженерными системами: приточно-вытяжной вентиляцией, водоподогревом, канализацией, противопожарной системой. Своя трансформаторная подстанция рассчитана на потребление 250 квт. Возможно увеличение. В цену не включены: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка, эксплуатационные расходы. Федор Николайович, доб., ЛОТ №189238

Написать представителю  
Алекс Недвижимость

Алекс Недвижимость  
контактное лицо

Написать сообщение

Контактные данные  
+7 (495) 36X-XX-XX

Показать телефон

Компания  
Алекс Недвижимость

АН

Примеры фотографий  
Производственно-складской комплекс





← → ↻ Защищено | <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/188819802/>

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	250 000 000 Р
Ставка	71 428 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 38 135 593 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Помаловаться](#)

Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	300
Парковка	На территории

Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, проезд Транспортный, в/э  
🚶 Речной вокзал, 8 мин. на транспорте 🚶 Ховрино, 5 мин. на транспорте

[На карте](#) [360° Панорама](#) [Похожие рядом](#)

Производство, 3 500 м<sup>2</sup>

**250 000 000 Р** ▼

71 429 Р за м<sup>2</sup>

✓ PRO

ID 11636

[Назначить просмотр](#)

[Написать сообщение](#)

**Галерея JAZZ** РЕКЛАМА  
 Продажа торговых помещений от 117 м<sup>2</sup> с огромными витринами. 1-я линия ТТК, 200 м от метро. Тел: (495) 477-00-12

**Ритейл в торговой галерее «Парк Мира»** РЕКЛАМА  
 Продажа помещений с отдельным входом от 72 м<sup>2</sup>. Панорамные витрины, собственный гостевой паркинг. м. Алексеевская. Тел: (495) 477-27-71

← → ↻ Защищено | <https://solnednogorsk.cian.ru/sale/commercial/189647741/>

Недвижимость в Солнечногорске > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Солнечногорском районе

3 июл. 18:20 👁 5 просмотров, 0 за сегодня

**Производство, 2 200 м<sup>2</sup>**

Московская область, Солнечногорский район, Поварово пгт. На карте

❤ 8 избранное [←](#) [📷](#) [📄](#) [📍](#) [🔍](#) [🔔](#) [🔒](#) [Помаловаться](#)



📷 6 фото

Площадь	Этаж	Помещение
2 200 м <sup>2</sup>	1 из 3	Свободно

Продажа производственного здания в Московской области Солнечногорского района, пгт Поварово. Производственное здание 2200 кв.м. (цеха основной, малярный, токарный, слесарный), кран-балка 30 т., офисы, склад, столовая, общежитие, стоянка, парковка, комната охраны с видеонаблюдением, сигнализация. Все работает, база находится под управлением ООО, штат сотрудников 5 человек. Земля федеральная, документы готовы на перевод в собственность, общая площадь 0,49 Га. Имеются все виды снабжения для обеспечения жизнедеятельности и производства (свет, вода, коммуникации, пожарная охр., вывоз мусора). База автотранспортная, можно переделать под любой вид деятельности. Коммерческие условия. Общая площадь - 2 200 кв.м. Стоимость - 3 300 \$ Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения производственной базы в Солнечногорском районе. \* Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

189 680 100 Р ▼

86 218 Р за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

УСН

✓ PRO

**Стратегия**

Агентство недвижимости  
1407 объявлений

[Назначить просмотр](#)

[Написать сообщение](#)

**Галерея JAZZ** РЕКЛАМА  
 Продажа торговых помещений от 117 м<sup>2</sup> с огромными витринами. 1-я линия ТТК, 200 м от метро. Тел: (495) 477-00-12

**DM Tower** РЕКЛАМА  
 DM Tower - БЦ класса «А»  
 Продажа офисов от 133 кв.м. р/л/э! Новый БЦ на Носовицкой набережной  
 Рост цен с 1,08!  
 Тел: (495) 021-12-05

Защищено | <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/189647741/>

Фотографии (6) Описание На карте Контактное лицо

Производство, 2 200 м<sup>2</sup>

**189 680 100 Р** ▼  
66 218 Р за м<sup>2</sup>

PRO

Стратегия  
Агентство недвижимости  
1407 объявлений

Назначить просмотр

Написать сообщение

Московская область, Солнечногорский район, Поварово пгт

На карте Панорама Положение рядом

Инфраструктура

- Школы
- Детские сады
- Политехники
- Продукт. магазины
- Кафе

Поварово

Посмотреть похожие на карте

Маршруты рядом: GIS Посмотреть объект на 2GIS

Общая площадь 2 200 м<sup>2</sup>

Экспорт Печать Пожаловаться

РЕКЛАМА

**Бизнес JAZZ**  
Продана торговая площадь от 117 м<sup>2</sup>  
с торговыми витринами. 1-я линия ТТК.  
200 м от метро.  
Тел.: (495) 477 00 12

РЕКЛАМА

**DM Tower**  
БЦ класса «А»  
Продана офисы от 130 тыс. р/м<sup>2</sup>. Новый  
БЦ на Мневинской набережной.  
Рос. ц. с LOBI.  
Тел.: (495) 021 12 65

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004347-1

« 06 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Сысоеву Андрею Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 06 » марта 20 18 г. № 52

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 06 » марта 20 21 г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Сысоева Андрея Анатольевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Сысоев Андрей Анатольевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 000906

« 12 » сентября 2007г.

Дата выдачи « 13 » августа 2015г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова





ПОЛИС № 4791R/776/00163/7

Исходный Полис выдан Страхователем - ОАО "АльфаСтрахование" по условиям Заключения Страхователя в подлиннике...

Страхователь: оценщик Сысов Андрей Анатольевич

Адрес регистрации: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Кабырская, д.33, кв.1.

Объект страхования: интересы, связанные с риском ответственности оператора (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба...

Страховой случай: с учетом всех исключений, определенных в исключительных преусловиях выданного Договором и Правилами страхования - установившейся ситуации и заочному суду...

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов 000 000 рублей) - по акту страхования, случившемуся в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов 000 000 рублей)

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «03» августа 2017 года и действует до 23 часа 59 минут «02» августа 2018 года включительно.

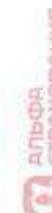
Страховые расходы: распределяются на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признания страхового случая: возмещение причиненных вреда, произошедших в течение периода страхования указанного в договоре страхования.

Договор страхования заключен при условии, что: - - действие / бездействие оператора, повлекшие причинение вреда, произошедших в течение периода страхования указанного в договоре страхования.

Оценочная деятельность: оценка деятельности оператора, связанная с установлением факта причинения ущерба (бездействия) оператора и результатов мероприятий, предпринятых федеральным органом исполнительной власти по оценке деятельности, установившейся саморегулируемой организацией членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Место и дата выдачи полиса: г. Ижевск 03.08.2017 г.



ПОЛИС № 4791R/776/00072/7

Исходный Полис выдан Страхователем - ОАО "АльфаСтрахование" по условиям Заключения Страхователя в подлиннике...

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Кристалл-ОТК»

Юридический адрес: 426069, УР, г. Ижевск, ул. Бердская, д. 21, оф. 119

ИНН 1831120926

Объект страхования: не предусмотренные законодательством территории страхования и/или иные объекты страхования...

Страховой случай: с учетом всех исключений, определенных в исключительных преусловиях выданного Договором и Правилами страхования - установившейся ситуации и заочному суду...

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 5 000 000,00 (Пять миллионов 000 000 рублей)

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов 000 000 рублей)

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «02» сентября 2017 года и действует до 23 часа 59 минут «01» сентября 2018 года включительно.

Страховые расходы: распределяются на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признания страхового случая: возмещение причиненных вреда, произошедших в течение периода страхования указанного в договоре страхования.

Оценочная деятельность: оценка деятельности оператора, связанная с установлением факта причинения ущерба (бездействия) оператора и результатов мероприятий, предпринятых федеральным органом исполнительной власти по оценке деятельности, установившейся саморегулируемой организацией членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Место и дата выдачи полиса: г. Ижевск 03.08.2017 г.



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001366-2

« 14 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Сысоеву Павлу Анатольевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 14 » декабря 2017 г. № 34

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 14 » декабря 20 20 г.





