

## **ОТЧЕТ №01-03/2018**

**от 05 марта 2018 года**

**об оценке рыночной стоимости жилого комплекса “Березовая Роща 2-я очередь”:  
в составе восьми трехэтажных жилых 4 секционных 48 квартирных домов  
незавершенных строительством, расположенных по адресу: Московская область,  
город Кашира, пересечение улицы Вахрушева и улицы Садовая  
по состоянию на 02.02.2018г.**

**ЗАКАЗЧИК: ОАО «Республиканская строительная компания»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КАУ»**

**ОЦЕНЩИК: Индивидуальный Предприниматель Исмаилов К.А.**

**(ОГРН 304770000212462, дата присвоения 11 июня 2004 г.,**

**присвоен Межрайонной инспекцией МНС России №46 по г. Москве)**

**Член ассоциации «СРО «НКСО» (рег. № 01106 от 28.12.2007 г.)**

**г. Москва 2018**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

	Заключение о стоимости	3
1.	Основные факты и выводы	4
1.1.	Основание для проведения оценки	4
1.2.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3.	Информация о проведенной оценке и итоговой величине стоимости	4
1.4.	Ограничения и пределы применения полученного результата	4
2.	Задание на оценку	6
3.	Сведение об оценщике и заказчике	8
4	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	10
5.	Общие сведения	12
5.1.	Применяемые нормативные акты и стандарты	12
5.2.	Вид определяемой стоимости	12
5.3.	Оцениваемые права	13
5.4.	Используемая терминология	13
6.	Описание объекта оценки	19
6.1.	Перечень использованных при проведении оценки данных	19
6.2.	Сведения о государственной регистрации, реквизитах собственника и обременениях	21
6.3.	Краткая характеристика объекта оценки	22
6.4.	Сведения о балансовой стоимости	31
6.5.	Местоположение объекта оценки	33
7.	Аналитические материалы	35
7.1.	Прогноз социально-экономического развития России	35
7.2.	Анализ рынка недвижимости Московской области	39
8.	Описание процесса оценки	51
8.1.	Этапы проведения оценки	51
8.2.	Анализ наиболее эффективного использования недвижимости	51
8.3.	Описание подходов к оценке	52
8.3.1.	Описание сравнительного подхода	52
8.3.2.	Описание доходного подхода	53
8.3.3.	Описание затратного подхода	55
8.3.4.	Порядок согласования результатов	57
8.4.	Анализ применимости разных подходов к оценке объекта оценки	57
9.	Определение стоимости объекта оценки затратным подходом	58
9.1.	Определение рыночной стоимости прав аренды земельных участков	58
9.2.	Определение стоимости строительства объекта оценки	64
9.3.	Определение прибыли застройщика	68
9.4.	Определение накопленного износа	68
9.5.	Итоговая величина стоимости объекта оценки по затратному подходу	75
9.6.	Согласование результатов оценки, принятие решение о стоимости объекта оценки	76
10.	Заявление оценщика	77
11.	Литература	78
12.	Приложение	79

Утверждаю  
Генеральный Директор  
ООО «Компания по антикризисному управлению»



Калайчева Л. Ж.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Исх. № 01/03/2018 от 05 марта 2018 г.

г. Москва

В соответствии с Договором №02/02/2018 от 02 февраля 2018 г., заключенным между ООО «КАУ» и ОАО «Республиканская строительная компания», была произведена оценка рыночной стоимости жилого комплекса «Березовая Роща-2-я очередь»: в составе восьми трехэтажных жилых 4 секционных 48 квартирных домов незавершенных строительством, расположенных по адресу: Московская область, город Кашира, пересечение улицы Вахрушева и улицы Садовая, по состоянию на 02.02.2018г.

В процессе оценки оценщик исходил из предположения, что техническое состояние объекта недвижимости на дату оценки соответствует представленной документации, объект не заложен, не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное его использование.

Полная характеристика объекта оценки и необходимая информация представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном далее отчете об оценке, было сделано заключение, что:

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, определенная на дату проведения оценки (02.02.2018 г.) составила с учетом округления и без учета НДС:

**254 239 000 руб.**

**(Двести пятьдесят четыре миллиона двести тридцать девять тысяч) рублей**

Результат заключения соответствует требованиям, изложенным в Федеральном Законе РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. №135-ФЗ, в Федеральных Стандартах Оценки №1-3, утвержденных Приказами МЭРТ РФ №297-299 от 20.05.2015, Федеральный Стандарт Оценки №7, утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014, в Стандартах СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015, СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015, СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 от 24.09.2015 г., СТО СДС СРО НКСО 3.7-2014 от 18.12.2014 г. и могут быть использованы для заключения договора купли-продажи.

Заключение подготовил:  
Оценщик

Исмаилов К.А.

# 1. Основные факты и выводы

## 1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор №02/02/2018 от 02 февраля 2018 г., заключенный между ООО «КАУ» и ОАО «Республиканская Строительная Компания».

## 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки представлен в таблице 1.

Таблица 1.

Объект оценки	жилой комплекс “Березовая Роща-2-я очередь” в составе восьми трехэтажных жилых 4 секционных 48 квартирных домов незавершенных строительством, расположенные по адресу: Московская область, город Кашира, пересечение улицы Вахрушева и улицы Садовая
---------------	--

## 1.3. Информация о проведенной оценке и итоговой величине стоимости

Таблица 2.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Подход	Результат	Вес (при согласовании)	Рыночная стоимость, руб.
Затратный подход, руб.	254 239 000	100%	254 239 000
Сравнительный подход, руб.	Не применялся	0%	
Доходный подход, руб.	Не применялся	0%	

Таким образом, оценщик пришел к следующим выводам:

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, определенная по состоянию на дату оценки, составляет с учетом округления и без учета НДС:

**254 239 000 руб.**

**(Двести пятьдесят четыре миллиона двести тридцать девять тысяч) рублей**

## 1.4. Ограничения и пределы применения полученного результата

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем в соответствии с целями и задачами, предусмотренными договором на оценку.
- При проведении оценки объекта предполагалось отсутствие каких-либо факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую стоимость Объекта. Оценщику не вменялось в обязанность поиск таких факторов.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Оценщик используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
- Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
- Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

- Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и другим нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное.

- Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим отчетом установлено иное.

- Итоговая величина стоимости Объекта считается действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть рекомендуемой для проведения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего отчета до совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

- Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, относятся к профессиональному мнению оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и специальных знаниях.

## 2. Задание на оценку

Определение задания на оценку представлено таблице 3.

Таблица 3.

Объект оценки	жилой комплекс “Березовая Роща-2-я очередь” в составе восьми трехэтажных жилых 4 секционных 48 квартирных домов незавершенных строительством, расположенные по адресу: Московская область, город Кашира, пересечение улицы Вахрушева и улицы Садовая
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	жилой комплекс “Березовая Роща-2-я очередь” в составе восьми трехэтажных жилых 4 секционных 48 квартирных домов незавершенных строительством, расположенные по адресу: Московская область, город Кашира, пересечение улицы Вахрушева и улицы Садовая
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Справка о балансовой стоимости объекта оценки от 02 февраля 2018 года (копия) Договор аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 13.08.2007 года (копия) Дополнительное соглашение от 05 февраля 2008 года (копия) Соглашение 2/2009 о передаче прав и обязанностей по договору аренды от 01 октября 2009 года от 21 марта 2013 года (копия) Изменение к договору аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 13.08.2007 года Разрешение на строительство №RU 505081022006001-26 от 03 июля 2010 года срок действия до 31 декабря 2012 года (копия)
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности; обременение – не зарегистрированы
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Использование результатов оценки для целей заключения договора купли-продажи
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	отсутствуют, кроме установленных законодательством РФ
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата осмотра	Дата осмотра совпадает с датой оценки
Дата оценки	02 февраля 2018 г.
Срок проведения оценки	С 02 февраля по 05 марта 2018 г.
Дата составления отчета об оценке	05 марта 2018 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах; Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений; Аудит первичной бухгалтерской документации, подтверждающий право собственности на объект оценки не проводился; Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
Собственник объекта оценки	ОАО «Республиканская Строительная Компания»
Балансовая стоимость	417 493 124,37 рублей

Порядковый номер отчета	№01-03/2018
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	не привлекались

### 3. Сведения об исполнителе, заказчике и оценщике

Сведения об оценщике и заказчике представлены в таблице 3.

Таблица 4.

Заказчик и его реквизиты	ОАО «Республиканская Строительная Компания» ИНН 7722268627 ОГРН 1027722003231 от 28 августа 2002 г. Адрес: 109518, город Москва, Грайвороновский 1-й проезд, 4-30 р/с 40702810000390000390 к/с 30101810300000000503 в ОАО «СМП Банк» г. Москва БИК044583503
Исполнитель и его реквизиты	ООО «КАУ» Общество с ограниченной ответственностью «Компания по антикризисному управлению» Генеральный директор Калайчева Людмила Жановна ОГРН 1174632003688 ИНН/КПП 4632227451/463201001 Адрес: 305018 Курская область г.Курск, ул. Обоянская д.19 кв.4 р/с 40702810032290000208 в Курском РФ ОАО «Россельхозбанк» кор. счет 30101810700000000798 БИК 043807798
Сведения о страховании гражданской ответственности исполнителя	Полис страхования гражданской ответственности оценщиков №L26-33841 ЗАО «ЭРГО Русь» от 23.08.2017 срок действия с 26.08.2017 по 25.08.2018
Оценщик и его реквизиты	Индивидуальный Предприниматель Исмаилов Кямран Ахмед оглы Паспорт РФ 45 14 702392 выдан 16.09.2014 Отделением УФМС России по гор. Москве по району Крылатское ИНН 773100277301 Стаж работы в оценочной деятельности-20 лет. Свидетельство регистрации И-8911-1 МРП от 17.08.1998г. ОГРН 304770000212462, дата присвоения 11 июня 2004 г., присвоен Межрайонной инспекцией МНС России №46 по г. Москве электронный адрес: ismk@inbox.ru 121614, г. Москва, ул. Крылатские холмы, 32-2-229 тел/факс 415-76-96 Расчетный счет № 40802810200000001614 в АО «Райффазенбанк» корр./сч. №30101810200000000700 в ОПЕРУ Москва БИК 044525700
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (регистрационный № 01106, включен в реестр 28 декабря 2007 г.) Адрес саморегулируемой организации оценщика: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 064281, регистрационный №227/2000 - 1д, выдан 27 октября 2000 г. Институт переподготовки и повышения квалификации кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ Профессиональной оценки. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322211, регистрационный №0199/2000 - 1д, выдан 27 октября 2000 г. Институт Профессиональной оценки. Свидетельство о повышении квалификации выдан НОУ «Институт профессиональной оценки от 23 декабря 2003 года Свидетельство о повышении квалификации МАОК от 28 сентября 2007 года

	Свидетельство о повышении квалификации МАОК от 14 сентября 2010 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности Индивидуального Предпринимателя Исмаилова К.А. № 0991R/776/91078/7, действующий с 28 мая 2017 г. по 27 мая 2018 г., на сумму 3 000 000 рублей, выданный ОАО «АльфаСтрахование»
Независимость оценщика	Оценщик подтверждает свою независимость согласно требованиям, изложенным в ст. 16 ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 г. (в последней редакции)

#### **4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

• Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

• В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.

• Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.

• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.

• Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.

• Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

• При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

• Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

• Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

• Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

• Оценщик полагает, что по объекту оценки не накоплен сверхнормативный физический износ. В рамках настоящего отчета при определении физического износа эффективный возраст здания принят равным его хронологическому возрасту.

- Оценщик не производил измерения физических параметров оцениваемого имущества и его частей/элементов (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

- Оценщик исходил из допущения, что техническое состояние объектов недвижимости в составе объекта оценки соответствует техническому состоянию объекта недвижимости (жилого дома №12), определенному по результатам обследования, проведенному лабораторией «Обследование и реконструкция зданий и сооружений» МГСУ по заказу ОАО «Республиканская Строительная Компания» в ноябре-декабре 2013 года- январе 2014 года, на предмет технического состояния и возможной достройки жилого дома.

- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.

- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

- Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.

- В Отчете не учитывается всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

## 5. Общие сведения

### 5.1. Применяемые нормативные акты и стандарты

При проведении оценки использовались следующие стандарты и нормативные документы:

- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 г. в последней редакции.
- Гражданский кодекс РФ.
- Международные стандарты оценки, МСО-2011.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержден Приказом МЭРТ №611 от 25 сентября 2014 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 24.09.2015 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008 «Цель оценки и виды стоимости» от 24.09.2015 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008 «Требования к отчету об оценке» от 24.09.2015 г.
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2014 «Оценка недвижимости» от 18.12.2014 г.

### 5.2. Вид определяемой стоимости

В соответствии с предполагаемым использованием результата оценки определялась рыночная стоимость объекта.

Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с изменениями и дополнениями) дает следующее определение рыночной стоимости:

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

- Ни одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

### 5.3. Оцениваемые права

В соответствии с постановкой задания на оценку, оценивалось право собственности на объект оценки.

В соответствии со статьей 209 ГК РФ «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом». Юридическая экспертиза прав не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на объект оценки, достоверность которых подтверждается Заказчиком.

Права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в том числе от различного рода сервитутов, кроме оговоренных в отчете.

### 5.4. Используемая терминология

**Оценка** - наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных экспертных суждений оценщика, в отношении стоимости того или иного имущественного права (объекта), основанных на его профессиональном опыте.

**Оценка имущества** - деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ").

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

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

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

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

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

**Метод оценки** - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Наиболее эффективное использование объекта оценки** - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

#### **Подходы к оценке**

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

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

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

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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.

**Объектом - аналогом** объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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.

**Величина затрат** - это денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

**Стоимость объекта оценки** - это 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.

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

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

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

**Корректировка** представляет собой операцию (часто— математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** — величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Так же в рамках настоящего Отчета могут использоваться следующие термины и определения: □

*Активы* – имущество организации, включающее в себя внеоборотные средства (основные средства, нематериальные активы, иные внеоборотные активы) и оборотные средства.

*Амортизация* – процесс накопления денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

*Аналог объекта оценки* – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна.

*Внешнее устаревание* (экономический износ) – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под внешними факторами подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

*Единица сравнения* – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

*Затратный подход* – подход к оценке, основанный на предположении о том, что

информированный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость строительства замещающего объекта той же полезности.

*Здания* – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

*Здания и сооружения, улучшения* – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, заборы, ограждения, систему канализации и т.д.

*Земельный участок* – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

*Износ* – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

*Износ неустранимый* – износ или устаревание, которое не может быть устранено либо устранение которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта.

*Износ устранимый* – износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

*Износ физический* – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

*Износ функциональный* – есть потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

*Кадастровый номер* – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

*Ликвидационная стоимость* – стоимость, по которой в срочном порядке, то есть в сроки, меньшие, чем разумный среднерыночный маркетинговый период, продается имущество предприятия (или отдельный актив).

*Ликвидация* – прекращение предпринимательской деятельности.

*Ликвидность* – способность актива быть конвертированным в денежные средства.

*Недвижимость* – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их

назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

*Нормативный срок службы* – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

*Основные средства (основные фонды)* – часть имущества, которая длительное время (в бухгалтерском учете период, превышающий один год) неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используется в экономике, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые продукты и услуги.

*Остаточный срок экономической жизни* – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

*Отчет об оценке* – документ, передаваемый заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный оценщиком и заверенный его печатью.

*Оценочная деятельность* – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

*Пассив* – совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица; совокупность обязательств, лежащих на данном лице.

*Полная восстановительная стоимость* – стоимость воспроизводства основных фондов на определенную дату.

*Право собственности* – право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.

*Процедура оценки* – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных, нормативных и иных данных, а также проведение расчетов стоимости и оформление результатов оценки.

*Разрешенное использование* – целевое назначение недвижимости, включающее диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

*Риск* – вероятность возможного убытка, ущерба или неблагоприятного исхода при вложении капитала.

*Рынок недвижимости* – совокупность потока информации, касающегося сделок с недвижимостью, а также операций по развитию управления и финансирования недвижимости в условиях рыночных отношений.

*Сервитут* – право ограниченного пользования земельным участком. Сервитут может

устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

*Смета (в строительстве)* – документ, определяющий стоимость строительства, составленный по принятой методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.

*Согласование результата оценки* – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

*Сооружения* – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

*Срок физической жизни* – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

*Срок экономической жизни объекта* – период времени, в течение которого объект можно использовать извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его устаревания.

*Стоимость первоначальная (балансовая)* – полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

*Стоимость воспроизводства* – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

*Стоимость замещения* – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

*Стоимость остаточная* – балансовая стоимость имущества за вычетом накопленной амортизации.

*Устаревание* – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

*Устройства передаточные* – один из видов основных фондов предприятия, при помощи которых происходит передача электрической, топливной или механической энергии (трубопроводы, электросети и т. п.) со всеми промежуточными устройствами, необходимыми для

трансформации и передачи энергии.

*Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта* – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

*Эффективный возраст объекта* – определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

## 6. Описание объекта оценки

Объектом оценки является жилой комплекс “Березовая Роща-2-я очередь”: в составе восьми трехэтажных жилых 4 секционных 48 квартирных домов незавершенных строительством, расположенные по адресу: Московская область, город Кашира, пересечение улицы Вахрушева и улицы Садовая.

### 6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

#### 1. Анализ достаточности информации.

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой. Достаточный – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении к Отчету).

Таблица 5.

№п/п	Наименование документа
1	Справка о балансовой стоимости объекта оценки от 02 февраля 2018 года (копия)
2	Договор аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 13.08.2007 года (копия)
3	Дополнительное соглашение от 05 февраля 2008 года (копия)
4	Соглашение 2/2009 о передаче прав и обязанностей по договору аренды от 01 октября 2009 года от 21 марта 2013 года (копия)
5	Изменение к договору аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 13.08.2007 года (копия)
6	Разрешение на строительство №RU 505081022006001-26 от 03 июля 2010 года срок действия до 31 декабря 2012 года (копия)
7	Извлечение из исследования жилого здания в составе Жилого комплекса «Березовая роща-2», проведенного лабораторией «Обследование и реконструкция зданий и сооружений» МГСУ по заказу ООО «Республиканская Строительная компания» в ноябре-декабре 2013 года- январе 2014 года, на предмет технического состояния и возможной достройки жилого дома (копия)

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется необходимая информация.

2. Анализ достоверности информации. Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений. Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.). Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизу полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок) - достоверна.

## **6.2. Сведения о государственной регистрации, реквизитах собственника и обременениях**

Собственником объекта оценки является ОАО «Республиканская Строительная Компания». Право собственности на объекты оценки подтверждается справкой о балансовой стоимости объекта оценки и не зарегистрированы в органах государственной регистрации.

Таблица 6.

Реквизиты собственника	ОАО «Республиканская Строительная Компания» ИНН 7722268627 ОГРН 1027722003231 от 28 августа 2002 г. Адрес: 109518, город Москва, Грайвороновский 1-й проезд, 4-30 р/с 40702810000390000390 к/с 30101810300000000503 в ОАО «СМП Банк» г. Москва БИК044583503
------------------------	--

Обременения по объекту оценки не выявлены.

### 6.3. Краткая характеристика объекта оценки

Общая характеристика зданий в составе объекта оценки, их строительные характеристики определены на основании документации и сведений, предоставленных Заказчиком, а также осмотра и представлены в таблице 7.

Условная схема размещения домов в жилом комплексе «Березовая роща 2»<sup>1</sup>

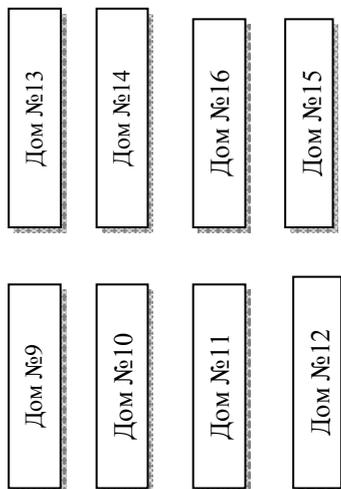


Рис. 1

Таблица 7.

Наименование параметра	Значение параметра
Объект оценки	жилой комплекс «Березовая Роща-2-я очередь» в составе восьми трехэтажных жилых 4 секционных 48 квартирных домов незавершенных строительством, расположенные по адресу: Московская область, город Кашира, пересечение улицы Вахрушева и улицы Садовая
Тип зданий	Здания трехэтажные с техподпольем (подвалом), прямоугольной формы и размерами в плане по осям 14, 53 x 89,22 м. Высота этажей от пола до пола Техэтаж -1,8 м. Этажи 1,2,3 – 3 м. Секции разделены пожарными стенами, стены в техподполье отсутствуют Сборно- монолитный железобетонный рамный каркас Ограждающие конструкции-кладка из пеноблоков
Этажность	3 этажные с подвалом
Год постройки	2013
Функциональное назначение	жилое
Техническое состояние	Жилой комплекс «Березовая Строительства жилого комплекса было начато в 2010 году. Строительство объектов было завершено в 2013 году, На дату оценки жилые дома в составе жилого комплекса имеют различный уровень незавершенности. В ноябре –

<sup>1</sup>Условное размещение домов в жилом комплексе «Березовая роща 2», номера домов присвоены по данным бухгалтерского учета и на основании визуального осмотра.

Наименование параметра	Значение параметра
	<p>декабре 2013 года в результате исследования жилого дома №12 (см. рис. 1) в составе жилого комплекса «Березовая роща-2», проведенного лабораторией «Обследование и реконструкция зданий и сооружений» МГСУ по заказу ОАО «Республиканская Строительная Компания», на предмет технического состояния и возможной достройки было установлено, что объект исследования имеет значительный сверхнормативный износ в результате нарушений технологий строительства и отсутствия процедур консервации. Дом №12 имеет относительно высокий уровень завершенности.</p> <p>В результате исследования выяснилось, что в здании имеются просадки фундамента под стойками усиления, отсутствует горизонтальность кладки, имеется сбивка рядов кладки, наблюдается локальное отсутствие раствора в швах кладки, сколы пеноблоков, отсутствие пеноблоков на участках сопряжения с перекрытиями, сырость в кладке по причине отсутствия фасадов, неудовлетворительная гидроизоляция стен в подвале, смещение кладки из пеноблоков от края плит перекрытий, отсутствие крепления кладки к колоннам перекрытий, несоосное опирание кирпичных столбов усиления ригелей на фундаменты, несплошное бетонирование полостей колонн, отклонение колонн по высоте, опирание связевого ригеля в техподполье и лестничных площадок на кирпичную кладку стен выполнена без использования опорных бетонных подушек, имеются трещины в сборных железобетонных перемычках оконных и дверных проемов, наблюдается некачественное выполнение опорных узлов, намокание кирпичной и пенобетонной кладки.</p> <p>Самонесущие стены находятся ограниченно в работоспособном состоянии. Несущие стены в местах опирания лестничных площадок находятся в недопустимом состоянии. В междуэтажных перекрытиях и покрытии здания наблюдаются прогибы ригелей, ригеля техподполья находятся в нерабочем состоянии из просадок фундамента, имеется коррозия металлических листов профнастила, перехлест листов профнастила повлекший их прогибы, наблюдаются сколы защитного слоя плит и ригелей с оголением и коррозией арматуры, продольный, поперечные и косые трещины ригелей и плит, намокание со следами выщелачивания и размораживания бетона сборных плит и ригелей.</p> <p>Несущая способность перекрытия недостаточна для восприятия проектных нагрузок. Перекрытия здания находятся в недопустимом состоянии. Покрытия находятся в ограничено работоспособном состоянии. Отсутствует гидроизоляция кровли, в результате, чего размок утеплитель.</p> <p>Для продолжения строительства требуется</p>

Наименование параметра	Значение параметра
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• замена или усиление перекрытий и покрытий по специальному проекту;</li> <li>• разбор столбов в техподполье, так как они не являются усилением балок перекрытия;</li> <li>• демонтаж деревянные подклинки колонн в фундаментах и забетонировать полости;</li> <li>• замена керамзитобетонную кладку на кирпичную в техподполья, парапетов и выходов на кровлю;</li> <li>• замена или усиление перемычек, выполненных не по проекту;</li> <li>• ремонт сколов и повреждений бетонного слоя в колоннах, в случае принятия решения об усилении конструкций перекрытий и покрытий, выполнить ремонт защитного слоя монолитных плит, ригелей и сборных плит;</li> <li>• ремонт поврежденную кладку стен, в связи с уменьшением толщины кладки, выполнить утепление стен;</li> <li>• замена кровли.</li> </ul> <p>Таким образом, дом №12 в составе жилого комплекса нуждается в реконструкции и ремонте, что связано с некачественным строительством и отсутствием процедур консервации строительства.</p> <p>В рамках настоящего отчета делается допущение, что все остальные дома в составе жилого комплекса нуждаются в ремонтных работах аналогичных ремонтным работам по дому №12.</p>
Текущее использование	не завершено строительством
Обременения	не зарегистрированы
Жилой дом №9	
Описание конструктивных элементов здания	
Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	сборные железобетонные стаканного типа под колоннами и ленточные из сборных железобетонных блоков под стенами ленточных клеток, под наружными ограждающими стенами монолитные балки
Стены	ограждающие- кладка из пеноблоков, выполнены до уровня 2 го этажа
Перегородки	не выполнены
Междуэтажные перекрытия и покрытия	сборные железобетонные предварительно напряженные пустотные плиты соединенные с монолитными балками при помощи бетонных шпонок
Кровля	плоская совмещенная утепленная не выполнена
Полы	не выполнены
Проемы	
оконные	отсутствуют
дверные	отсутствуют
Наружная отделка	отсутствует фасадная отделка
Внутренняя отделка	отсутствует
санитарные и электротехнические устройства	не установлены
лестницы	железобетонные марши, выполнены частично

Наименование параметра	Значение параметра
отмостка	не выполнена
Жилой дом №10	
Описание конструктивных элементов здания	
Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	сборные железобетонные стаканного типа под колоннами и ленточные из сборных железобетонных блоков под стенами ленточных клеток, под наружными ограждающими стенами монолитные балки
Стены	ограждающие- кладка из пеноблоков, выполнены до уровня 1
Перегородки	не выполнены
Междуэтажные перекрытия и покрытия	сборные железобетонные выполнены до уровня 1 го этажа
Кровля	не выполнена
Полы	не выполнены
Проемы	
оконные	отсутствуют
дверные	отсутствуют
Наружная отделка	отсутствует фасадная отделка
Внутренняя отделка	отсутствует
санитарные и электротехнические устройства	не установлены
лестницы	железобетонные марши, выполнены частично
отмостка	не выполнена
Физический износ, %	
Жилой дом №11	
Описание конструктивных элементов здания	
Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	сборные железобетонные стаканного типа под колоннами и ленточные из сборных железобетонных блоков под стенами ленточных клеток, под наружными ограждающими стенами монолитные балки
Стены	ограждающие- кладка из пеноблоков, стены лестничных клеток-кирпичные внутренние поперечные стены и столбы –несущие железобетонные колонны и кирпичные стены лестничных клеток, техподполье- стойки усиления балок соединенные с монолитными балками при помощи бетонных шпонок
Лестницы	сборные железобетонные марши
Перегородки	не выполнены
Междуэтажные перекрытия и покрытия	сборные железобетонные предварительно напряженные пустотные плиты соединенные с монолитными балками при помощи бетонных шпонок
Кровля	плоская совмещенная утепленная
Полы	не выполнены
Проемы	
оконные	отсутствуют
дверные	отсутствуют
Наружная отделка	отсутствует фасадная отделка
Внутренняя отделка	отсутствует

Наименование параметра	Значение параметра
санитарные и электротехнические устройства	не установлены
лестницы	железобетонные марши
отмостка	не выполнена
Жилой дом №12	
Описание конструктивных элементов здания	
Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	сборные железобетонные стаканного типа под колоннами и ленточные из сборных железобетонных блоков под стенами ленточных клеток, под наружными ограждающими стенами монолитные балки
Стены	ограждающие- кладка из пеноблоков, стены лестничных клеток-кирпичные внутренние поперечные стены и столбы –несущие железобетонные колонны и кирпичные стены лестничных клеток, техподполье- стойки усиления балок соединенные с монолитными балками при помощи бетонных шпонок
Перегородки	не выполнены
Междуэтажные перекрытия и покрытия	сборные железобетонные предварительно напряженные пустотные плиты соединенные с монолитными балками при помощи бетонных шпонок
Кровля	плоская совмещенная утепленная
Полы	не выполнена
Проемы	не выполнены
оконные	
дверные	отсутствуют
Наружная отделка	отсутствуют
Внутренняя отделка	отсутствует фасадная отделка
санитарные и электротехнические устройства	отсутствует
лестницы	не установлены
отмостка	железобетонные марши
Жилой дом №13	
Описание конструктивных элементов здания	
Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	сборные железобетонные стаканного типа под колоннами и ленточные из сборных железобетонных блоков под стенами ленточных клеток, под наружными ограждающими стенами монолитные балки
Стены	ограждающие- кладка из пеноблоков выполнена до уровня 2-го этажа
Лестницы	сборные железобетонные марши
Перегородки	не выполнены
Междуэтажные перекрытия и покрытия	сборные железобетонные предварительно напряженные пустотные плиты соединенные с монолитными балками при помощи бетонных шпонок
Кровля	плоская совмещенная утепленная не выполнена
Полы	не выполнены
проемы	
оконные	отсутствуют

Наименование параметра	Значение параметра
дверные	отсутствуют
Наружная отделка	не выполнена
Внутренняя отделка	отсутствует
санитарные и электротехнические устройства	не установлены
лестницы	железобетонные марши
отмостка	не выполнена
Жилой дом №14	
Описание конструктивных элементов здания	
Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	сборные железобетонные стаканного типа под колоннами и ленточные из сборных железобетонных блоков под стенами ленточных клеток, под наружными ограждающими стенами монолитные балки
Стены	ограждающие- кладка из пеноблоков выполнена до уровня 1 этажа
Перегородки	не выполнены
Междуэтажные перекрытия и покрытия	сборные железобетонные выполнены до уровня 1 го этажа
Кровля	не выполнена
Полы	не выполнены
Проемы	
оконные	отсутствуют
дверные	отсутствуют
Наружная отделка	не выполнена
Внутренняя отделка	отсутствует
санитарные и электротехнические устройства	не установлены
лестницы	железобетонные марши
отмостка	не выполнена
Жилой дом №15	
Описание конструктивных элементов здания	
Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	сборные железобетонные стаканного типа под колоннами и ленточные из сборных железобетонных блоков под стенами ленточных клеток, под наружными ограждающими стенами монолитные балки
Стены	ограждающие- кладка из пеноблоков, стены лестничных клеток-кирпичные внутренние поперечные стены и столбы –несущие железобетонные колонны и кирпичные стены лестничных клеток, техподполье- стойки усиления балок соединенные с монолитными балками при помощи бетонных шпонок
Лестницы	сборные железобетонные марши
Перегородки	не выполнены
Междуэтажные перекрытия и покрытия	сборные железобетонные предварительно напряженные пустотные плиты соединенные с монолитными балками при помощи бетонных шпонок
Кровля	плоская совмещенная утепленная
Полы	не выполнены
Проемы	

Наименование параметра	Значение параметра
оконные	отсутствуют
дверные	отсутствуют
Наружная отделка	не выполнена
Внутренняя отделка	отсутствует
санитарные и электротехнические устройства	не установлены
лестницы	железобетонные марши
отмостка	не выполнена
Жилой дом №16	
Описание конструктивных элементов здания	
Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента
Фундаменты	сборные железобетонные стаканного типа под колоннами и ленточные из сборных железобетонных блоков под стенами ленточных клеток, под наружными ограждающими стенами монолитные балки
Стены	ограждающие- кладка из пеноблоков, стены лестничных клеток-кирпичные внутренние поперечные стены и столбы –несущие железобетонные колонны и кирпичные стены лестничных клеток, техподполье- стойки усиления балок соединенные с монолитными балками при помощи бетонных шпонок
Лестницы	сборные железобетонные марши
Перегородки	не выполнены
Междуэтажные перекрытия и покрытия	сборные железобетонные предварительно напряженные пустотные плиты соединенные с монолитными балками при помощи бетонных шпонок
Кровля	плоская совмещенная утепленная
Полы	не выполнены
проемы	
оконные	отсутствуют
дверные	отсутствуют
Наружная отделка	не выполнена
Внутренняя отделка	отсутствует
санитарные и электротехнические устройства	не установлены
лестницы	железобетонные марши
отмостка	не выполнена

Объект оценки занимает следующие восемь земельных участков:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, площадь 4554 кв.м., кадастровый номер: 50:37:0060622:9, расположенное по адресу: Московская область, Каширский район, г. Кашира, вблизи улиц Садовая и Вахрушева, уч-к 3.
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, площадь 4519 кв.м., кадастровый номер: 50:37:0060622:10, расположенное по адресу: Московская область, Каширский район, г. Кашира, вблизи улиц Садовая и Вахрушева, уч-к 4.
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, площадь 4888 кв.м., кадастровый номер: 50:37:0060622:12, расположенное по

адресу: Московская область, Каширский район, г. Кашира, вблизи улиц Садовая и Вахрушеваулица Вахрушева, уч-к 6.

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, площадь 4888 кв.м., кадастровый номер: 50:37:0060622:14, расположенное по адресу: Московская область, Каширский район, г. Кашира, вблизи улиц Садовая и Вахрушева, уч-к 8.

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, площадь 3102 кв.м., кадастровый номер: 50:37:0060622:17, расположенное по адресу: Московская область, Каширский район, г. Кашира, вблизи улиц Садовая и Вахрушева, уч-к 11.

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, площадь 3102 кв.м., кадастровый номер: 50:37:0060622:18, расположенное по адресу: Московская область, Каширский район, г. Кашира, вблизи улиц Садовая и Вахрушева, уч-к 12.

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, площадь 4142 кв.м., кадастровый номер: 50:37:0060622:23, расположенное по адресу: Московская область, Каширский район, г. Кашира, вблизи улиц Садовая и Вахрушева, уч-к 17.

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, площадь 3442 кв.м., кадастровый номер: 50:37:0060622:24, расположенное по адресу: Московская область, Каширский район, г. Кашира, вблизи улиц Садовая и Вахрушева, уч-к 18.

Земельные участки были оформлены на праве аренды по договору аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 13.08.2007 года. Общая вышеперечисленных земельных участков составляет 32637 кв.м.

В настоящее время договор аренды просрочен, арендная плата, по сведениям, полученным от Заказчика, не оплачивается с 2013 года.

#### Размещение земельных участков на кадастровой карте



Фотографии объекта оценки



Фото 1 Жилой дом 9



Фото 2 Жилой дом 10



Фото 3 Жилой дом 11



Фото 4 Жилой дом 12



Фото 1 Жилой дом 13



Фото 2 Жилой дом 14



Фото 3 Жилой дом 15



Фото 4 Жилой дом 16

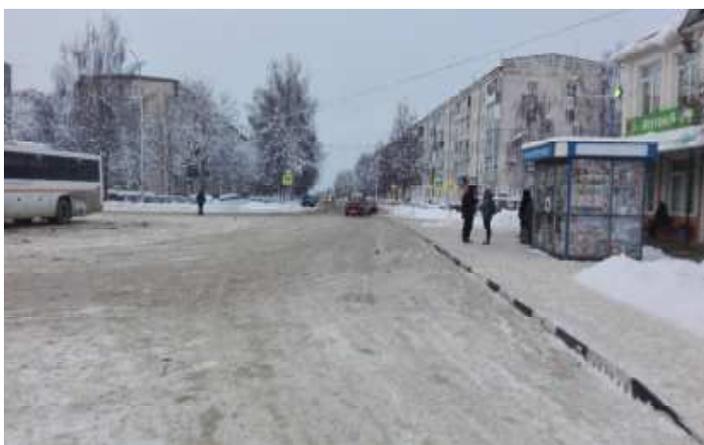


Фото 5 Подъезд к объекту оценки со стороны улицы Вахрушева

#### 6.4. Сведения о балансовой стоимости

Таблица 8.

№ п/п	Наименование затрат на строительство	Балансовая стоимость без НДС	Дата постановки на баланс
1	Внешнее электроснабжение жилого комплекса	6 316 022,00	30.07.2010
2	Врезка в чугунный водопровод с устройством ж/б кам	649 000,00	30.10.2009
3	Вынос возд. Линии эл. передач, временных коммуникаций, телеф.кабеля со строит площадки	1 651 200,00	12.05.2011
4	Газооборудование газопровод, водоснабжение	2 760 000,00	26.10.2010
5	Канализация	5 289 491,00	30.10.2011
6	Нулевой цикл, разработка проектной документации, обследование строительных конструкций, геолог. Изыскание	138 211 530,00	31.08.2011
7	Прокладка трубопровода между камерами	323 314,00	10.09.2010
8	Ремонтно строительные работы, работы по строительству домов, смр	260 542 567,37	31.07.2013
8.1	Дом 9	31 211 086,29	31.07.2013

№ п/п	Наименование затрат на строительство	Балансовая стоимость без НДС	Дата постановки на баланс
8.2	Дом 10	25 509 981,47	31.07.2013
8.3	Дом 11	34 918 056,68	31.07.2013
8.4	Дом 12	38 970 490,19	31.07.2013
8.5	Дом 13	32 522 665,54	31.07.2013
8.6	Дом 14	23 352 661,15	31.07.2013
8.7	Дом 15	38 691 448,84	31.07.2013
8.8	Дом 16	35 366 177,21	31.07.2013
9	Устройство временного ограждения	1 750 000,00	11.12.2009
10	<b>ИТОГО:</b>	<b>417 493 124,37</b>	

## 6.5. Местоположение объекта оценки

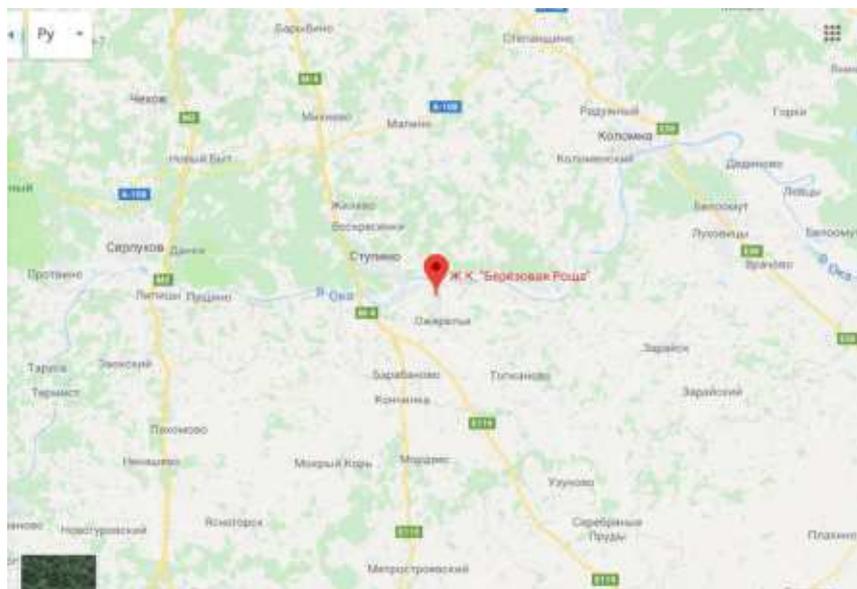
Объект оценки расположен в городе Кашира, вблизи улиц Садовая и Вахрушева.

Кашира— город в Московской области России. Один из старейших (с 1356) городов Московской области, расположен в 115 км к юго-востоку от Москвы, пристань на высоком правом берегу р. Ока. Железнодорожная станция на Павелецком направлении Московской железной дороги. Является одним из центров Ступино-Каширской агломерации и её вторым по величине городом. Население (с учётом присоединённого в ноябре 2015 года города Ожерелье) — 49 247 чел. (2017).

**Окружающая застройка** - вблизи от объекта оценки расположены жилые дома ЖК «Березовая роща 1 очередь», несколько торговых комплексов, а также пятиэтажные панельные дома советской постройки. За ЖК «Березовая Роща-2» расположены лесопосадки. В шаговой доступности от объекта оценки находятся: детский сад № 14, школа № 4, №7, супермаркеты «Пятёрочка», «Магнит» и «Дикси», торговые центры «Звезда», рынок где периодически проходят ярмарки, отделение Сбербанка, спортивный комплекс «Юбилейный». Объект оценки расположен на равном удалении, 10 минут ходьбы от автобусной остановки и железнодорожной станции «Тесна».

**Транспортная доступность** - отдаленность от МКАД составляет 90 км. по Каширскому шоссе. Проезд автобусом от московской ст.м. «Красногвардейская» или электричкой от Павелецкого вокзала до станции Тесна. Удаленность объекта оценки от станции Тесна -10 минут ходьбы.

Месторасположение объекта оценки на карте Московской области



карта 1

Месторасположение объекта оценки на карте города Кашира



карта 2

## **7. Аналитические материалы**

### **7.1. Прогноз социально-экономического развития России**

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, "базового+" и целевого.

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства. В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению - до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов. Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

Базовый вариант предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2017-2019 гг.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 – 2019  
годы

Таблица 9.

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
	отчет	оценка	прогноз		
Цены на нефть "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	51,2	41	40	40	40
"базовый+"	51,2	41	48	52	55
целевой	51,2	41	48	52	55
Индекс потребительских цен на конец года, в %к декабрю					
базовый	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
"базовый+"	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
целевой	12,9	5,8	4,3	3,9	3,9
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,7	-0,6	0,6	1,7	2,1
"базовый+"	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
целевой	-3,7	-0,6	1,8	3,0	4,4
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-8,4	-3,7	-0,5	0,9	1,6
"базовый+"	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
целевой	-8,4	-3,7	3,5	5,5	6,5
Промышленность, %					
базовый	-3,4	0,4	1,1	1,7	2,1
"базовый+"	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
целевой	-3,4	0,4	2,2	3,0	3,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	-4,3	-5,6	0,2	0,5	0,8
"базовый+"	-4,3	-5,6	1,2	1,8	2,2
целевой	-4,3	-5,6	0,9	1,5	3,4
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	-9,0	0,3	0,4	2,0	1,6
"базовый+"	-9,0	0,3	1,7	3,1	2,8
целевой	-9,0	0,3	1,2	2,6	4,3
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-10,0	-4,6	0,6	1,1	1,8
"базовый+"	-10,0	-4,6	2,0	2,7	3,5
целевой	-10,0	-4,6	1,5	2,3	5,3
Экспорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	341,5	279,0	284	290	297
"базовый+"	341,5	279,0	315	344	370
целевой	341,5	279,0	316	347	376
Импорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	193,0	186,7	194	200	207
"базовый+"	193,0	186,7	207	224	241
целевой	193,0	186,7	207	226	247

Источник: Минэкономразвития России

## 7.2. Анализ рынка недвижимости Московской области

### Рынок жилой недвижимости Подмоскovie

#### Новостройки

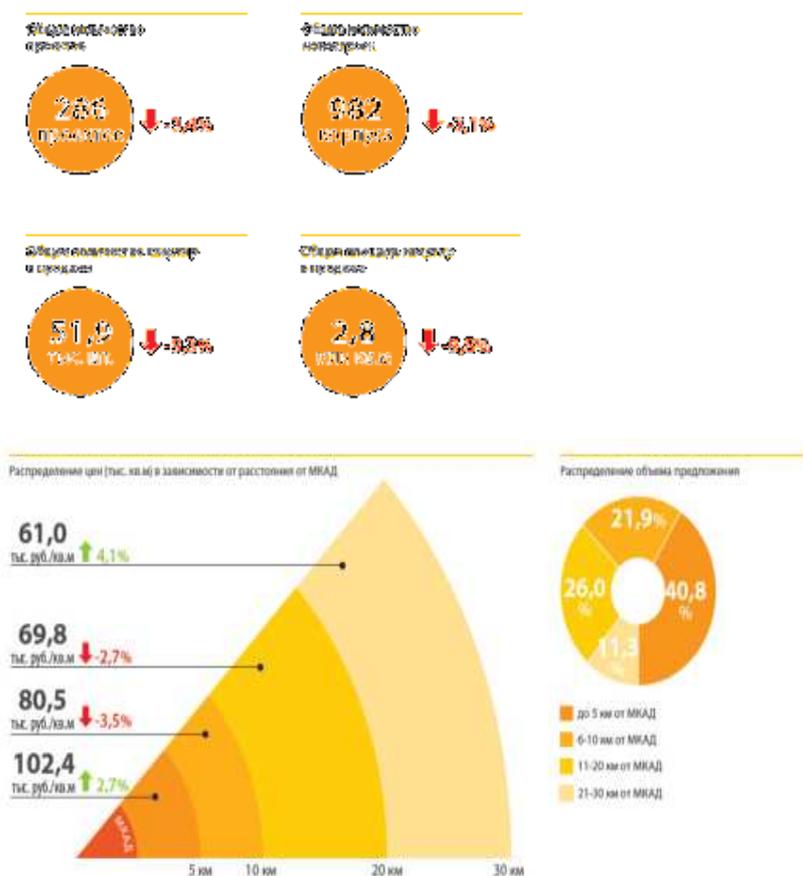
##### Объем предложения

В 3 квартале 2017 г. объем предложения на первичном рынке Московской области сократился на 9,8% – до 2,8 млн кв.м. Количество новостроек на рынке уменьшилось на 3,4% и составило 286 объектов (982 корпуса). Объем предложения в количестве квартир показал снижение на 9,3%, на данный момент на рынке экспонируется порядка 51,9 тыс. лотов.

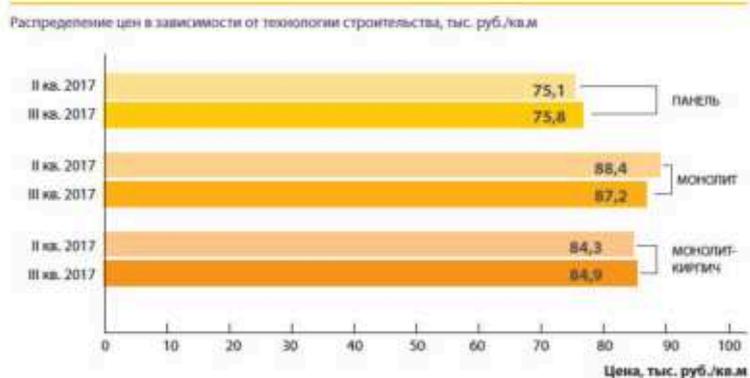
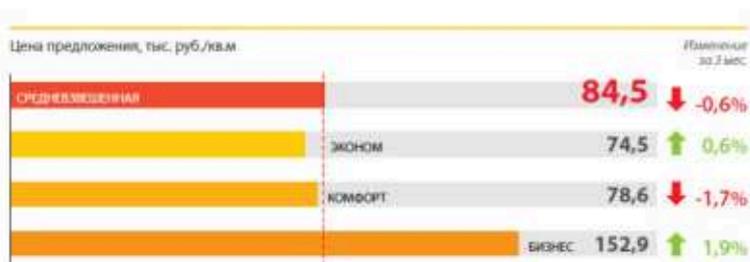
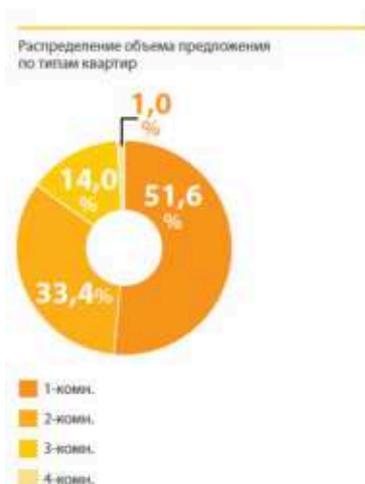
За отчетный период рынок новостроек Московской области пополнился 7 новыми проектами («Лыткарино Хит», «Весна», «Томилино-2018», «Парк Апрель», «Отрадный», «Нижегородский» и «Химки – 2018»). Кроме новых проектов в 3 кв. 2017 г. первичный рынок МО пополнился 67 корпусами в уже реализуемых проектах.

Наименьшую долю рынка занимали четырехкомнатные и трехкомнатные квартиры (соответственно 1% и 14%), далее следуют двухкомнатные (33,4%), на долю однокомнатных квартир и студий приходилось 51,6%.

По итогам 3 кв. 2017 года 17,9% от суммарного объема предложения составил экономкласс. Доля комфорт-класса достигла 73,2%, бизнес-класса – 8,9%.



Диаграммы 1,2,3



## Диаграммы 4,5,6

### Цены предложения

Средневзвешенная цена предложения в 3 кв. 2017 года составила 84,5 тыс. руб./кв. м (относительно 2 кв. 2017 г. снизилась на 0,6%), что соответствует 1431,0 \$/ кв. м. При этом прослеживается разнонаправленная тенденция по изменению средневзвешенного уровня цен в зависимости от класса недвижимости. В сегменте экономкласса рост средневзвешенной цены составил 0,6% (до 74,5 тыс.р./кв.м), в бизнес-классе – 1,9% (до 152,9 тыс. р./кв.м) В сегменте комфорт-класса, напротив, было отмечено снижение средневзвешенной цены на 1,7% (до 78,6 тыс. р./кв. м).

Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в локации до 5 км от МКАД – 102,3 тыс. руб./кв. м (+2,7%), в пределах 6-10 км от МКАД квадратный метр на первичном рынке жилья в среднем стоит 80,5 тыс. руб./кв.м (-3,2%), на удалении 11-20 км – 69,8 тыс.руб./кв. м (-2,7%), а 21-30 км от МКАД – 61,0 тыс.руб./кв. м (+4,1%).

В зависимости от технологии домостроения средневзвешенная цена предложения показала следующую динамику: в новостройках, возводимых по монолитной технологии, цена снизилась и составила 87,2 тыс. руб. за кв.м (-2,5% по сравнению со 2 кв. 2017 года); в домах, возводимых по монолитно-кирпичной технологии, был отмечен рост средневзвешенной цены до 84,9 тыс. руб. за кв.м (+0,7%); в панельных домах средневзвешенная цена составила 75,8 тыс. руб. за кв.м. (+1%).

<http://www.miel.ru/docs/novmo3kv17.pdf>

## Вторичный рынок жилья

На вторичном рынке жилой недвижимости Московской области по итогам октября 2017 года средняя удельная цена предложения скорректировалась вниз всего на 1% и составила 81,1 рублей за кв. метр. Объем предложения за месяц увеличился на 2,8% и достиг 52,86 тыс. квартир. В «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» фиксируют возвращение спроса в старые границы Москвы.

С начала года средняя удельная цена предложения в ближнем поясе Подмоскovie уменьшилась на 3,5%, в среднем поясе – на 3,4%, в дальнем поясе – на 3,1%. При этом, за счет увеличения в структуре предложения квартир в наиболее дорогом, ближнем поясе (с 54% в декабре 2016 года до 60% в октябре 2017 года), средняя удельная цена предложения в целом по области уменьшилась за тот же период всего на 1%. «Сейчас и в столице, и в области покупатели требуют скидок, а продавцы в большинстве случаев идут на это, – рассказывает Ирина Пешич, управляющий директор брокерского департамента «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости». – Средний размер дисконта по проданным квартирам в 2017 году составляет 8% (по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ»). Однако, несмотря на снижение цен и предоставление дисконтов, мы фиксируем возвращение спроса в Москву. Особенно это заметно среди молодых покупателей и приобретателей жилья из регионов – если раньше они могли рассчитывать только на квартиру в Новой Москве или Подмоскovie, сейчас многие из них просто берут ипотеку и получают квартиру в границах МКАД. Особенно ярко эта тенденция проявилась в августе-сентябре».

По сравнению с прошлым годом на вторичном рынке Московской области растет доля ипотечных сделок (с 37% в среднем по итогам 2016 года до 51% в среднем по итогам 10 месяцев 2017 года, а в отдельные месяцы 2017 года она достигала и 60%, по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ»).

Динамика средней удельной цены предложения на фоне изменения объема предложения на вторичном рынке в целом по Московской области за 12 месяцев отражена на графике ниже:

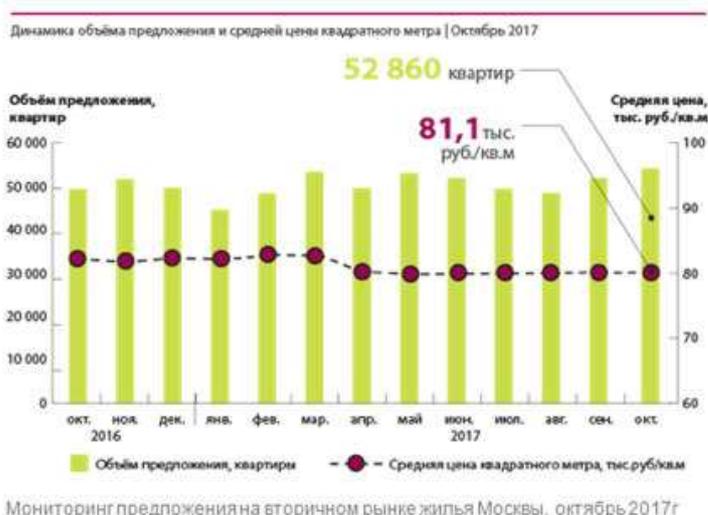


Диаграмма 7

В октябре 2017г. значимое изменение средней удельной цены предложения было отмечено лишь в отдельных локациях, при этом укрупненно по поясам удаленности изменение по итогам месяца находится в пределах погрешности. □

Текущие значения средней удельной цены предложения по поясам удаленности на вторичном рынке Московской области составили:

- ближнее Подмосковье: 93 766 руб./кв. м,
- среднее Подмосковье: 69 465 руб./кв. м,
- дальнее Подмосковье: 51 783 руб./кв. м.

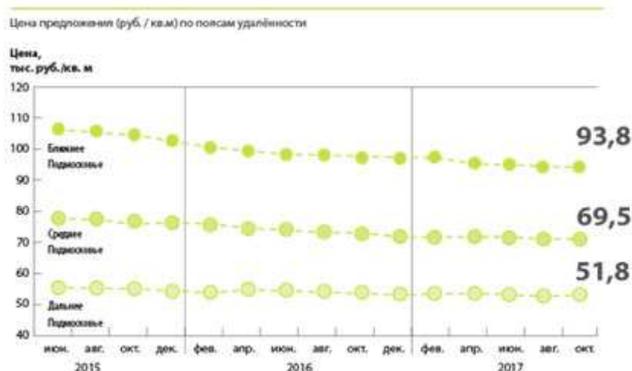
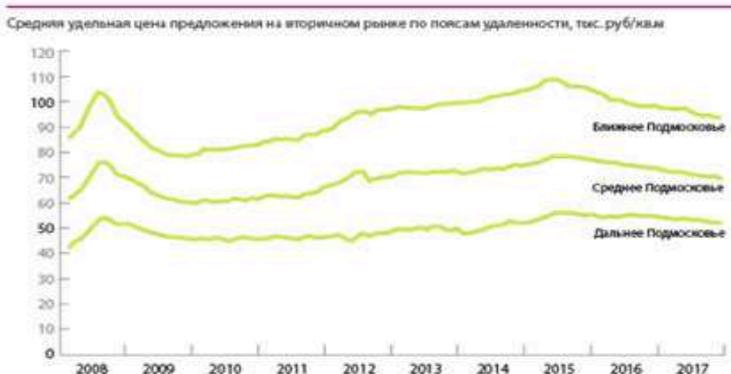


График 1

Текущий уровень средней удельной цены предложения в целом по области соответствует уровню цены, который был весной 2012 года.



Графики 2,3

Изменение средней удельной цены предложения по локациям Московской области по отношению к предыдущему месяцу, с начала 2017 года и к периоду максимальных цен (апрель 2015 г.) представлено в таблице:

Таблица 10

Изменение средней удельной цены предложения по локациям (тыс. руб./кв. м.):

	сен.17	окт.17	Изменение за месяц	Изменение с начала года	Изменение к апрелю 2015
Запад-1	100,3	100,8	≈	-3,4%	-10,9%
Восток-1	92,8	92,1	-0,7%	-6,1%	-12,7%
Север-1	93,3	92,5	-0,8%	-2,9%	-14,3%
Юг-1	83,2	83,4	≈	-2,1%	-10,6%
Запад-2	77,4	77,8	≈	-3,3%	-10,4%
Восток-2	69,9	69,7	≈	-2,4%	-10,9%
Север-2	66,7	67,5	1,2%	-4,5%	-11,4%
Юг-2	69,9	69,0	-1,3%	-4,3%	-9,2%
Север-3	63,0	63,0	≈	-2,9%	-5,8%
Юг-3	55,8	56,2	≈	-3,2%	-9,6%
Запад-3	55,2	55,2	≈	-2,8%	-8,0%
Восток-3	51,3	50,4	-1,6%	-5,0%	-9,6%
Юго-Восток	43,7	43,8	≈	-2,9%	-8,1%

Текущий уровень цен на вторичном рынке по локациям Московской области представлен ниже:

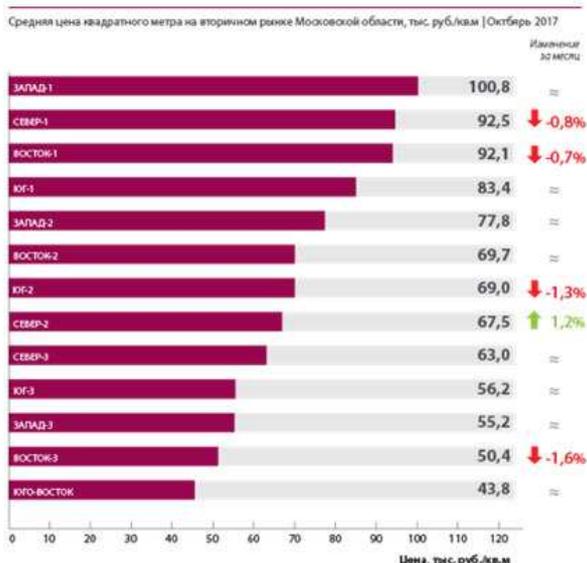
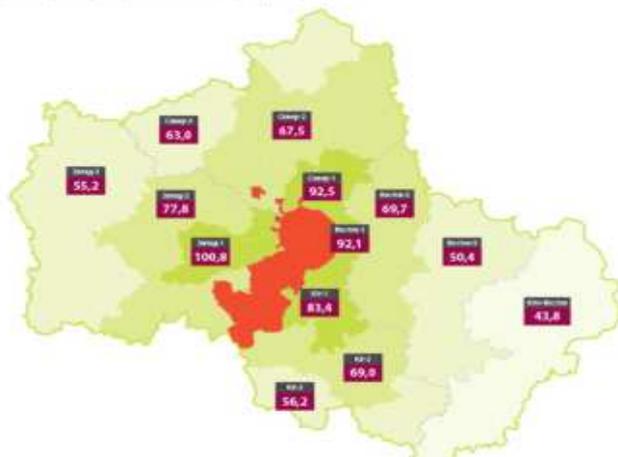


Диаграмма 8



Общее количество квартир в продаже | Октябрь 2017



Цена предложения (руб./кв.м) и распределение объема предложения (%) по поясам удалённости | Октябрь 2017



Диаграммы 9,10,11

Объем предложения на вторичном рынке Московской области увеличивается, но не превосходит объем предложения в 2014 году (среднемесячное значение за 10 мес. 2017 г. – 50,3 тыс. квартир, в 2016 г. – 47,3 тыс. квартир, в 2015 г. – 49,2 тыс. квартир, в 2014 г. – 50,7 тыс. квартир). На вторичном рынке Московской области доля нового предложения соответствует сезонным показателям.

«В структуре сделок в ближнем поясе Подмосковья, по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ», преобладают однокомнатные квартиры, – делится Ирина Пешич. – В октябре их доля в структуре продаж составила 43%, доля двухкомнатных – 37%, трехкомнатных – 19% и 1% составили многокомнатные квартиры. Это объясняется тем, что часто вторичный рынок области рассматривается как стартовый вариант при покупке квартиры, а также там покупают одну из двух квартир при расселении».

<https://www.stroygaz.ru/expert/item/vtorichnyy-rynok-podmoskovya/>

### Цены предложения на квартиры в ЖК «Березовая Роща» 1-я очередь на вторичном рынке

Перечень квартир в ЖК «Березовая Роща» 1-я очередь на вторичном рынке (по квартирам, продаваемым в жилом комплексе «Березовая Роща» 1 очередь) приведен в нижеприведенной таблице.

Таблица 11.

№ п/п	Описание объекта	Цена, руб.	Площадь, кв.м.	Цена 1 кв.м., руб.	Источник информации
1	<p>Продается 3-комнатная квартира на 1-м этаже в 3-этажном кирпичном новом доме ЖК "Березовая роща" в г. Кашира, ул. Садовая, д. 41, корпус 3.</p> <p>Общая площадь - 77 кв.м, квартира свободной планировки.</p> <p>Две застекленных лоджии.</p> <p>Санузел раздельный</p> <p>Квартира без отделки.</p> <p>В доме чистый подъезд, имеется парковка, детская площадка.</p> <p>Система водоснабжения и отопление центральное, есть управляющая компания, люди уже проживают.</p> <p>Потолки 2,7 м., стеклопакеты, на полу стяжка, эл.проводка до счетчика установленного в квартире.</p> <p>Большая охраняемая территория.</p> <p>Рядом школа, детский сад, спорткомплекс, бассейн, торговые центры, автобусное сообщение по городу и с Москвой.</p> <p>Сразу за жилым комплексом начинается березовая роща, очень красивое место, с другой стороны парк.</p> <p>В собственности. Никто не прописан, один собственник, без залогов и обременений</p>	1950000	77	25325	<a href="https://www.avito.ru/kashira/kvartiry/3-k_kvartira_77_m_13_et._1016218622">https://www.avito.ru/kashira/kvartiry/3-k_kvartira_77_m_13_et._1016218622</a>
2	<p>Продается 2-комнатная квартира на 1-м этаже в 3-этажном доме в ЖК "Березовая роща". Квартира свободной планировки. Имеется застекленная лоджия. В квартире никто не прописан. В непосредственной близости расположены торговые центры, лесопарковая зона, автобусные остановки, 10 минут пешком до ж/д станции Тесна Павелецкого направления. Собственник квартир - ПАО МОСОБЛБАНК</p>	1 800 000	70,9	25388	<a href="https://kashira.cian.ru/sale/flat/163910223/">https://kashira.cian.ru/sale/flat/163910223/</a>
3	Предлагается к продаже в новом	1899999	72	26389	<a href="https://www.avito.ru/kashira/">https://www.avito.ru/kashira/</a>

	<p>ЖК БЕРЕЗОВАЯ РОЩА квартира от СОБСТВЕННИКА.</p> <p>Квартира без отделки по привлекательной цене. В квартире выполнена стяжка пола, произведена разводка электроэнергии до щитка 2 лоджии. Высокие потолки 2.70. Огороженная охраняемая территория-большая парковка. ЖК граничит с лесным массивом с одной стороны и парком для отдыха с другой. Рядом находится излучина поймы реки ОКА что создает живописные виды и чистый воздух. Юридически свободна. Быстрый выход на сделку. На эту квартиру можно получить ипотеку 7.5 %. В 5 мин пешком ж/д Тесна и автобусная остановка до Москвы. Рядом школа, торговый комплекс, бассейн, банк, детский сад.</p>				<p>kvartiry/2- k_kvartira_72_m_33_ et._1114006580</p>
4	<p>Продается 2-комнатная квартира свободной планировки в жилом комплексе «Березовая роща» в г. Кашира Московской области (90 км. от Москвы), ул. Садовая 41 к1, расположенная на 2 этаже 3х этажного монолитного дома. Квартира без внутренней отделки. Пластиковые окна в комнатах и на лоджии, установлена входная дверь. Все центральные коммуникации. ЖК располагается в экологически чистом районе города Каширы, рядом – р. Ока и живописная березовая роща. Территория домов огорожена, въезд на территорию комплекса охраняется. Детская игровая площадка, спортивная (баскетбольная-футбольная) зона, к услугам жителей - управляющая компанией (находящаяся в 3 корпусе) которая устраняет неполадки, занимается благоустройством комплекса. Жилой комплекс «Березовая роща» находится в 90 километрах от Московской кольцевой автодороги, рядом с платной трассой М-4 Дон.</p>	1750000	60	29167	<p><a href="https://www.avito.ru/kashira/k_kvartira_60_m_23_et._1451392786">https://www.avito.ru/kashira/k_kvartira_60_m_23_et._1451392786</a></p>
5	<p>Предлагается к продаже квартира в новом ЖК Березовая Роща от СОБСТВЕННИКА. Привлекательная цена и месторасположение комплекса делает его ликвидным и</p>	1768000	58	30483	<p><a href="https://www.avito.ru/kashira/k_kvartira_58_m_13_et._1073291797">https://www.avito.ru/kashira/k_kvartira_58_m_13_et._1073291797</a></p>

	востребованным. Огороженная территория, большая парковка, своя управляющая компания. В квартире выполнена стяжка пола, разводка электрики до щитка, высокие потолки 2м 70см. Комплекс находится в излучине поймы реки Ока и граничит с лесным массивом с одной стороны и парком с другой. Рядом школа, бассейн, банк, торговый комплекс, детский сад и 5 мин пеш до ж/д станции "Тесна".				
6	Продается 1 комнатная квартира на ул. Садовая, г. Каширы, на 2 этаже 3-х этажного жилого дома, квартира без отделки, общ. площ. 40 м2. Жилая 20 м2. Рядом торговые центры, парк, лесопарковая зона, автобусные остановки, в том числе на Москву. 10 минут пешком до остановки Тесна (Павелецкое направление). □ Номер объекта: 1/537185/1623	1 500 000	40	37500	База данных недвижимости ЦИАН, <a href="https://kashira.cian.ru/sale/flat/165056136/">https://kashira.cian.ru/sale/flat/165056136/</a> , тел. +7 926 130 41 44
7	Продам 2 ую квартиру, в собственности 5 лет. Возможен торг или обмен на дом с моей доплатой в черте города Кашира не менее 120 кв.м. 3 этаж 3 этажного дома.	3300000	62	52226	<a href="https://www.avito.ru/kashira/kvartiry/2-k_kvartira_62_m_33_et_946386701">https://www.avito.ru/kashira/kvartiry/2-k_kvartira_62_m_33_et_946386701</a>
8	Продам 2 х.к.кв. 65 кв.м. комнаты изолированные 21,5/14 кухня 17,5 2 лоджии по 3 кв.м., кладовая 2 кв.м. Дом кирпичный 2010 года постройки. Квартира с новым евро ремонтом, на полу плитка с подогревом, в комнатах ламинат, с.у. плитка, в стоимость остаются кухонный гарнитур вся мебель с.у., кондиционер.	3500000	65	53846	<a href="https://www.avito.ru/kashira/kvartiry/2-k_kvartira_65_m_13_et_1206252761">https://www.avito.ru/kashira/kvartiry/2-k_kvartira_65_m_13_et_1206252761</a>
	Средняя величина цены за 1 кв.м. в ЖК «Березовая Роща» 1 очередь			35041	

## Земельный рынок Московской области

Таблица 12.

Основные показатели оптового рынка земли Подмосковья	
Индикатор	Значение
Объем предложения, тыс. га	15,2 ↑ +1,3%
Средний размер участка в экспозиции, га	26,16 ↓ -7%
Средняя стоимость сотки земли	
руб. за сотку	97 540 ↓ -12%
\$ за сотку	1 733 ↓ -5%
↑ или ↓ - изменение по сравнению с 4 кварталом 2016 г.	

Источник: Blackwood

На рынке оптовой земли в Подмосковье сохраняется стагнация, связанная с низкой девелоперской активностью.

- Увеличение объема предложения на рынке оптовой земли по сравнению с итогом 2016 г. на 1,5% до 15,2 тыс. га.
- Спрос на рынке оптовых земель по-прежнему ограничен за счет малого количества компаний, готовых развивать новые девелоперские проекты в кризис.
- Дисбаланс спроса и предложения на оптовом рынке земли Новой Москвы и Московской области.
- Наиболее ликвидными остаются участки на расстоянии до 30 км от МКАД.

Продолжается поиск собственниками и девелоперами соинвесторов и компаний, занимающихся fee-девелопментом, для реализации новых проектов на земельных участках Подмосковья, что обусловлено отсутствием доступа к дешевым заемным средствам.

- Снижение средней стоимости участков за счет ухода с рынка наиболее ликвидных предложений малой площади. При этом стоимость крупных земельных лотов, находящихся в экспозиции в течение долгого времени, постепенно снижается.

Структура предложения земельных участков Подмосковья по направлениям, средняя стоимость 1-ой сотки и наибольший по площади участок в продаже, март 2017 г.

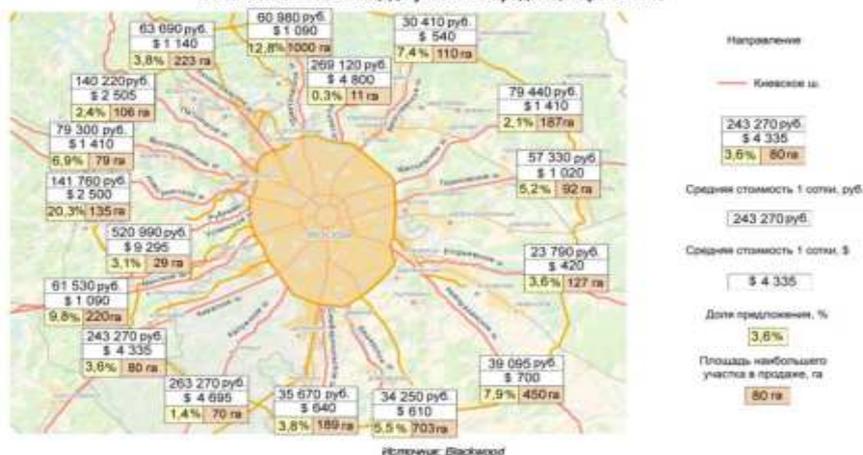


Диаграмма 12

### **Предложение**

Совокупный объем текущего оптового предложения с\х земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 1-го квартала 2017г. оценивается на уровне 15,2 тыс. га, что на 1,5% больше показателя по итогам 2016г. Более половины оптового предложения (50,8%) рынка земельных участков Московской области сосредоточено на 4-х направлениях: Новорижском (20%), Дмитровском (13%), Новорязанском (8%) и Минском (10%). Доля Ленинградского ш. снизилась до 4%, остальных направлений составляет менее 7%, за исключением Ярославского ш., доля которого составляет 7%.

Наибольший объем предложения сконцентрирован в средней по удаленности от МКАД зоне Подмосковья: 39% участков приходятся на зону 31-80 км. Доля участков в зоне 16-30 км составляет 18%, а доля участков зоны 81-100 км – 15%.

Средний размер земельного участка на оптовом рынке земли Подмосковья (за счет ухода наиболее дешевых и малых по площади участков) в 1-м квартале 2017 г. составил 26,16 га, уменьшившись на 7% по сравнению с аналогичным показателем 4-го квартала 2016 г. При этом за год показатель снизился на 60%. Подобная динамика связана с дроблением крупных земельных участков.

### **Ценовая ситуация**

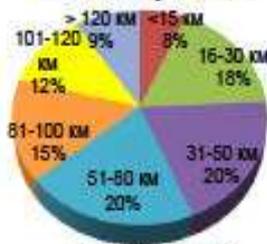
Основной объем предложения участков на оптовом рынке земли Подмосковья в 1-м квартале 2017г. экспонируется в рублях. В связи с небольшим снижением курса доллара в начале 2017г. цена в долларах также снизилась по сравнению с показателем конца 2016 г. Так, средняя стоимость 1-й сотки по итогам 1-го квартала 2017г. составила \$1733, при этом снижение относительно 4-го квартала 2016 г. составило 5%.

Цены на участки в рублях за квартал также снизились: средняя цена на оптовые предложения в Подмосковье по итогам 1-го квартала 2017г. составила 97,5 тыс. руб. за сотку, снизившись на 12% по сравнению с показателем по итогам 2016г.

Лидером по стоимости 1-ой сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость 1-ой сотки составила 520,9 тыс. руб., при этом показатель за квартал снизился на 31% за счет снятия некоторых объектов. На втором месте - Осташковское ш. – 269,1 тыс. руб. (-7% к итогам 2016 г.) На третьем месте по стоимости сотки земли сохранилось Калужское ш.– 263,3 тыс. руб., при этом на Калужском направлении средний показатель за квартал увеличился на 7%.

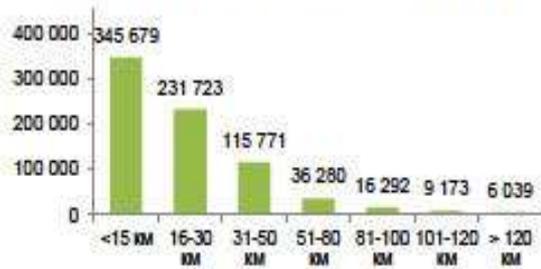
Средняя стоимость сотки земли Подмосковье зависит от удаленности лотов от МКАД. Так, средняя стоимость 1-й сотки земли в Ближнем Подмосковье (удаленность до 15 км от МКАД) по итогам 1-го квартала 2017 г. составила 345,7 тыс. руб. Для отдельных предложений на рынке стоимость 1-ой сотки в районе Рублево-Успенского шоссе достигает \$25-30 тыс. (1,4-2 млн. руб. за сотку). В Дальнем Подмосковье (от 120 км) средняя стоимость 1-й сотки снизилась на 27% до 6 тыс. руб. При этом максимальная стоимость 1-ой сотки в данной зоне достигает 50 тыс. руб. на участки, расположенные вблизи «Большой воды».

Структура предложения земельных участков по удаленности от МКАД, март 2017 г., количество участков



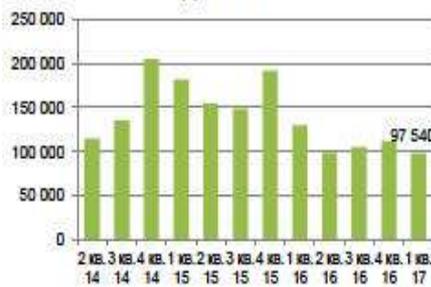
Источник: Blackwood

Средняя стоимость 1 сотки земли в зависимости от удаленности от МКАД, март 2017 г., руб./сотка



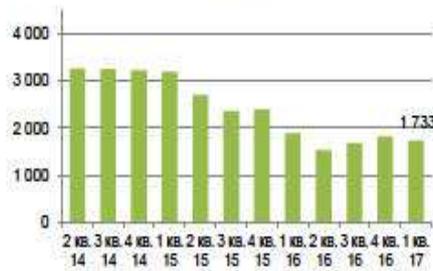
Источник: Blackwood

Динамика средней стоимости 1-ой сотки оптовой земли в Подмоскowie, 2014- 2017 гг. руб./сотка



Источник: Blackwood

\$/сотка



Диаграммы 13,14,15,16

Источник: <http://blackwood.ru>

## 8. Описание процесса оценки

### 8.1. Этапы проведения оценки

При определении стоимости недвижимого имущества обычно используют три основных подхода:

1. сравнительный подход;

2. доходный подход;

3. затратный подход.

- Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату оценки;
- Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора);
- Затратный подход, отражающий точку зрения по созданию объекта оценки с позиции понесенных затрат.

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации. В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов обосновываются в отчете об оценке.

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

### 8.2. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости

Стоимость материального объекта определяется, исходя из предполагаемого наиболее эффективного варианта использования, при котором объект имеет максимальную стоимость на рынке. При определении варианта наиболее эффективного использования применяют четыре критерия:

- Физическая возможность;
- Допустимость с точки зрения законодательства;
- Экономическая целесообразность;
- Максимальная продуктивность <sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Dictionary of Real Estate Appraisal, 3<sup>rd</sup> ed. (Chicago, Appraisal Institute)

В России использование земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости очень жестко регулируется органами исполнительной власти. В связи с этим экономические факторы не всегда являются определяющим элементом при анализе наилучшего и наиболее эффективного использования. Следует обратить внимание на то, что первым критерием анализа является допустимость с точки зрения законодательства. В международной практике обычно это подразумевает достаточно широкий круг возможных вариантов использования, за исключением незаконных.

Однако российская система характеризуется противоположным подходом: разрешенный вид использования земли и расположенных на них объектов (имущество) обычно достаточно подробно описываются в документах, регламентирующих права владения и пользования земельным участком. Поэтому указанный в документах по землеотводу вид использования участка является единственно законным, а все остальное соответственно недопустимыми с точки зрения законодательства. Такая процедура не допускает рассмотрения прочих факторов, которые могли бы указать на более эффективные виды использования объекта. Следовательно наилучшее использование для такого имущества - это только официально разрешенные виды использования, и никакие другие.

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой жилой комплекс “Березовая Роща-2-я очередь”: в составе восьми трехэтажных жилых 4 секционных 48 квартирных домов незавершенных строительством, расположенные по адресу: Московская область, город Кашира, пересечение улицы Вахрушева и улицы Садовая.

Участок, занятый жилым комплексом, имеет разрешенное использование: многоэтажной жилой застройки.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка в составе объекта оценки является его использование в соответствии с разрешенным использованием.

### **8.3. Описание подходов к оценке**

#### **8.3.1. Описание сравнительного (рыночного) подхода**

**Сравнительный (рыночного) подход (sales comparison approach)**—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 (рыночный) подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

В рамках сравнительного (рыночного) подхода, данные по сравниваемым продажам корректируют, чтобы отразить различия между каждым сравниваемым объектом имущества и рассматриваемым имуществом. Элементы сравнения включают передаваемые права на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, расходы, осуществляемые непосредственно после покупки, условия

рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования и компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.

Единицы сравнения следует выбрать подходящие для проведения надлежащего анализа. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и цели анализа. Элементы сравнения определяют специфические характеристики объектов имущества и сделок, которые объясняют вариации цен. Анализ рынка выявляет, какие элементы особенно чувствительны.

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости можно выделить два метода:

- Метод сравнительного анализа продаж;
- Метод валовой ренты.

**Метод сравнительного анализа продаж** заключается в следующем:

- выявление недавних продаж аналогичных объектов на соответствующем рынке;
- проверка информации о сделках;
- корректировка стоимости сопоставимых объектов. При этом корректируются только цены объектов-аналогов. Если сопоставимый объект превосходит в чем-то оцениваемый, то его фактически продажная цена должна быть уменьшена на величину вклада этого превосходства и наоборот.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы парных продаж;
- экспертный метод;
- статистические методы.

**Метод парных продаж.** Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра. Именно этот параметр оценщик должен оценить, чтобы внести правильную поправку. Этот метод применяется в том случае, когда есть возможность подобрать парные продажи, что очень часто представляет собой большую сложность.

**Метод валовой ренты** основан на предположении, что существует прямая связь между ценой продажи недвижимости и доходом от сдачи ее в аренду. Этот метод предполагает использование мультипликатора валовой ренты (МВР). МВР — это отношение продажной цены объекта недвижимости к валовому доходу от сдачи ее в аренду за определенный период (месяц, квартал, год). Таким образом, зная цену продажи на рынке и валовой рентный доход для аналога объекта оценки, можно посчитать МВР. Стоимость оцениваемого объекта определяется умножением МВР на валовой доход за соответствующий период от сдачи (возможно, предполагаемой) в аренду объекта оценки. Данный метод достаточно прост и часто используется в оценочной практике.

### **8.3.2. Описание доходного подхода**

**Доходный подход (*income approach*)** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход

основывается на принципе ожидания. Принцип ожидания – принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода определяется величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяются методы:

- дисконтированных денежных потоков;
- капитализации дохода.

Главное различие между методами заключается в том, что при капитализации берется так называемый репрезентативный доход (в роли этого условного дохода может выступать чистая прибыль, прибыль до уплаты налогов, валовая прибыль) за один временной период (обычно год), который преобразуется в стоимость путем простого деления на ставку капитализации. Необходимым и обязательным условием применения метода капитализации является допущение о том, что в обозримом будущем доходы от эксплуатации объекта недвижимости останутся примерно на одном уровне, близком к текущему.

Метод дисконтированных денежных потоков более объективен и детален для объектов, для которых предполагаются существенные капитальные вложения в будущем при условии, что данные вложения являются неравномерными во времени, с одной стороны, а с другой стороны – могут существенно повлиять на потенциальный доход от объекта оценки.

### **Метод дисконтированных денежных потоков**

Последовательность определения стоимости в рамках метода дисконтированных денежных потоков:

- определение ставки арендной платы;
- определение периода прогнозирования;
- определение потенциального валового дохода;
- определение действительного валового дохода;
- определение чистого операционного дохода;
- определение ставки дисконтирования;
- определение текущей стоимости денежных потоков;
- определение совокупного денежного потока прогнозного периода;
- определение стоимости в постпрогнозный период;
- определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

### **Метод капитализации**

1. Расчет потенциального валового дохода от использования объекта на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей производится на основе анализа рынка, применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциального валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

3. Расчет расходов, связанных с объектом оценки:

- фиксированных - расходы на текущий ремонт, расходы на страхование, налоговые, арендные платежи и т.д.;

- резервы на замещение - издержки на замену принадлежностей для объекта недвижимости.

- операционных (эксплуатационных) - издержки по эксплуатации объекта;

4. Определение величины чистого операционного дохода от объекта.

5. Расчет коэффициента капитализации.

6. Определение стоимости объекта недвижимости методом капитализации доходного подхода путем деления величины чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

### **8.3.3. Описание затратного подхода**

*Затратный подход (cost approach)* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом 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.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

#### **Основные этапы процедуры оценки при затратном подходе:**

1. Расчет затрат на создание (воспроизводства или замещения) здания (объекта капитального строительства) на дату оценки;

2. Определение прибыли предпринимателя;

3. Определение износа и устареваний. Затратный подход требует определение трех видов износа объекта оценки: физического, функционального, экономического;

4. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

5. Определение стоимости земельного участка как незастроенного;

6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Затраты на создание здания (объекта капитального строительства) определяются с помощью следующих методов:

- Метод удельных затрат на единицу площади или объема. Данный метод заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв.м. площади или на 1 куб. м. объема здания). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем, в результате получается стоимость оцениваемого здания или сооружения.

- Метод стоимости укрупненных элементов заключается в оценке имущества на основе величины стоимости создания его основных элементов. В методе используются данные о стоимости различных элементов, т. е. составных частей здания или сооружения – поэлементные затраты. Расчет поэлементных затрат включает в себя разбивку здания на составные части, установление величины средних затрат на эти части.

- Метод количественного анализа основан на оценке объекта на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Физический износ определяется следующими методами:

- эффективного возраста;
- экспертный анализ физического состояния.

#### **Порядок определения стоимости прав на земельный участок**

Порядок определение стоимости земельных участков регламентируется Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 6 марта 2002 года № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

Порядок определения стоимости права аренды земельного участка регламентируется Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденных Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 10 апреля 2003 года № 1102-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденным Министерством имущества РФ № 568-р от 06.03.02 г. существует несколько методов определения стоимости земельного участка:

1. Метод сравнения продаж;
2. Метод выделения;
3. Метод распределения;
4. Метод капитализации земельной ренты;
5. Метод остатка;
6. Метод предполагаемого использования.

### **8.3.4. Порядок согласования результатов**

Согласование результатов, полученных в рамках подходов или методов, при проведении оценки может проводиться как экспертным путем, так и с применением метода анализа иерархий.

При согласовании результатов экспертным путем весовые коэффициенты для результатов, полученных в рамках того или иного подхода, определяются оценщиком основываясь на следующих параметрах:

- вид определяемой стоимости;
- степень обоснованности применения того или иного подхода;
- уровень допущений, применимых в рамках того или иного подхода;
- предполагаемое использование результатов оценки;
- степень достоверности исходных данных.

Метод анализа иерархий (далее МАИ) - математический инструмент системного подхода к сложным проблемам принятия решений. Метод анализа иерархий содержит процедуру синтеза приоритетов, вычисляемых на основе субъективных суждений эксперта.

### **8.4. Анализ применимости разных подходов к оценке объекта оценки**

Методику оценки Оценщик выбирает самостоятельно в соответствии с п. 24 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 (ст. 14 Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ»).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Объект оценки представляет собой восемь жилых домов незавершенных строительством. В ходе анализа рынка не удалось найти объекты аналогичные объекту оценки. В силу этого, применить корректно сравнительный подход в рамках настоящего отчета не представляется возможным, в связи с чем Оценщиком принято решение об отказе в применении сравнительного подхода.

В соответствии с п. 23 пп.2 Федерального стандарта оценки 7 «Оценка недвижимости» «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов». Как отмечалось выше, объекта оценки - восемь жилых домов незавершенных строительством. В силу этого, применить корректно доходный подход в рамках настоящего отчета не представляется возможным, в связи с чем Оценщиком принято решение об отказе в применении доходного подхода.

В соответствии с п. 24 пп в Федерального стандарта оценки 7 «Оценка недвижимости» «... затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке ...».

В соответствии с п.19 Федерального стандарта оценки 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

В соответствии с п. 24 пп а Федерального стандарта оценки 7 «Оценка недвижимости» «... затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства...». Объект оценки представляет собой восемь жилых домов незавершенных строительством. В силу этого в рамках настоящего отчета был использован затратный подход к оценке.

Таким образом, в рамках настоящего отчета применяются только затратный подход к оценке.

## **9. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом**

### **9.1. Определение рыночной стоимости прав аренды земельных участков**

Необходимость расчета стоимости земельного участка при определении стоимости недвижимости вытекает из самого понятия недвижимости, к которой относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.<sup>3</sup>

Стоимость участка земли рассматривается с точки зрения использования его как свободного от улучшений. При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость.

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход реализуется следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);

- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);

- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход реализуется следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);

- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);

---

<sup>3</sup>Ст. 130 ГК РФ

- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, условие применения метода: возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Объектом оценки являются право краткосрочной аренды на восемь земельных участков, общей площадью 32637 кв.м., расположенных по адресу: Московская область, Каширский район, г. Кашира, вблизи улиц Садовая и Вахрушева, участки 3,4,6,8,1,12,17,18.

Для целей настоящего Отчета при определении рыночной стоимости земельного участка наиболее предпочтительным является применение метода сравнения продаж сравнительного подхода.

Сравнительный подход к оценке земельного участка включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

В данном Отчете были выбраны в качестве аналогов предложения о продаже 3 земельных участков. Описание выбранных объектов-аналогов земельных участков представлено в табл. 13.

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■-■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■

Таблица 13.

№ п/п	Адрес	Цена, рублей	Площадь, кв.м.	Описание земельного участка	Источник получения информации
1.	Московская область, г. Кашира, улица Березовая, 100 км. по Каширскому шоссе	1 300 000	1000	Продается земельный участок 10 соток под ижс в Кашире-1, ул.Березовая. Участок ровный, прямоугольной формы. Свет, газ, вода по границе. Соседние участки застраиваются. Вся городская инфра-ра. р.Ока — 1,5 км. Св-во на землю более 3-х лет	База данных Росриэлт, <a href="https://rosrealt.ru/kashira/uchastok/373762">https://rosrealt.ru/kashira/uchastok/373762</a> , тел. +79250835150
2.	Московская область, г. Кашира, улица	750 000	700	Продается Земельный участок в Кашире-1 ул.	База данных недвижимости

	Колхозная, 100 км. по Каширскому шоссе			Колхозная. Участок 7 соток, прямой правильной формы. Все коммуникации по границе. Центр города, рядом автобусная остановка, школа, магазины.	Move.ru, https://move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_7_sotok_ul_kolhoznaya_6802997937/, тел. +7 916 950 31 35
3.	Московская область, г. Кашира, район Хитровка, 100 км. по Каширскому шоссе	1 200 000	1200	Продается Участок на Хитровке, рядом старый пруд. Собственник. В черте города. Коммуникации по границе. В 20 метрах лес и пруд, до остановки 5 минут, магазин пятерочка рядом, круглогодичный подъезд	База данных недвижимости Avito, https://www.avito.ru/kashira/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1162032898, тел. 7 915 202 06 76

Стоимость объектов-аналогов корректировалась по следующим факторам:

- объем передаваемые права на земельный участок;
- финансовые условия;
- условия продажи
- увеличение/уменьшение стоимости в процессе торгов (условия продажи);
- дату выставления на торги/дату продажи;
- местоположение;
- площадь земельного участка;
- назначение участка.

*Обоснование корректировок*

- Корректировка на объем передаваемых прав на земельный участок.

Поскольку оцениваемый участок передается на правах краткосрочной аренды, а подобранные аналоги — на правах собственности, необходимо проведение корректировки. Величина корректировки определялась на основании данных Тама 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года выпуска, раздел 3.2, стр. 149, и составила 21% в сторону снижения для участков в собственности.

Таблица 14.

Наименование	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,81

*Источник — Справочник оценщика недвижимости Тама 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года*

- **Корректировка на условия финансирования**

Условие финансирования по всем объектам аналогам, как по оцениваемому объекту, предполагает оплата за счет собственных средств, безналичными средствами, без предоставления отсрочки платежа.

- **Корректировка на условие продажи**

Корректировка на условие продажи не проводилась, так как все объекты аналоги, как оцениваемый оцениваемому, продаются в форме публичной оферты.

- **Корректировки на условие рынка**

Корректировка на дату выставления на дату продажи не проводилась, так как все объекты-аналоги выставлены на продажу в феврале 2018 года.

- **Корректировка на увеличение/уменьшение стоимости в процессе торгов.**

Поправка на торг. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке коммерческой недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Величина поправки на торг определялась на основании информации, изложенной в статье «Скидки на торг: реалии кризиса», подготовленной компанией ФБК, автор А.А. Марчук (<http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>). Значения поправки принимается со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

Таблица 15.

Численность населенного пункта, тыс. чел	Жилые объекты		Торговая		Офисная		Производственная и складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
более 500	8%	11%	13%	15%	14%	15%	13%	15%	15%
250 - 500	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%
менее 250	6%	9%	11%	13%	12%	13%	11%	13%	13%

В данном случае, для аналогов №1 – №4 возможность торга предусматривается, корректировка составила -15%. Значения поправок принимаются со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения.

- **Корректировка на местоположение**

Данная корректировка на местоположение не проводилась, так как все объекты аналоги, как и объект оценки расположены в городе Кашира в Московской области.

- **Корректировка на категорию и разрешенное использование земельного участка**

Оцениваемый земельный участок относятся к землям населенных пунктов и предназначен для размещения многоэтажной жилой застройки. Объекты-аналоги также относятся к землям населенных пунктов т предназначены для размещения индивидуальных жилых домов. Введение корректировки не требуется.

- **Корректировка на площадь объекта**

Основное значение данной корректировки заключается в том, что, как правило, земельные участки меньшей площади являются более ликвидными и в силу этого стоимость их при пересчете на квадратный метр

выше, чем у объектов большей площади. Величина корректировки определялась на основании данных Тама 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года выпуска, раздел 3.3, стр. 132.

Таблица 16.

**Расчет корректировки на передаваемые права**

Диапазон площадей объекта аналога, Га	Диапазон площадей объекта оценки, Га				
	менее 0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	свыше 3,0
менее 0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
свыше 3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

*Источник — Справочник оценщика недвижимости Тама 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года*

- Корректировка на наличие коммуникаций

Объект оценки, как и объекты-аналоги, расположены в районах с развитой инженерной системой, имеют коммуникации по границе, соответственно ведение корректировки не требуется.

Веса аналогов.

*Определение весов аналогов*

Для окончательного расчета стоимости объектов оценки были рассчитаны веса каждого аналога. Веса объектам-аналогам придаются в зависимости от схожести объекта аналога с объектом оценки. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:  $D = (Q - q_i) / Q \times 1 / ((n - 1)) \times 100\%$ , где

D – удельный вес, %;

Q – суммарное количество внесенных корректировок;

$q_i$  – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов.

Расчет рыночной стоимости земельных участков, занятых объектом оценки, методом сравнительного анализа представлен в нижеприведенной таблице.

Таблица 17

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		База данных Росриэлт, <a href="https://rosrealt.ru/kashira/uchastok/373762">https://rosrealt.ru/kashira/uchastok/373762</a> , тел. +79250835150	База данных недвижимости Move.ru, <a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_ploshchadyu_7_sot_k_ul_kolhoznaya_6802997937/">https://move.ru/objects/prodaetsya_ploshchadyu_7_sot_k_ul_kolhoznaya_6802997937/</a> , тел. +7 916 950 31 35	База данных недвижимости Avito, <a href="https://www.avito.ru/kashira/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1162032898">https://www.avito.ru/kashira/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1162032898</a> , тел. 7 915 202 06 76
Цена предложения, рублей		1 300 000	750 000	1 200 000
Цена предложения, рублей за кв.м.		1300	1071	1000
Передаваемые права на земельный участок	Краткосрочная аренда	собственность	собственность	собственность

Корректировка		-21%	-21%	21%
Скорректированная цена		1027	760	790
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Скорректированная цена		-	-	-
Корректировка		1027	760	790
Условия продажи	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректировка		-	-	-
Скорректированная цена		1027	760	790
Дата выставления на торги/дату продажи	февраль 2018 г.	февраль 2018 г.	февраль 2018 г.	февраль 2018 г.
Корректировка		-	-	-
Скорректированная цена		1027	760	790
Торг	продажа	предложение	предложение	предложение
Корректировка		-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена		873	646	672
Местоположение				
Адрес/расстояние от МКАД	Московская область, г. Кашира, вблизи улиц Садовая и Вахрушева, 100 км. по Каширскому шоссе	Московская область, г. Кашира, улица Березовая, 100 км. по Каширскому шоссе	Московская область, г. Кашира, улица Колхозная, 100 км. по Каширскому шоссе	Московская область, г. Кашира, район Хитровка, 100 км. по Каширскому шоссе
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		873	646	672
Доступность объекта оценки	Удовлетворительная транспортная доступность. Удобный подъезд	Удовлетворительная транспортная доступность. Удобный подъезд	Удовлетворительная транспортная доступность. Удобный подъезд	Удовлетворительная транспортная доступность. Удобный подъезд
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		873	646	672
Площадь земельного участка, кв.м.	32637	1000	700	1200
Корректировка		-39	-41	-39
Скорректированная цена		533	413	410
Категория земель и целевое назначение (при передаче)	Земли населенных пунктов, для многоэтажной застройки	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки	Земли населенных пунктов, для индивидуальной жилой застройки
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		533	413	410
Коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена		533	413	410
Проверка результата	Среднее значение: 452 руб. Стандартное отклонение: 70 руб. Коэффициент вариации, допустимое значение меньше 33%: 15%. Коэффициент вариации меньше допустимого значения и находится в пределах низкой изменчивости вариационного ряда, с большой долей вероятности можно утверждать, что полученные результаты удовлетворяют требованиям однородности и нормального распределения			
Количество поправок	9	3	3	3

Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, рублей	452			
Площадь оцениваемых земельных участков, кв.м.	32637			
Рыночная стоимость прав аренды земельных участков, рублей	14 751 924			

Рыночная стоимость прав краткосрочной аренды на восемь земельных участков, общей площадью 32637 кв.м., расположенных по адресу: Московская область, Каширский район, г. Кашира, вблизи улиц Садовая и Вахрушева, участки 3,4,6,8,1,12,17,18, с учетом округления составляет:

**14 752 000 руб.**

**(Четырнадцать миллионов триста тридцать четыре тысячи) рублей**

## 9.2. Определение рыночной стоимости строительства объекта оценки

**Затраты на замещения объекта оценки** – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Затраты на воспроизводства объекта оценки** – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

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

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб.м кирпичной кладки, 1 кв.м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб.м, 1 кв.м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта

путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

### **Индексный способ**

Полная восстановительная стоимость объекта оценки в ценах на дату оценки определяется путем пересчета балансовой стоимости с использованием индекса Росстата удорожания цен производителей строительной продукции.

Расчетная формула определения полной восстановительной стоимости сооружения на дату оценки имеет вид:

$$C_{пвс} = БС \times I_{до},$$

где:

**C<sub>пвс</sub>** - полная восстановительная стоимость здания или сооружения на дату оценки;

**БС** - балансовая стоимость объектов недвижимости в составе объекта оценки;

**I<sub>до</sub>** - индекс пересчета балансовой стоимости в ценах на дату постановки на баланс в полную восстановительную стоимость в ценах на дату оценки. Индекс определяется на основании информации об удорожания строительной продукции по данным Росстата (<http://www.gks.ru>);

Расчет стоимости строительства оцениваемого объекта представлен нижеприведенной таблице.

Таблица 18. Расчет стоимости строительства зданий и сооружений в составе оцениваемого объекта

№ п/п	Наименование затрат на строительство	БС, (балансовая стоимость без НДС), руб.	Дата постановки на баланс полная	И <sub>до</sub> , индекс удорожания СМР Росстата	С <sub>пвс</sub> , полная восстановительная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.
1	Внешнее электроснабжение жилого комплекса	6 316 022,00	30.07.2010	1,595	10 074 055
2	Врезка в чугунный водопровод с устройством ж/б кам	649 000,00	30.10.2009	1,667	1 081 883
3	Вынос воздушной линии эл. передач, временных коммуникаций, телеф.кабеля со строит площадки	1 651 200,00	12.05.2011	1,474	2 433 869
4	Газооборудование газопровод, водоснабжение	2 760 000,00	26.10.2010	1,524	4 206 240
5	Канализация	5 289 491,00	30.10.2011	1,383	7 315 366
6	Нулевой цикл, разработка проектной документации, обследование строительных конструкций, геолог. изыскание	138 211 530,00	31.08.2011	1,415	195 569 315
7	Прокладка трубопровода между камерами	323 314,00	10.09.2010	1,536	496 610
8	Устройство временного ограждения	1 750 000,00	11.12.2009	1,657	2 899 750
9	Ремонтно строительные работы, работы по строительству домов, смр	260 542 567,37	31.07.2013	1,264	329 325 805
9.1	Дом 9	31 211 086,29	31.07.2013	1,264	39 450 813
9.2	Дом 10	25 509 981,47	31.07.2013	1,264	32 244 617
9.3	Дом 11	34 918 056,68	31.07.2013	1,264	44 136 424
9.4	Дом 12	38 970 490,19	31.07.2013	1,264	49 258 700
9.5	Дом 13	32 522 665,54	31.07.2013	1,264	41 108 649
9.6	Дом 14	23 352 661,15	31.07.2013	1,264	29 517 764
9.7	Дом 15	38 691 448,84	31.07.2013	1,264	48 905 991
9.8	Дом 16	35 366 177,21	31.07.2013	1,264	44 702 848
10	<b>ИТОГО:</b>	<b>417 493 124,37</b>			553 402 893

Далее в расчетах оценщик считает необходимым перераспределить расходы на проектные, подготовительные работы и работы по обустройству коммуникаций на восьми жилых домов в составе жилого комплекса в составе Жилого Комплекса «Березовая Роща» 2-я очередь

Таблица 19. Расчет расходов на проектные, подготовительные работы и работы по обустройству коммуникаций, приходящихся на 1 жилой дом в составе оцениваемого объекта

№ п/п	Наименование затрат на проектные, подготовительные работы и работы по обустройству коммуникаций	Сумма, руб.
1	Внешнее электроснабжение жилого комплекса	10 074 055
2	Врезка в чугунный водопровод с устройством ж/б кам	1 081 883
3	Вынос воздушной линии эл. передач, временных коммуникаций, телеф.кабеля со строит площадки	2 433 869
4	Газооборудование газопровод, водоснабжение	4 206 240
5	Канализация	7 315 366
6	Нулевой цикл, разработка проектной документации, обследование строительных конструкций, геолог. изыскание	195 569 315
7	Прокладка трубопровода между камерами	496 610
8	Устройство временного ограждения	2 899 750
	Итого	224 077 088
	<b>Расчет величины затрат на проектные, подготовительные работы и работы по обустройству коммуникаций, приходящихся на 1 жилой дом в составе оцениваемого объекта</b>	<b>28 009 636</b>

Таблица 20. Расчет полной восстановительной стоимости по 8 домам в составе жилого комплекса «Березовая роща» 2-я очередь

№ п/п	Наименование затрат на строительство и затрат на проектные, подготовительные работы и работы по обустройству коммуникаций	затраты на СМР, руб.	Затраты на проектные, подготовительные работы и работы по обустройству коммуникаций	Стоимость строительства жилых домов в составе ЖК «Березовая Роща» 2-я очередь, руб.
1	Дом 9	39 450 813	28 009 636	67 460 449
2	Дом 10	32 244 617	28 009 636	60 254 253
3	Дом 11	44 136 424	28 009 636	72 146 060
4	Дом 12	49 258 700	28 009 636	77 268 336
5	Дом 13	41 108 649	28 009 636	69 118 285
6	Дом 14	29 517 764	28 009 636	57 527 400
7	Дом 15	48 905 991	28 009 636	76 915 627
8	Дом 16	44 702 848	28 009 636	72 712 484

### 9.3. Определение прибыли застройщика

Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежном выражении (Profit) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов:

$$\text{Profit} = \text{Pr} \times \text{ПВС}, \text{ где}$$

ПВС-полная восстановительная стоимость.

При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

В связи с тем, что объект оценки представляет собой объект недвижимости незавершенный строительством, оценщик считает целесообразным принять прибыль предпринимателя равной 0.

### 9.4. Определение накопленного износа

Затратный подход предполагает определение износов трех видов: физического, функционального, внешней среды (моральный), которые в стоимостной форме будут вычтены из стоимости.

*Общие положения. Накопленный износ.*

Накопленный износ мы определяем как “уменьшение стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или их комбинаций”.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- \* физический износ, устранимый и неустрашимый;
- \* функциональный износ, устранимый и неустрашимый;
- \* внешний или моральный износ.

**Физический износ** - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустрашимым.

*Устранимый физический износ.* Его обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его иногда называют отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики объекта (косметический ремонт, восстановление участков протекающей кровли, ремонт инженерного оборудования и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового

состояния.

Устранимый физический износ в денежном выражении нами определен как «стоимость ремонта-затраты по доведению объекта до состояния, эквивалентного первоначальному».

*Неустрашимый физический износ.* Износ соответствует позициям, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

**Физический износ может быть рассчитан несколькими методами:**

**Метод эффективного возраста** - расчет величины физического износа как отношения вероятного остающегося срока службы к величине нормативного срока службы.

**Метод экспертного состояния** - расчет величины физического износа путем обобщения мнения экспертов. Физический износ здания определяется по формуле:

$$F_{\phi} = \frac{\left[ \sum_1^n F_i \times L_i \right]}{100};$$

где:

$F_{\phi}$  – физический износ здания, %;

$F_i$  – физический износ  $i$ -го конструктивного элемента, %;

$L_i$  – коэффициент, соответствующий доле стоимости строительства  $i$ -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

$n$  – количество конструктивных элементов в здании.

Величина  $L_i$  выбирается из таблицы 25 в сборнике № 28 УПВС «Жилые и общественные здания и сооружения коммунально-бытового назначения».

Величина  $F_i$  определяется согласно ВСН 53-86 на основании визуального осмотра объекта экспертом.

**Метод снижения доходности** - расчет величины физического износа как разницы между чистой прибылью, получаемой от работы нового аналогичного объекта оценки.

Расчет физического износа объектов недвижимости методом экспертного состояния представлен в табличной форме ниже. При определении износа оценщик делал допущение о необходимости проведения ремонтных работ аналогичных ремонтным работам необходимым для продолжения строительства по дому №12, согласно исследованию, проведенному лабораторией «Обследование и реконструкция зданий и сооружений» МГСУ по заказу ООО «Республиканская Строительная компания».

Таблица 21. Определение износа по дому, расположенному по адресу: Московская область, г. Кашира, ЖК «Березовая роща» 2-я очередь, дом 9.

№ п/п	Элементы зданий	Удельный вес конструкции (по УПВС)	Уровень завершенности, %	Физический износ, % (по ВСН)
1	Фундамент	11	100	60
2	Стены и перегородки	27	60	60
3	Перекрытия (покрытия)	11	80	60
4	Кровля	1	0	0

5	Полы	6	0	0
6	Проемы	11	0	0
7	Отделочные работы	15	0	0
8	Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение	11	0	0
9	Прочее	7	0	0
	Итого		36	60

Таблица 22. Определение износа по дому, расположенному по адресу: Московская область, г. Кашира, ЖК «Березовая роща» 2-я очередь, дом 10.

№ п/п	Элементы зданий	Удельный вес конструкции (по УПВС)	Уровень завершенности, %	Физический износ, % (по ВСН)
1	Фундамент	11	100	70
2	Стены и перегородки	27	25	70
3	Перекрытия (покрытия)	11	25	70
4	Кровля	1	0	0
5	Полы	6	0	0
6	Проемы	11	0	0
7	Отделочные работы	15	0	0
8	Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение	11	0	0
9	Прочее	7	0	0
	Итого		21	70

Таблица 23. Определение износа по дому, расположенному по адресу: Московская область, г. Кашира, ЖК «Березовая роща» 2-я очередь, дом 11.

№ п/п	Элементы зданий	Удельный вес конструкции (по УПВС)	Уровень завершенности, %	Физический износ, % (по ВСН)
1	Фундамент	11	100	50
2	Стены и перегородки	27	75	50
3	Перекрытия (покрытия)	11	100	50
4	Кровля	1	0	0
5	Полы	6	0	0
6	Проемы	11	0	0
7	Отделочные работы	15	0	0
8	Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение	11	0	0
9	Прочее	7	0	0
	Итого		42	50

Таблица 24. Определение износа по дому, расположенному по адресу: Московская область, г. Кашира, ЖК «Березовая роща» 2-я очередь, дом 12.

№ п/п	Элементы зданий	Удельный вес конструкции (по УПВС)	Уровень завершенности, %	Физический износ, % (по ВСН)
1	Фундамент	11	100	50
2	Стены и перегородки	27	85	50
3	Перекрытия (покрытия)	11	100	50

4	Кровля	1	0	0
5	Полы	6	0	0
6	Проемы	11	0	0
7	Отделочные работы	15	0	0
8	Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение	11	0	0
9	Прочее	7	0	0
	Итого		45	50

Таблица 25. Определение износа по дому, расположенному по адресу: Московская область, г. Кашира, ЖК «Березовая роща» 2-я очередь, дом 13.

№ п/п	Элементы зданий	Удельный вес конструкции (по УПВС)	Уровень завершенности, %	Физический износ, % (по ВСН)
1	Фундамент	11	100	60
2	Стены и перегородки	27	60	60
3	Перекрытия (покрытия)	11	80	60
4	Кровля	1	0	0
5	Полы	6	0	0
6	Проемы	11	0	0
7	Отделочные работы	15	0	0
8	Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение	11	0	0
9	Прочее	7	0	0
	Итого		36	60

Таблица 26. Определение износа по дому, расположенному по адресу: Московская область, г. Кашира, ЖК «Березовая роща» 2-я очередь, дом 14.

№ п/п	Элементы зданий	Удельный вес конструкции (по УПВС)	Уровень завершенности, %	Физический износ, % (по ВСН)
1	Фундамент	11	100	70
2	Стены и перегородки	27	25	70
3	Перекрытия (покрытия)	11	25	70
4	Кровля	1	0	0
5	Полы	6	0	0
6	Проемы	11	0	0
7	Отделочные работы	15	0	0
8	Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение	11	0	0
9	Прочее	7	0	0
	Итого		21	70

Таблица 27. Определение износа по дому, расположенному по адресу: Московская область, г. Кашира, ЖК «Березовая роща» 2-я очередь, дом 15.

№ п/п	Элементы зданий	Удельный вес конструкции (по УПВС)	Уровень завершенности, %	Физический износ, % (по ВСН)
1	Фундамент	11	100	50
2	Стены и перегородки	27	85	50

3	Перекрытия (покрытия)	11	100	50
4	Кровля	1	0	0
5	Полы	6	0	0
6	Проемы	11	0	0
7	Отделочные работы	15	0	0
8	Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение	11	0	0
9	Прочее	7	0	0
	Итого		45	50

Таблица 28. Определение износа по дому, расположенному по адресу: Московская область, г. Кашира, ЖК «Березовая роща» 2-я очередь, дом 16.

№ п/п	Элементы зданий	Удельный вес конструкции (по УПВС)	Уровень завершенности, %	Физический износ, % (по ВСН)
1	Фундамент	11	100	50
2	Стены и перегородки	27	75	50
3	Перекрытия (покрытия)	11	100	50
4	Кровля	1	0	0
5	Полы	6	0	0
6	Проемы	11	0	0
7	Отделочные работы	15	0	0
8	Внутренние сантехнические устройства и электроосвещение	11	0	0
9	Прочее	7	0	0
	Итого		42	50

**Функциональный износ** -это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым аналогичным объектом, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д.

То есть функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Оцениваемое недвижимое имущество не уступает по своим качествам аналогичным объектам, соответствуя техническим и функциональным требованиям. Следовательно, для оцениваемого имущества функциональный износ отсутствует.

#### **Внешний (экономический) износ**

Обусловлено местоположением объекта и сопровождается снижением продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Настолько же изменяется и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя.

Для решения задач настоящей оценки износ внешнего воздействия определяется как «снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора. Износ внешнего воздействия

может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), месторасположение объекта в район (квартале), области или регионе, или состоянием рынка». В связи с месторасположением объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что для оцениваемого имущества внешний износ отсутствует.

**Результаты расчета накопленного износа.**

Для расчета накопленного износа воспользуемся формулой:

$$НИ = (1 - (1 - I_{\text{физ}}/100) \times (1 - I_{\text{фун}}/100) \times (1 - I_{\text{вн}}/100)) \times 100$$

где:

**НИ** – накопленный износ объекта недвижимости;

**I<sub>физ</sub>** – физический износ;

**I<sub>фун</sub>** – функциональный износ;

**I<sub>вн</sub>** – внешний износ;

Результаты расчета сведен в таблицу представленную ниже.

Таблица 29. Расчет накопленного износа

Наименование	физический износ, %	функциональный износ, %	внешний износ, %	накопленный износ, %
Дом 9	60	0	0	60
Дом 10	70	0	0	70
Дом 11	50	0	0	50
Дом 12	50	0	0	50
Дом 13	60	0	0	60
Дом 14	70	0	0	70
Дом 15	50	0	0	50
Дом 16	50	0	0	50

Таблица 30. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

№ п/п	Наименование	Полная восстановительная стоимость, руб.	Прибыль предпринимателя, руб.	Стоимость строительства с учетом ПП, руб.	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Дом 9	67 460 449	0	67 460 449	60	26 984 180
2	Дом 10	60 254 253	0	60 254 253	70	18 076 276
3	Дом 11	72 146 060	0	72 146 060	50	36 073 030
4	Дом 12	77 268 336	0	77 268 336	50	38 634 168
5	Дом 13	69 118 285	0	69 118 285	60	27 647 314
6	Дом 14	57 527 400	0	57 527 400	70	17 258 220
7	Дом 15	76 915 627	0	76 915 627	50	38 457 814
8	Дом 16	72 712 484	0	72 712 484	50	36 356 242
Итого по жилым домам в составе объекта оценки						239 487 244
9	права краткосрочной аренды на восемь земельных участков, общей площадью 32637 кв.м., расположенных по адресу: Московская область, Каширский район, г. Кашира, вблизи улиц Садовая и Вахрушева, участки 3,4,6,8,1,12,17,18					14 752 000
ИТОГО						254 239 244

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом по состоянию на дату оценки, составляет с учетом округления и без учета НДС:

**254 239 000 руб.**

**(Двести пятьдесят четыре миллиона двести тридцать девять тысяч) рублей**

### **9.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки по затратному подходу**

В расчет стоимости объекта оценки как единого объекта недвижимости входят стоимости, рассчитанные затратным подходом, земельного участка и воспроизводства его улучшений с учетом накопленного износа.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом по состоянию на дату оценки, составляет с учетом округления и без учета НДС:

**254 239 000 руб.**

**(Двести пятьдесят четыре миллиона двести тридцать девять тысяч) рублей**

## 9.6. Согласование результатов, принятие решение о стоимости объекта оценки

В рамках настоящего отчета был использован затратный подход к оценке, сравнительный и доходные подходы не использовались. В силу этого, согласование результатов оценки не требуется.

Таблица 29.

Применяемый подход	Стоимость, руб.	Удельный вес, %	Рыночная стоимость, округленно, руб.
Затратный	254 239 000	100%	254 239 000
Сравнительный	Не применялся	0%	
Доходный	Не применялся	0%	

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), определенная по состоянию на дату оценки, составляет с учетом округления:

**254 239 000 руб.**

**(Двести пятьдесят четыре миллиона двести тридцать девять тысяч) рублей**

## 10. Заявление о соответствии

Подписавший данный Отчет оценщик (далее по тексту Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
2. Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
4. Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
6. У оценщика, подписавшего данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность.
7. С учетом своего опыта, настоящим удостоверяю, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
8. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
9. Настоящая оценка была произведена в соответствии с:
  - Федеральным законом от 29.07.1998г «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ в последней редакции;
  - Федеральными стандартами оценки, сводом стандартов Национальной Коллегии Оценщиков (СТО СДС СРО НКСО);
  - профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.
10. Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.
11. Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже. Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

Заключение подготовил:  
Оценщик



Исмаилов К.А.

## **11. Список использованных источников**

### **Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).
3. Федеральным законом от 29.07.1998г «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ в последней редакции.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержден Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержден Приказом МЭРТ №611 от 25 сентября 2014 г.
8. «Сборник №28 укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов различных отраслей народного хозяйства» (УПВС), М., 1970г.
9. ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий. Госгражданстрой. 1987-07-01.

### **Справочная литература и информационные источники**

10. Справочник оценщика недвижимости Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», под редакцией Л.А. Лейфера, 2014 года.
11. Internet-ресурсы (<https://rosrealt.ru>, <http://www.gks.ru>, <https://move.ru>, <https://www.avito.ru>, <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf> , <http://blackwood.ru>, <https://www.stroygaz.ru> <http://www.miel.ru> и др.).

### **Методическая литература**

12. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**

1. Печатный вариант Интернет-страниц, содержащий информацию об объектах недвижимости аналогичных объекту оценки
2. Копии Документов, переданные Заказчиком
3. Копии документов Исполнителя и Оценщика



Участок 12 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — объявления на сайте Avito

https://www.avito.ru/kashira/zemelnye\_uchastki/uchastok\_12\_sot\_izhs\_116202898

Участок 12 сот. (ИЖС)  
№ 116222898, площадь 5 соток в 10-и

1 200 000 Р  
купить, продать

8 916 202-06-76

Написать сообщение  
Отправить в личный кабинет

Агент  
Продавец  
18 Avito с ноября 2016  
Удобная локация

Россия, Московская область, Вязьма

7 (495) 134 12 79

СМОТРЕТЬ УЧАСТОК

Участок на участке 12 сот. с уже построенным фундаментом и фундаментом для строительства дома. Участок расположен в тихом районе, недалеко от школы и детского сада. Участок имеет вид на реку и лес. Участок можно использовать для строительства дома или для отдыха.

Площадь: 12 сот.

Адрес: Россия, Московская область, Вязьма

Продажа двухкомнатной квартиры Садовая ул. 39к2, Московская область - б/еве ЦИАН, объявление №163910223

https://www.kashira.cian.ru/sale/flat/163910223/

https://www...13-3.pdf www.sibose...тировов.pdf Проектная... ИИ Group Инвестицио... Аналитика kv.rasipves...tchet-kl.pdf Обзор рай... АРК-Аудит https://bau...LVNG15.pdf https://www...oekna.pdf https://www...13-3.pdf

Каталог недвижимости Поиск по карте Оценка квартир Ипотека Свойства

ЦИАН Архив Продажи Новостройки Коммерческая Потребно Поиск

Недвижимость в Кашира - Продажи - Продажа 2-комнатной квартиры в Кашира - Садовая улица

14 кв. 10-15 299 процентов 4 комнаты

2-комн. квартира, 70,9 м<sup>2</sup>  
Московская область, Кашира, Садовая ул., 39к2 На карте

1 800 000 Р или 15 000 руб./мес. +

Связаться со специалистом  
Субсидия покупки ипотеки ипотека

+7 903 764-20-60  
+7 926 136-28-84

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

ИПСО  
ID 10893773

ИЖС-бизнес  
Ипотека в индивидуальном порядке  
Можно всего от 150 000 руб./мес. в Кашира 3-х комнатная квартира  
Телефон: +7 926 136-28-84

ИЖС-бизнес  
ИЖС-бизнес  
Средств на приобретение недвижимости от 20 до 15 млн в Кашира ипотека ипотека  
Телефон: +7 926 136-28-84

Увеличить фото  
Сделать интерактивную карту вращая изображение

На карте Показать Показать детали

История цен









**Открытое акционерное общество  
«Республиканская Строительная Компания»**

Адрес: 109518, г. Москва, проезд Гайдаровский 1-й д. 4 корп.30 ОГРН: 1027722003231  
ИНН/КПП: 7722268627 / 772201001

**СПРАВКА  
о балансовой стоимости**

«02» февраля 2018 года

г. Москва

Открытое акционерное общество «Республиканская Строительная Компания» (далее – Общество) настоящим представляет информацию о затратах Общества на строительство Второй очереди жилого комплекса «Березовая роща» - восьми 3-х этажных, 4-х подъездных жилых домов, расположенных по адресу: Московская область, г. Кашира, на пересечении ул. Вахрушева и ул. Садовая:

№ п/п	Наименование затрат на строительство	Балансовая стоимость без НДС	Дата постановки на баланс
1	Внешнее электроснабжение жилого комплекса	6 316 022,00	30.07.2010
2	Врезка в чугунный водопровод с устройством ж/б кам	649 000,00	30.10.2009
3	Вынос возд. Линии эл. передач, временных коммуникаций, телеф.кабеля со стронт площадки	1 651 200,00	12.05.2011
4	Газооборудование газопровод, водоснабжение	2 760 000,00	26.10.2010
5	Канализация	5 289 491,00	30.10.2011
6	Нулевой цикл, разработка проектной документации, обследование строительных конструкций, геолог. Изыскание	138 211 530,00	31.08.2011
7	Прокладка трубопровода между камерами	323 314,00	10.09.2010
8	Ремонтно строительные работы, работы по строительству домов, смр	260 542 567,37	31.07.2013
8.1	Дом 9	31 211 086,29	31.07.2013
8.2	Дом 10	25 509 981,47	31.07.2013
8.3	Дом 11	34 918 056,68	31.07.2013
8.4	Дом 12	38 970 490,19	31.07.2013
8.5	Дом 13	32 522 665,54	31.07.2013
8.6	Дом 14	23 352 661,15	31.07.2013
8.7	Дом 15	38 691 448,84	31.07.2013
8.8	Дом 16	35 366 177,21	31.07.2013
9	Устройство временного ограждения	1 750 000,00	11.12.2009
10	<b>ИТОГО:</b>	<b>417 493 124,37</b>	

Справка выдана для предъявления по месту требования.

Конкурсный управляющий  
ОАО «РСК»



/М.В. Черный /

**ДОГОВОР**  
**аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства**

Дополнительные соглашения к Договору зарегистрированы:

\_\_\_\_\_ (кем)

№ \_\_\_\_\_  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_ (кем)

№ \_\_\_\_\_  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Настоящий Договор заключен в городе Кашира, Московской области 13 августа 2007 года на основании Постановления Главы Каширского муниципального района Московской области № 449 ПГ от «27» июня 2007 года и протокола открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков от 03 августа 2007 года между Комитет по управлению имуществом администрации Каширского муниципального района именуемый в дальнейшем, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц, выданное МИФНС № 18 по Московской области 25.01.2006 года, серия 50 № 009161017, юридический адрес: 142900 Московская область, город Кашира, ул. Ленина, д.2 (ОГРН 1025002512050), ИНН 5019005019, в лице Председателя Комитета Игнатова Юрия Яковлевича, паспорт 46 04 138940, выдан ГОМ Каширского ОВД Московской области, 04.01.2003 г., код подразделения 503-027, зарегистрированного по адресу: Московская область, г. Кашира, ул. Садовая, д. 3, кв. 51, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного Постановлением Главы Каширского муниципального района № 4-ПГ от 12.01.2006 года, с одной стороны и Закрытым акционерным обществом Строительно - Инвестиционная Компания «Приоритетные Проекты» юридический адрес: 142900, Московская область, Каширский муниципальный район, г. Кашира, ул. Садовая, д. 32, (ОГРН 1075019000990), ИНН 5019019396 КПП 501901001, в лице Генерального директора Солодухина Дмитрия Владимировича, паспорт 46 04 580709, выдан Ступинским ОВД Московской области, 20.05.2003 г., код подразделения 502-027, зарегистрированного по адресу: Московская обл., г. Ступино, ул. Тимирязева, д. 3, кв. 65, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем соответственно "Арендодатель" и "Арендатор" или «Стороны».

Статья 1. Термины и их толкование.

1.1. Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

1.2. Территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

1.3. Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного



самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

1.4. Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.5. Строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства)

1.6. Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

1.7. Проект - совокупность мероприятий по организации инвестиционной деятельности и строительства Инвестиционного объекта, включающих обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления инвестиций в Инвестиционный объект, разработку в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), необходимой проектно-сметной документации, производство строительных работ и ввод в эксплуатацию объекта.

1.8. Объект - совокупность пусковых комплексов общей ориентировочной площадью 60 000 квадратных метров, подлежащих возведению в рамках реализации проекта.

1.9. Очередь строительства - совокупность мероприятий по организации строительства пусковых комплексов, включающих обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления инвестиций, разработку в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), необходимой проектно-сметной документации, производство строительных работ и ввод в эксплуатацию пусковых комплексов.

1.10. Пусковой комплекс - жилой дом (коттедж), со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, гараж-стоянка, защитное сооружение ГО, объекты инженерно-коммунального назначения, объекты благоустройства (детские игровые площадки, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки), либо иные нежилые помещения, входящие в состав объекта, законченные строительством и предъявленные приемочной комиссии в соответствии с проектно-сметной документацией, утвержденной и согласованной в установленном порядке.

1.11. Инвестиционная деятельность - вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

1.12. Результаты Инвестиционной деятельности - имущественные права на доли площадей пусковых комплексов, возникающие у Арендодателя и Инвестора в результате исполнения обязательств по инвестированию проектирования и строительства объекта.

1.13. Арендатор - юридическое лицо, победитель торгов на право аренды земельного участка, которое от своего имени или группы юридических лиц направляет собственные или заемные средства на реализацию проекта.

1.14. Соинвестор (участник долевого строительства) - юридическое или физическое лицо, участник реализации проекта по Договору в части финансирования проекта в объеме, пропорциональном той части площадей, которые соинвестор хотел бы получить в собственность или оформить на них вещные права.

Права соинвестора на участие в инвестиционном проекте и получение по его завершении имущественных прав подтверждаются двусторонним соглашением между Арендатором и Соинвестором.

1.15. Правовой акт - акт органа или должностного лица исполнительной власти Каширского муниципального района, который в соответствии с действующим порядком является достаточным основанием для реализации тех или иных мероприятий в рамках проекта.

1.16. Строительная площадка - свободный земельный участок, либо земельный участок с расположенными на нем зданиями, строениями, сооружениями, предоставляемый Арендатору в краткосрочную аренду на период проектирования и реконструкции объекта.

1.17. Общая площадь объекта - сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения) всех этажей (в том числе технического, подвального и чердачного), измеряемая по внутренним поверхностям стен, в том числе, общая жилая и нежилая площадь объекта.

1.18. Общая площадь квартир - сумма площадей помещений квартир, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых в установленном правовым актом порядке.

1.19. Общая жилая площадь объекта - общая площадь жилых квартир.

1.20. Общая нежилая площадь объекта - общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь полезная, площадь общего пользования (лестничные клетки, площадки, лифты и т.п.), площадь помещений инженерного назначения, площади встроенно-пристроенных подвальных помещений, чердаков, площади встроенно-пристроенных помещений.

## Статья 2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему договору Арендодатель передает Арендатору, как победителю аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, по акту приема - передачи земельные участки в аренду, а Арендатор обязуется в установленный Договором срок за свой счет либо за счет привлеченных денежных средств реализовать комплексное освоение переданных в аренду земельных участков в целях жилищного строительства, в том числе архитектурно-строительное проектирование градостроительных объектов, их строительство на земельных участках и ввод в эксплуатацию, а также выполнить все иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором. Общая ориентировочная площадь строительства на земельных участках составляет 60 000 квадратных метров, в том числе 54 000 квадратных метров жилых помещений и 6 000 квадратных метров нежилых помещений.

2.2. По настоящему Договору Арендодатель передает Арендатору в аренду земельные участки, расположенные по адресу Московская область, Каширский муниципальный район, город Кашира (Кашира - 2) на пересечении улиц Вахрушева и Садовой, категория земель - земли населенных пунктов, с разрешенным использованием - для малоэтажной смешанной жилой застройки, имеющие следующие индивидуально - определенные признаки:

2.2.1. земельный участок общей площадью 4 512,92 (Четыре тысячи пятьсот двенадцать целых и девяносто две сотых) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0007,

2.2.2. земельный участок общей площадью 4 554,15 (Четыре тысячи пятьсот пятьдесят четыре целых и пятнадцать сотых) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0008,

2.2.3. земельный участок общей площадью 4 554,15 (Четыре тысячи пятьсот пятьдесят четыре целых и пятнадцать сотых) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0009,

2.2.4. земельный участок общей площадью 4 518,35 (Четыре тысячи пятьсот восемнадцать целых и тридцать пять сотых) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0010,

2.2.5. земельный участок общей площадью 4 888 (Четыре тысячи восемьсот восемьдесят восемь) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0011,

2.2.6. земельный участок общей площадью 4 888 (Четыре тысячи восемьсот восемьдесят восемь) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0012,

2.2.7. земельный участок общей площадью 4 888 (Четыре тысячи восемьсот восемьдесят восемь) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0013,

2.2.8. земельный участок общей площадью 4 888 (Четыре тысячи восемьсот

восемьдесят восемь) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0014,

2.2.9. земельный участок общей площадью 3 102 (Три тысячи сто два) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0015,

2.2.10. земельный участок общей площадью 3 102 (Три тысячи сто два) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0016,

2.2.11. земельный участок общей площадью 3 102 (Три тысячи сто два) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0017,

2.2.12. земельный участок общей площадью 3 102 (Три тысячи сто два) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0018,

2.2.13. земельный участок общей площадью 3 717,29 (Три тысячи семьсот семнадцать целых и двадцать девять сотых) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0019,

2.2.14. земельный участок общей площадью 3 962,87 (Три тысячи девятьсот шестьдесят два целых и восемьдесят семь сотых) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0020,

2.2.15. земельный участок общей площадью 4 573,77 (Четыре тысячи пятьсот семьдесят три целых и семьдесят семь сотых) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0021,

2.2.16. земельный участок общей площадью 2719 (Две тысячи семьсот девятнадцать) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0022,

2.2.17. земельный участок общей площадью 4141,82 (Четыре тысячи сто сорок один целых и восемьдесят два сотых) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0023,

2.2.18. земельный участок общей площадью 3 102 (Три тысячи сто два) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0024

2.2.19. земельный участок общей площадью 2007,06 (Две тысячи семь целых и шесть сотых) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0025.

2.3. Общая площадь 19 земельных участков, указанных в пункте 2.2. статьи 2 настоящего Договора составляет 74 323,38 (Семьдесят четыре тысячи триста двадцать три целых и тридцать восемь сотых) квадратных метра.

2.4. Границы земельного участка установлены на местности в соответствии с действующим законодательством и согласованы со всеми третьими лицами, права которых могли или могут быть затронуты при установлении данных границ.

2.5. Передача земельного Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с момента подписания Акта приема – передачи земельных участков, указанных в п. 2.2. настоящего Договора.

### Статья 3. Имущественные права Сторон.

3.1. На основании результатов аукциона соотношение раздела недвижимого имущества по итогам реализации Договора, устанавливается между Сторонами следующим образом:

3.1.1. В собственность Арендатора:

100 (Сто) процентов общей жилой площади Объекта;

100 (Сто) процентов общей жилой площади Объекта общей нежилой площади Объекта;

100 (Сто) процентов общей площади стоянки (машиномест),

3.2. Оформление имущественных прав Сторон по результатам реализации Договора с учетом всех дополнительных соглашений к Договору производится в установленном порядке после сдачи Объекта в эксплуатацию и выполнения обязательств по Договору и приложений к нему на основании акта о результатах реализации Договора.

### Статья 4. Стоимость права на заключение настоящего договора

4.1. Арендатор перечисляет в бюджет Каширского муниципального района Московской области сумму, определенную по итогам аукциона по продаже права на заключения договора аренды земельных участков, предназначенных для их комплексного освоения в целях жилищного строительства в размере 2 787 571 (Два миллиона семьсот восемьдесят

семь тысяч пятьсот семьдесят один) рубль, в соответствии с протоколом от 03 августа 2007 года, что составляет цену за право заключения настоящего Договора.

4.2. Арендатор обязан в срок до 31 декабря 2007 года компенсировать Закрывшему акционерному обществу «Городская правовая служба» понесенные расходы, которые связаны с организацией проведения аукциона по продаже права аренды земельных участков, а так же уплатить причитающееся вознаграждение. Размер расходов ЗАО «Городская правовая служба» составляет 875 000 (Восемьсот семьдесят пять тысяч) рублей, размер вознаграждения ЗАО «Городская правовая служба» составляет 87 500 (Восемьдесят семь тысяч пятьсот) рублей.

## Раздел 5. Предоставление земельных участков

5.1. Земельные участки подлежат передаче Арендатору по акту приема – передачи, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

## Статья 6. Сроки и содержание этапов.

6.1. Земельные участки, указанные в пункте 2.2. статьи 2 настоящего Договора передаются в аренду Арендодателем Арендатору до 31 декабря 2011 года. Настоящий договор заключен на срок до 31 декабря 2011 года.

6.2. Реализация комплексного освоения земельных участков, указанных в пункте 2.2. статьи 2 настоящего Договора осуществляется в шесть этапов, выполнение которых обязательно для Сторон.

### 6.2.1. Первый этап:

Содержание работ:

- разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проекта строительства Объекта инвестиций;
- получение технических условий на подключение Объекта к инженерным сетям и коммуникациям;
- получение разрешения на строительство в установленном порядке;

Сроки реализации:

начало – дата подписания настоящего Договора обеими Сторонами;  
окончание – дата получения Арендатором разрешения на строительство;  
продолжительность этапа – до 01.06.2008 г.

### 6.2.2. Второй этап:

Содержание работ:

- выполнение строительно-монтажных и пусконаладочных работ по Первой очереди строительства Объекта,

Сроки реализации:

начало – получение Арендатором разрешения на строительство;  
окончание – дата утверждения приемочной комиссией Акта о приемке Первой очереди строительства Объекта в эксплуатацию;  
продолжительность этапа – до 01.06.2009 г.

### 6.2.3. Третий этап

Содержание работ:

- выполнение строительно-монтажных и пусконаладочных работ по Второй очереди строительства Объекта,

Сроки реализации:

начало – окончание строительно-монтажных и пусконаладочных работ по Первой очереди строительства Объекта;  
окончание – дата утверждения приемочной комиссией Акта о приемке Второй очереди строительства Объекта в эксплуатацию;  
продолжительность этапа – до 31.12.2009 г.

### 6.2.4. Четвертый этап



Содержание работ:

- выполнение строительно-монтажных и пусконаладочных работ по Третьей очереди строительства Объекта,

Сроки реализации:

начало – окончание строительно-монтажных и пусконаладочных работ по Второй очереди строительства Объекта;

окончание – дата утверждения приемочной комиссией Акта о приемке Третьей очереди строительства Объекта в эксплуатацию;

продолжительность этапа – до 01.06.2010 г.

6.2.5. Пятый этап

Содержание работ:

- выполнение строительно-монтажных и пусконаладочных работ по Четвертой очереди строительства Объекта,

Сроки реализации:

начало – окончание строительно-монтажных и пусконаладочных работ по Третьей очереди строительства Объекта;

окончание – дата утверждения приемочной комиссией Акта о приемке Четвертой очереди строительства Объекта в эксплуатацию;

продолжительность этапа – до 31.12.2010 г.

6.2.6. Шестой этап:

Содержание работ:

- передача (без платы или иного встречного предоставления) в муниципальную собственность Каширского муниципального района Московской области по окончании строительства объектов инженерной инфраструктуры

- оформление имущественных прав Арендатора и иных третьих лиц на Объект.

Сроки реализации:

начало – дата утверждения приемочной комиссией Акта о приемке Четвертой очереди строительства Объекта в эксплуатацию;

окончание – оформление имущественных прав Арендатора и иных третьих лиц на Объект;

продолжительность этапа – до 31.12.2011 г.

Статья 7. Права и обязанности Сторон.

7.1. Арендодатель обязуется:

7.1.1. Утвердить проект планировки территории земельных участков, указанных в п. 2.2. настоящего Договора, в соответствии с градостроительным регламентом и нормативами градостроительного проектирования.

7.1.2. Не осуществлять приватизации, сдачи в аренду, продажи земельных участков и прав на земельные участки, указанные в пункте 2.2. статьи 2 настоящего Договора, иным, за исключением Арендатора, лицам.

7.1.3. Оказывать Арендатору необходимое содействие в обеспечении на момент ввода Объекта в эксплуатацию необходимыми мощностями энергоносителей в городских сетях, к которым будет произведено подключение Объекта.

7.1.4. Оказывать Арендатору необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Арендодателя, в том числе обеспечивать подготовку и принятие распорядительных документов, необходимых для реализации проекта.

7.1.5. Обеспечить, после предоставления необходимых материалов, выпуск правового акта на эксплуатацию Объекта (разрешения на ввод объекта в эксплуатацию).

7.1.6. После оформления имущественных прав на Объект оформить Арендатору или иным третьим лицам земельно-правовые отношения в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством и условиями Договора.

7.2. Арендатор обязуется:

7.2.1. Перечислить в бюджет Каширского муниципального района Московской области сумму, определенную по итогам аукциона по продаже права на заключения договора аренды

земельных участков, предназначенных для их комплексного освоения в целях жилищного строительства в размере 2 787 571 (Два миллиона семьсот восемьдесят семь тысяч пятьсот семьдесят один) рубль в срок не позднее 31 августа 2007 года.

7.2.2. Своевременно и в полном объеме уплачивать арендную плату за земельные участки.

7.2.3. Обеспечить за счет собственных и (или) привлеченных средств финансирование и реализацию строительства Объекта общей ориентировочной площадью 60 000 квадратных метров по адресу: Московская область, Каширский муниципальный район, город Кашира (Кашира-2), пересечение улиц Вахрушева и Садовой в полном объеме в соответствии со своими обязательствами по настоящему Договору.

7.2.4. Подготовить проект планировки территории, в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, объектами инженерной инфраструктуры, представить Арендодателю данный проект для утверждения. Арендатор обязуется осуществить архитектурно-строительное проектирование, получение разрешения на строительство, строительство и ввод в эксплуатацию градостроительного Объекта в указанные в настоящем Договоре сроки в строгом соответствии с правилами и нормативами действующего законодательства Российской Федерации, в том числе, техническими регламентами, ГОСТ, СНиП и пр.

7.2.5. Арендатор обязуется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию сетей и сооружений, необходимых для инженерно-технического обеспечения градостроительного Объекта. Подлежат передаче на обслуживание в уполномоченные организации в соответствии с одной из выбранных форм управления.

7.2.6. Обеспечить строительство и ввод Объекта по адресу: Московская область, Каширский муниципальный район, город Кашира (Кашира-2), пересечение улиц Вахрушева и Садовой в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством в соответствии с действующими строительными нормами.

7.2.7. В месячный срок после окончания строительства объекта обеспечить предоставление в Администрацию необходимых материалов для выпуска правового акта на эксплуатацию объекта (разрешения на ввод объекта в эксплуатацию).

7.2.8. После заключения Договора обеспечить выполнение условий освоения и содержания строительной площадки в соответствии с установленными правилами и нормами, включая обеспечение охраны и сохранности имущества, уборку строительных площадок и прилегающих к ним уличных полос.

7.2.9. При привлечении средств соинвесторов (участников долевого строительства) в установленном порядке решить вопрос о дальнейшей форме управления имуществом комплексом.

7.2.10. Обеспечить инженерную подготовку территории в соответствии с выданными техническими условиями по инженерному обеспечению Договора.

7.2.11. Осуществить за счет собственных или привлеченных средств строительство объектов инженерной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения реализации Договора.

7.2.12. Предусматривать в договорах с третьими лицами, в том числе, в договорах купли - продажи квартир пункт, информирующий их о создании товарищества собственников жилья в Объекте, а также указывать, что условия и порядок перепланировки квартир (установки перегородок) производится в установленном действующим законодательством порядке.

7.2.13. В течение 30 дней с момента оформления в установленном порядке имущественных прав на Объект представить в Администрацию необходимые документы для переоформления земельно-правовых отношений.

7.2.14. Обеспечить финансирование работ по паспортизации зданий (коттеджей) и квартир.

7.2.15. Обеспечить оформление и регистрацию имущественных прав в установленном законом порядке.



7.2.16. Информировать Администрацию о намерениях изменить состав учредителей организации, заключившей договор на право аренды земельного участка, и о причинах такого изменения в 10-дневный срок с момента принятия решения о данном изменении.

7.3. Арендатор имеет право:

7.3.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельных участков в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока настоящего Договора без согласия Арендодателя при условии его уведомления. В указанных случаях ответственным по настоящему Договору Арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог.

## Статья 8. Арендная плата

8.1. Размер ежегодной арендной платы устанавливается на основе заключения Общества с ограниченной ответственностью «Эгида» (аккредитовано при Российском Обществе Оценщиков и включено в реестр оценщиков, сертификат № 0343/50-1111/05) и составляет 36 (Тридцать шесть) рублей 77 копеек за 1 квадратный метр земельных участков в год, что соответствует 2 732 871 (Два миллиона семьсот тридцать две тысячи восемьсот семьдесят один) рубль.

8.2. Расчетным периодом для уплаты Арендной платы, является календарное полугодие.

8.3. Арендная плата начисляется со дня государственной регистрации права аренды земельных участков, указанных в п. 2.2. настоящего Договора. Арендатор уплачивает Арендную плату один раз в календарное полугодие равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной Арендной платы, указанной в п. 8.1. настоящего Договора, не позднее 10 (Десятого) числа первого месяца каждого календарного полугодия.

8.4. Реквизиты для внесения арендных платежей, указаны в статье 18 настоящего Договора. В случае изменения реквизитов в соответствии бюджетным законодательством Арендодатель направляет соответствующее уведомление Арендатору.

8.5. В случае множественности лиц на стороне Арендатора они уплачивают арендную плату пропорционально своим долям участия в Договоре, а после регистрации права собственности на Объект - пропорционально своим долям в праве собственности на Объект.

8.6. Размер ежегодной Арендной платы может быть изменен не чаще одного раза в год с внесением соответствующих изменений и/или дополнений в Договор. Первый платеж Арендной платы по новым размерам производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую за днем внесения соответствующих изменений в настоящий Договор.

## Статья 9. Уступка прав по Договору.

9.1. Арендатор вправе полностью либо в части уступить свои права по Договору третьему лицу, права аренды земельными участками, при условии принятия последним обязанностей, условий и обязательств по настоящему Договору пропорционально участию в реализации проекта без увеличения срока строительства объекта. Частичная переуступка прав оформляется дополнительным соглашением о переуступке прав между Арендатором, Соинвестором и Арендодателем, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. При оформлении дополнительного соглашения о частичной переуступке прав и обязательств соинвестор обязан представить документы, предусмотренные действующем законодательством и настоящим Договором.

9.3. До момента государственной регистрации вышеуказанного дополнительного соглашения обязанность по уплате Арендной платы лежит на Арендаторе. Со дня следующего за днем такой регистрации, данная обязанность переходит на соответствующее

третье лицо (третьи лица).

9.4. Арендодатель не несет ответственности по договорам Арендатора с третьими лицами.

9.5. Обязанность уведомлять Администрацию об изменении реквизитов третьих лиц, указанных в настоящей статье, лежит на Арендаторе.

#### Статья 10. Срок действия Договора.

10.1. Настоящий договор заключен на срок до 31 декабря 2011 года. Настоящий договор подлежит Государственной регистрации в органах осуществляющих государственную регистрацию прав в соответствии с действующим законодательством.

10.2. Договор действует в течение срока реализации проекта, указанный в п. 6.1. настоящего Договора. За указанный период времени Стороны обязаны исполнить все свои обязательства по Договору.

10.3. Перенос срока действия Договора оформляется дополнительным соглашением.

10.4. По истечении срока реализации проекта действие Договора прекращается.

10.5. Срок реализации проекта может изменяться и приостанавливаться по соглашению Сторон ввиду наступления обстоятельств непреодолимой силы.

10.6. По истечении срока действия настоящего Договора Арендатор имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение Договора аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

#### Статья 11. Изменение и прекращение Договора.

11.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения оформляются дополнительными соглашениями, которые регистрируются на титульном листе и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда, вступившего в законную силу;
- по истечении срока реализации проекта (срок действия Договора);
- по выполнении Сторонами всех обязательств по Договору, завершении расчетов и оформлении имущественных отношений согласно акту о результатах реализации проекта.

11.3. В случае расторжения Договора Арендодатель имеет преимущественное право в течение 30 дней принять решение о выкупе по себестоимости у Арендатора результатов произведенных работ на основании документов, подтверждающих затраты Арендатора, без применения коэффициентов инфляции и поправочных коэффициентов (на момент расторжения).

В этом случае сумма выкупа определяется как сумма подтвержденных затрат без учета:

- неполученные доходы и косвенные убытки;
- штрафы по просроченным ссудам и другим неисполненным обязательствам, связанным с реализацией проекта;
- взносы по страхованию риска (рисков);
- затраты по просроченной исходно - разрешительной документации;
- затраты по подготовке документации, не соответствующей функциональному назначению объекта, подлежащего строительству (реконструкции, реновации) новым Инвестором;
- затраты по работам, не являющимся предметом настоящего Договора;
- затраты по другим работам, которые утратили свою ценность вследствие длительного неосвоения строительной площадки;
- затраты, понесенные Арендатором при участии в аукционе;
- процентные платежи, уплаченные при привлечении заемных средств.

Неучтенные в сумме выкупа вышеуказанные затраты компенсации Арендатору не подлежат.

11.4. В случае разногласий Сторон по определению суммы выкупа (размера затрат, понесенных Арендатором на реализацию проекта по работам, принятым по актам приема - передачи, при расторжении Договора данный спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Московской области.

#### Статья 12. Ответственность Сторон.

12.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

12.2. При задержке перечисления более чем на 3 месяца платежей суммы выплат, определенной по итогам аукциона в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора, Арендодатель вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор без возмещения Арендатору денежных средств, ранее перечисленных в счет суммы определенной по итогам аукциона.

12.3. В случае невнесения арендной платы в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателя неустойку (пени) в размере ставки рефинансирования Банка России за весь период просрочки начиная с 10 числа первого месяца календарного полугодия по день уплаты включительно.

12.4. В случае, если Арендатор представлен несколькими лицами (множественность сторон), они несут солидарную ответственность перед Арендодателем.

#### Статья 13. Форс – мажор.

13.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс - мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс - мажорные.

13.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

13.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

#### Статья 14. Разрешение споров.

14.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Договора, путем взаимных переговоров. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца путем двусторонних переговоров, каждая из Сторон сохраняет за собой право обращаться в Арбитражный суд Московской области.

#### Статья 15. Заключительные положения.

15.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также договоров с третьими лицами, участвующими в реализации проекта, будет



считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены соглашению Сторон.

15.2. Одновременно с подписанием Договора Стороны назначают своих уполномоченных представителей по Контракту, определив их компетенцию, и уведомляют об этом друг друга.

15.3. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

15.4. Договор составлен в 3 экземплярах по одному для каждой Стороны и один для Главного управления Федеральной регистрационной службы по Московской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Статья 16. Адреса и банковские реквизиты Сторон.

Арендодатель: Комитет по управлению имуществом Администрации Каширского муниципального района, 142900 Московская область, г. Кашира, ул. Ленина, д.2 (ОГРН 1025002512050), ИНН 5019005019

Арендатор: ЗАО «Строительно-Инвестиционная Компания «Приоритетные Проекты», 142900, г. Кашира, ул. Садовая, д. 32 (ОГРН 1075019000990), ИНН 5019019396 КПП 501901001, Расчетный счет № 40702810840420100857 в Ступинском ОСБ № 6626 АКБ Сберегательный Банк РФ корреспондентский счет № 30101810400000000225 БИК 044525225 ИНН 5019019396 КПП 501901001

Подписи Сторон:

Арендодатель:

Комитет по управлению имуществом  
Арендодателя Каширского муниципального района



Ю.Я. Игнатов

«16» августа 2007 г.

Арендатор:

Генеральный директор  
ЗАО «Строительно-Инвестиционная Компания  
«Приоритетные Проекты»



Д.В. Солодухин

«16» августа 2007 г.

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	
Номер регистрационного округа	50
Произведена государственная регистрация	договора аренды
Дата регистрации	17.08.2007
Номер регистрации	50-50-37/021/2007-095
Регистратор	



Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	
Номер регистрационного округа	50
Произведена государственная регистрация	ген. соглашения
Дата регистрации	18.03.2008
Номер регистрации	50-50-37/004/2008-500
Регистратор	



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Идентификационный номер: 50  
Прокладка: составлена гон.

Дата регистрации: 24.07.12

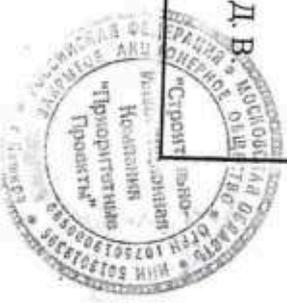
Номер регистрации: 50/05-37/021/2013-935  
Регистратор: Галеев И.Р.



Пронумеровано, пронумеровано, скреплено  
печатями 11 (одиннадцать) листов.

ИИ  
Игнатов Ю. Я.

В  
Олодунин Д. В.



Акт  
приема – передачи земельных участков по Договору  
аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного  
строительства

Настоящий Акт составлен в городе Кашира, Каширский муниципальный район, Московской области 13 августа 2007 года между Комитетом по управлению имуществом администрации Каширского муниципального района Московской области, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц, выданное МИФНС № 18 по Московской области 25.01.2006 года, серия 50 № 009161017, юридический адрес: 142900 Московская область, город Кашира, ул. Ленина, д.2 (ОГРН 1025002512050), ИНН 5019005019, в лице главы Председателя Комитета Игнатова Юрия Яковлевича, паспорт 46 04 138940, выдан ГОМ Каширского ОВД Московской области, 04.01.2003 г., код подразделения 503-027, зарегистрированного по адресу: Московская область, г. Кашира, ул. Садовая, д. 3, кв. 51, действующего на основании Положения о Комитете, утвержденного Постановлением Главы Арендодатель Каширского района № 4-ПГ от 12.01.2006 года, с одной стороны и Закрытым акционерным обществом Строительно – Инвестиционная Компания «Приоритетные Проекты» юридический адрес: 142900, Московская область, Каширский муниципальный район, г. Кашира, ул. Садовая, д. 32, (ОГРН 1075019000990), ИНН 5019019396 КПП 501901001, в лице Генерального директора Солодухина Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем соответственно «Арендодатель», «Арендатор» или совместно именуемые «Стороны» о следующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование земельные участки, расположенные по адресу Московская область, Каширский муниципальный район, город Кашира (Кашира – 2) на пересечении улиц Вахрушева и Садовой и имеющие следующие индивидуально – определенные признаки:
  - 1.1. земельный участок общей площадью 4 512,92 (Четыре тысячи пятьсот двенадцать целых и девяносто две сотых) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0007,
  - 1.2. земельный участок общей площадью 4 554,15 (Четыре тысячи пятьсот пятьдесят четыре целых и пятнадцать сотых) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0008,
  - 1.3. земельный участок общей площадью 4 554,15 (Четыре тысячи пятьсот пятьдесят четыре целых и пятнадцать сотых) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0009,
  - 1.4. земельный участок общей площадью 4 518,35 (Четыре тысячи пятьсот восемнадцать целых и тридцать пять сотых) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0010,
  - 1.5. земельный участок общей площадью 4 888 (Четыре тысячи восемьсот восемьдесят восемь) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0011,
  - 1.6. земельный участок общей площадью 4 888 (Четыре тысячи восемьсот восемьдесят восемь) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0012,
  - 1.7. земельный участок общей площадью 4 888 (Четыре тысячи восемьсот восемьдесят восемь) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0013,
  - 1.8. земельный участок общей площадью 4 888 (Четыре тысячи восемьсот восемьдесят восемь) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0014,
  - 1.9. земельный участок общей площадью 3 102 (Три тысячи сто два) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0015,
  - 1.10. земельный участок общей площадью 3 102 (Три тысячи сто два) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0016,
  - 1.11. земельный участок общей площадью 3 102 (Три тысячи сто два) кв. м, кадастровый номер 50:37:0060622:0017,





Принято, предусмотрено,  
срочно в течение 2 (два)  
дней  
по управлению  
миграцией

16

ЗАО

**Дополнительное соглашение № 1  
к договору аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях  
жилищного строительства от 13 августа 2007 года**

г. Кашира  
Московская область

05 февраля 2008 г.

Арендодатель Каширский муниципальный район, действующий на основании Устава, зарегистрированного Управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Центральному Федеральному округу 18 октября 2007 г, Государственный регистрационный № RU 505080002007001, в интересах которого действует Комитет по управлению имуществом администрации Каширского муниципального района, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц, выданный МИФНС № 18 по Московской области 25.01.2006 года, серия 50 №009161017, юридический адрес: 142900, Московская область, г.Кашира, ул.Ленина, д.2, в лице Председателя Комитета Игнатова Юрия Яковлевича паспорт 46 04 138940 выдан ГОМ Каширского ОВД Московской области 04.01.2003 года, код подразделения 503-027, проживающего по адресу: г. Кашира, ул. Садовая, д.3, кв.51, действующий на основании Положения о Комитете по управлению имуществом администрации Каширского муниципального района, утвержденного Постановлением Главы Каширского муниципального района от 12.01.2006 г. № 4-пг и Постановлением Главы Каширского муниципального района от 11.01.2006 г № 2-пг, ОГРН 1025002512050, ИНН 5019005019, с одной стороны и  
Закрытое акционерное общество Строительно-Инвестиционная Компания «Приоритетные Проекты», именуемый в дальнейшем «Арендатор» юридический адрес: 142900, Московская область, г. Кашира, ул. Садовая, д. 32, (ОГРН 1075019000990), ИНН 5019019396 КПП 501901001, в лице Генерального директора Солодухина Дмитрия Владимировича, паспорт серия 46 04 № 580709, выдан Ступинским ОВД Московской области 20мая 2003 г., код подразделения 502-027, зарегистрированного по адресу: Московская область, г. Ступино, ул. Тимирязева, д.3 кв. 65, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем соответственно "Арендодатель" и "Арендатор" или "Стороны", заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 13 августа 2007 года зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 17 сентября 2007 г. номер регистрации 50-50-37/021/2007-095 (далее по тексту – «Договор аренды») на основании Постановления Главы Каширского муниципального района Московской области № 98-пг от «31» января 2008 года и Постановления Главы Каширского муниципального района Московской области № 143-пг от «14» февраля 2008 года, о нижеследующем:

1. Изложить пункт 4.2. Договора аренды в новой редакции:  
«4.2. Арендатор обязан в срок до 31 декабря 2008 года возместить Закрытому акционерному обществу «Городская правовая служба» расходы, связанные с проведением работ по формированию земельных участков, в том числе работ по межеванию, являющихся предметом торгов. Размер расходов ЗАО «Городская правовая служба» составляет 875 000 (Восемьсот семьдесят пять тысяч) рублей».
2. Изложить пункт 8.1. Договора аренды в следующей редакции:  
«8.1. Размер ежегодной арендной платы на 2007 год устанавливается в соответствии с п.3 ст. 14 Закона Московской области от 07.06.1996 г. (в ред. от 16.02.2007 г.) «О регулировании земельных отношений в Московской области» и составляет 3 944 341,78 (Три миллиона девятьсот сорок четыре тысячи триста сорок один) рубль 78 коп. Размер арендной платы в квартал составляет 986085,45 (девятьсот восемьдесят шесть тысяч восемьдесят пять) рублей 45 копеек.  
Размер ежегодной арендной платы на 2008 год составляет 4 929 869,80 (четыре миллиона

девятьсот двадцать девять тысяч восемьсот шестьдесят девять) рублей 80 коп. Размер арендной платы в квартал составляет 1 232 467,45 (один миллион двести тридцать две тысячи четыреста шестьдесят семь) рублей 45 копеек. Установленный в настоящем пункте размер годовой арендной платы на 2007 г. распространяется на правоотношения Сторон, возникшие с момента подписания Договора аренды. При этом Арендатор обязан в срок установленный для очередного платежа доплатить Арендодателю сумму арендной платы за период с даты государственной регистрации права аренды земельных участков указанных в п. 2.2 Договора аренды по 31 декабря 2007 г. в размере 349980,50 (триста сорок девять тысяч девятьсот восемьдесят) рублей 50 копеек.

- 3. Изложить пункт 8.2. Договора аренды в следующей редакции: «8.2. Расчетным периодом для уплаты Арендной платы, является квартал».
- 4. Изложить пункт 8.3. Договора аренды в следующей редакции: «8.3. Арендная плата начисляется со дня государственной регистрации права аренды земельных участков, указанных в п. 2.2. настоящего Договора. Арендатор уплачивает Арендную плату один раз в квартал до 15 числа последнего месяца текущего квартала.
- 5. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды, составлено на двух листах, в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному каждой из Сторон и один для органа осуществляющего государственную регистрацию.

Адреса и банковские реквизиты Сторон.

Администрация: 142900 Московская область, Каширский муниципальный район, г. Кашира, ул. Ленина, д.2 (ОГРН 1025002512050), ИНН 5019005019

Арендатор: ЗАО «Строительно-Инвестиционная Компания «Приоритетные Проекты», 142900, г. Кашира, ул. Садовая, д. 32 (ОГРН 1075019000990), ИНН 5019019396 КПП 501901001, Расчетный счет № 40702810840420100857 в Ступинском ОСБ № 6626 АКБ Сберегательный Банк РФ корреспондентский счет № 30101810400000000225 БИК 044525225 ИНН 5019019396 КПП 501901001

Подписи Сторон:

Администрация:  
Комитета по управлению имуществом  
Администрации Каширского муниципального района

  
Ю.Я. Игнатов  
«    »    2008 г.

Арендатор:  
Генеральный директор  
«Строительно-Инвестиционная Компания  
«Приоритетные Проекты»

  
Д.В. Солодухин  
«05» февраля 2008 г.

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области
Номер регистрационного округа <u>50</u>
Произведена государственная регистрация <u>допол. соглаш.</u>
Дата регистрации <u>18.02.2008</u>
Номер регистрации <u>50/50-17/001/2008-300</u>
Регистратор <u>Лашинцев В.Д.</u>



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью  
2 (два) листа

Исполнитель Ю. Я. Игнатов



*[Handwritten signature]*

Д. В. Солодухин



*[Handwritten mark]*

**Соглашение №2/2009  
о передаче прав и обязанностей по договору аренды**

г. Кашира,  
Московская область

01 октября 2009г.

**Закрытое акционерное общество «Строительно-Инвестиционная Компания «Приоритетные проекты»** зарегистрированное 08 мая 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 18 по Московской области, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009161915 от 08 мая 2007 года ОГРН 1075019000990, ИНН 5019019396, КПП 501901001, ОКПО 99187363, адрес местонахождения: 142900, Московская область, г. Кашира, ул. Садовая, д. 32, именуемое в дальнейшем «Сторона – 1» в лице Генерального директора Шабалина Андрея Витольдовича (дата рождения: 02.12.1962г., место рождения: город Москва, паспорт 45 09 259661, выдан Отделением по району Котловка ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО 13.12.2007г., код подразделения 770-118, проживающего по адресу: г. Москва, Севастопольский проспект, дом №15 корпус 2, кв. 51) с одной стороны и

**Открытое акционерное общество «Индустриальный Альянс»**, зарегистрированное 28 августа 2002 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 22 по Юго-Восточному административному округу г. Москвы, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 000904369 от 28 августа 2002 года, ОГРН 1027722003231, ИНН 7722268627, КПП 772201001, ОКПО – 59095823, адрес местонахождения: Россия, 109518, г. Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, дом 4, стр. 30, именуемое в дальнейшем «Сторона – 2» в лице Председателя Правления Беленького Валерия Марковича (дата рождения: 15.07.1961г., место рождения: город Москва, паспорт 45 08 768103 выдан ОВД «Фили-Давыдково» гор. Москвы, 08.08.2006г., код подразделения 772-035, проживающего по адресу: г. Москва, ул. Зеленодольская, дом 36, корп. 1, кв. 214) с другой стороны,

далее по тексту совместно именуемые – Стороны, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

### 1. Термины и их толкование

**1.1. «Договор аренды»** - Договор аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, подписанный 13 августа 2007 года в городе Кашира Московской области Комитетом по управлению имуществом администрации Каширского муниципального района с одной стороны и Закрытым акционерным обществом Строительно-Инвестиционная Компания «Приоритетные Проекты» с другой стороны, сроком действия по 31 декабря 2011 года, о чем Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 17 сентября 2007 года произведена запись о государственной регистрации договора аренды, номер регистрации: 50-50-37/021/2007-095, и

Дополнительное соглашение №1 к договору аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 13 августа 2007 года, подписанное 05 февраля 2008 года в городе Кашира Московской области между Каширским муниципальным районом с одной стороны и Закрытым акционерным обществом Строительно-Инвестиционная Компания «Приоритетные Проекты» с другой стороны о чем Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 18 мая 2008 года произведена запись о государственной регистрации дополнительного соглашения, номер регистрации: 50-50-37/001/2008-300.

**1.2. «Земельные участки»** - 19 (Девятнадцать) Земельных участков общей площадью 74 323,38 (Семьдесят четыре тысячи триста двадцать три целых и тридцать восемь сотых) кв.м., расположенных по адресу: Московская область, Каширский муниципальный район,

город Кашира (Кашира - 2) на пересечении улиц Вахрушева и Садовой, категория земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – для малоэтажной смешанной жилой застройки, имеющие следующие индивидуально-определенные признаки:

1. Земельный участок общей площадью 4 512,92 (Четыре тысячи пятьсот двенадцать целых и девяносто две сотых) кв.м., кадастровый номер 50:37:0060622:0007,
2. Земельный участок общей площадью 4 554,15 (Четыре тысячи пятьсот пятьдесят четыре целых и пятнадцать сотых) кв.м., кадастровый номер 50:37:0060622:0008,
3. Земельный участок общей площадью 4 554,15 (Четыре тысячи пятьсот пятьдесят четыре целых и пятнадцать сотых) кв.м., кадастровый номер 50:37:0060622:0009,
4. Земельный участок общей площадью 4 518,35 (Четыре тысячи пятьсот восемнадцать целых и тридцать пять сотых) кв.м., кадастровый номер 50:37:0060622:0010,
5. Земельный участок общей площадью 4 888 (Четыре тысячи восемьсот восемьдесят восемь) кв.м., кадастровый номер 50:37:0060622:0011,
6. Земельный участок общей площадью 4 888 (Четыре тысячи восемьсот восемьдесят восемь) кв.м., кадастровый номер 50:37:0060622:0012,
7. Земельный участок общей площадью 4 888 (Четыре тысячи восемьсот восемьдесят восемь) кв.м., кадастровый номер 50:37:0060622:0013,
8. Земельный участок общей площадью 4 888 (Четыре тысячи восемьсот восемьдесят восемь) кв.м., кадастровый номер 50:37:0060622:0014,
9. Земельный участок общей площадью 3 102 (Три тысячи сто два) кв.м., кадастровый номер 50:37:0060622:0015,
10. Земельный участок общей площадью 3 102 (Три тысячи сто два) кв.м., кадастровый номер 50:37:0060622:0016,
11. Земельный участок общей площадью 3 102 (Три тысячи сто два) кв.м., кадастровый номер 50:37:0060622:0017,
12. Земельный участок общей площадью 3 102 (Три тысячи сто два) кв.м., кадастровый номер 50:37:0060622:0018,
13. Земельный участок общей площадью 3 717,29 (Три тысячи семьсот семнадцать целых и двадцать девять сотых) кв.м., кадастровый номер 50:37:0060622:0019,
14. Земельный участок общей площадью 3 962,87 (Три тысячи девятьсот шестьдесят две целых и восемьдесят семь сотых) кв.м., кадастровый номер 50:37:0060622:0020,
15. Земельный участок общей площадью 4 573,77 (Четыре тысячи пятьсот семьдесят три целых и семьдесят семь сотых) кв.м., кадастровый номер 50:37:0060622:0021,
16. Земельный участок общей площадью 2 719 (Две тысячи семьсот девятнадцать) кв.м., кадастровый номер 50:37:0060622:0022,
17. Земельный участок общей площадью 4 141,82 (Четыре тысячи сто сорок одна целая и восемьдесят две сотых) кв.м., кадастровый номер 50:37:0060622:0023,
18. Земельный участок общей площадью 3 102 (Три тысячи сто два) кв.м., кадастровый номер 50:37:0060622:0024,
19. Земельный участок общей площадью 2 007,06 (Две тысячи семь целых и шесть сотых) кв.м., кадастровый номер 50:37:0060622:0025,

## **2. Предмет Соглашения**

**2.1.** В соответствии с пунктом 5 статьи 22 Земельного Кодекса Российской Федерации и пунктом 7.3.1. «Договора аренды» Сторона 1 для комплексного освоения в целях жилищного строительства на «Земельных участках» передает Стороне 2 права и обязанности по «Договору аренды».

**2.2.** Стороны оценили права и обязанности передаваемые по «Договору аренды» в 7 394 804 (Семь миллионов триста девяносто четыре тысячи восемьсот четыре) рубля 69 копеек, которые Сторона 2 выплачивает Стороне 1 в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Сторона 1 обязана:

- передать свои права и обязанности по «Договору аренды»;
- передать Стороне 2 документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Соглашения;
- содействовать Стороне 2 в процессе государственной регистрации настоящего Соглашения в Каширском отделе Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области.

#### 3.2. Сторона 2 обязана:

- принять права и обязанности по «Договору аренды»;
- соблюдать все условия «Договора аренды»;
- осуществить государственную регистрацию настоящего Соглашения в Каширском отделе Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области;
- уведомить третьих лиц о принятии прав и обязанностей по «Договору аренды».

### 4. Ответственность Сторон

4.1. Стороны несут ответственность за ненадлежащее исполнение обязательств, указанных в настоящем Соглашении в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### 5. Особые условия

5.1. Настоящее Соглашение составлено в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

### 6. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

#### Сторона 1.

Закрытое акционерное общество  
«Строительно-Инвестиционная Компания  
«Приоритетные проекты»

ОГРН 1075019000990,  
ИНН 5019019396, КПП 501901001,  
Адрес местонахождения: 142900, Московская  
область, г. Кашира, ул. Садовая, д. 32  
р./сч.: 40702810300000011483,  
открытый в МОСОБЛБАНК (ООО), г. Москва,  
кор./сч.: 30101810700000000866, БИК 044552866

#### Сторона 2

Открытое акционерное общество  
«Индустриальный Альянс»

ОГРН 1027722003231  
ИНН 7722268627, КПП 772201001,  
Адрес местонахождения: Россия, 109518, г.  
Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, дом 4, стр.30.  
р./сч.: 40702810600000000123,  
открытый в МОСОБЛБАНК (ООО), г. Москва,  
кор./сч.: 30101810700000000866, БИК 044552866

Генеральный директор  
ЗАО «Строительно-Инвестиционная  
Компания «Приоритетные проекты»

/А. В. Шабалин/

Председатель Правления  
Открытого акционерного общества  
«Индустриальный Альянс»

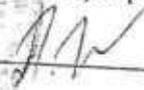
/В. М. Беленький/

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области  
Номер регистрации: 50  
Противоположная сторона: ООО Союзинвест  
Дата регистрации: 23.12.2009  
Номер документа: 38-20-37/032/2009-404  
Регистрация: Кемиссево 04

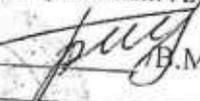


Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью  
3 (Три) листа

Генеральный директор  
ЗАО «Строительно-Инвестиционная  
Компания «Приоритетные проекты»

 /А.В. Шабалин/

Председатель Правления  
Открытого акционерного общества  
«Индустриальный Альянс»

 /В.М. Беленький/



## ИЗМЕНЕНИЯ

к договору аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 13 августа 2007 года

г.Кашира  
Московская область

Двадцать первое марта две тысячи тринадцатого года

Арендодатель Каширский муниципальный район, действующий на основании Устава, принятого решением Совета депутатов Каширского муниципального района от 30 августа 2007 года № 71, в интересах которого действует Комитет по управлению имуществом администрации Каширского муниципального района, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц, выданный МИФНС № 18 по Московской области 25.01.2006 года, серия 50 №009161017, юридический адрес: 142900, Московская область, г.Кашира, ул.Ленина, д.2, в лице И.о.председателя Комитета Кордоновой Елены Висторовны, действующего на основании Положения о Комитете по управлению имуществом администрации Каширского муниципального района, принятого решением Совета депутатов Каширского муниципального района Московской области от 03.04.2012 № 15-н, ОГРН 1025002512050, ИНН 5019005019,

Арендатор Открытое акционерное общество «Республиканская Строительная Компания» (ОАО «РСК»), зарегистрированное 28 августа 2002 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 22 по Юго-Восточному административному округу г.Москвы, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 000904369 от 28 августа 2002 года, ОГРН 1027722003231, ИНН 7722268627, КПП 772201001, адрес местонахождения: Россия, 109518, г.Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, дом 4, стр.30, в лице Генерального директора Семилетова Вячеслава Александровича, действующего на основании Устава, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», на основании постановлений Администрации Каширского муниципального района от 17.12.2012 г № 3064-пг «О продлении договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 13.08.2007г.», от 18.03.2013г. № 695-пг «О внесении изменения в постановление администрации Каширского муниципального района Московской области от 17.12.2012г. № 3064-пг «О продлении договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 13.08.2007г.» внесли в договор аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 13 августа 2007 года, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 17.09.2007 номер регистрации 50-50-37/021/2007-095, следующие изменения:

1. Пункт 10.1. договора читать в следующей редакции:

«10.1. Настоящий договор заключен на срок до 31 декабря 2011 года, срок действия договора продлен с 31.12.2011 года по 31.12.2013 года. Настоящий договор, изменения и дополнения к нему подлежат Государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав в соответствии с действующим законодательством.»

2. Настоящее изменение является неотъемлемой частью Договора аренды, составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из сторон, один экземпляр – в регистрирующий орган.

3. Реквизиты Сторон

Арендодатель  
Комитет по управлению имуществом администрации  
Каширского муниципального района  
142900, Московская область, г.Кашира, ул.Ленина, д.2

Арендатор  
Открытое акционерное общество «Республиканская Строительная Компания»  
Россия, 109518, г.Москва, 1-й Грайвороновский пр-д, дом 4, стр.30

### 11. Подписи Сторон

Арендодатель  
И.о.председателя Комитета по управлению имуществом

  
Е.В.Кордонова

Арендатор:

Генеральный директор ОАО «РСК»  
  
В.А.Семилетов



Кому Открытому акционерному  
(наименование застройщика)

обществу "Индустриальный Альянс"  
(фамилия, имя, отчество - для граждан,

полное наименование организации - для  
105518 г. Москва, 1-й Грайвороновский  
юридических лиц).

проезд, д. 4  
(его почтовый индекс и адрес)

## РАЗРЕШЕНИЕ на строительство для документов

№ RU 505081022006001-26

Администрация городского поселения Кашира  
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа

исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного

самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство, реконструкцию, капитальный  
(нужное зачеркнуть)

ремонт объекта капитального строительства Второй очереди  
(наименование объекта)

жилого комплекса "Березовая роща"- восемь 3-х этажных,  
капитального строительства в соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристики

4-х подъездных жилых домов  
описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции

расположенного по адресу: Московская область, г. Кашира,  
(полный адрес объекта капитального строительства)

на пересечении ул. Вахрушева и ул. Садовая  
указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительным адрес)

Срок действия настоящего разрешения - до "03" июля 2012 года.

03 июля 2010 г.

Глава городского поселения

Кашира

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)



В.А. Карпачев

(расшифровка подписи)

05.08.10

А.А. Васильев

*[Handwritten signature]*

Срок действия разрешения продлен до "31" декабря 2012 г.

Глава городского  
поселения Кашира  
02 марта 2012 г.  
м.п.



*[Handwritten signature]*  
В.А. Карпачев



СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ .....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	4
1. ОБЪЕМ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ .....	5
2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНОГО И КОНСТРУКТИВНОГО РЕШЕНИЯ ЗДАНИЯ.....	6
3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ ФУНДАМЕНТОВ .....	9
4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ КОЛОНН И СТЕН .....	12
5. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ ЛЕСТНИЦ .....	17
6. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ ПЕРЕКРЫТИЙ.....	18
7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ ПОКРЫТИЯ И КРОВЛИ .....	23
8. ПРОВЕРКА ПРОГИБОВ БАЛОК ПЕРЕКРЫТИЯ МЕТОДАМИ ИНЖЕНЕРНОЙ ГЕОДЕЗИИ .....	25
9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРОЧНОСТИ КОНСТРУКЦИОННЫХ МАТЕРИАЛОВ И ПРОВЕРКИ АРМИРОВАНИЯ КОНСТРУКЦИЙ.....	26
10. РЕЗУЛЬТАТЫ ПОВЕРОЧНЫХ РАСЧЕТОВ .....	27
11. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ .....	30
12. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	34
ТЕКСТОВЫЕ ПРИЛОЖЕНИЯ.....	35
ТЕКСТОВОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К РАЗДЕЛУ: "РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ ФУНДАМЕНТОВ" .....	36
ФОТОМАТЕРИАЛЫ .....	46
ТЕКСТОВОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К РАЗДЕЛУ: " РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРОЧНОСТИ КОНСТРУКЦИОННЫХ МАТЕРИАЛОВ И ПРОВЕРКИ АРМИРОВАНИЯ КОНСТРУКЦИЙ" .....	70
ТЕКСТОВОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К РАЗДЕЛУ: "РЕЗУЛЬТАТЫ ПОВЕРОЧНЫХ РАСЧЕТОВ" .....	86
ГРАФИЧЕСКОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ.....	118
ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ.....	142
СВИДЕТЕЛЬСТВО СРО .....	144

### СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

1. Кунин Ю.С. - руководитель работы по договору, к.т.н., профессор;
2. Котов В.И. - зав. сектором, ст.н.сотр;
3. Воронцов Е.А. - исполнитель работ по обследованию фундаментов и грунтов основания, к.т.н.
4. Атаров М.Н. - руководитель бригады проходчиков, полевые работы, камеральная обработка, инженер
5. Котова Е.В. - ответственный исполнитель по обследованию надземных конструкций, оформление отчета, инженер;
6. Захарова О.В. - исполнитель по обследованию надземных конструкций, оформление отчета, инженер;
7. Михайлова Л.И. - исполнитель по обследованию надземных конструкций, оформление отчета, инженер;
8. Перунов А.С. - проверка прочности конструкционных материалов и выполнение поверочных расчетов, к.т.н..

## ВВЕДЕНИЕ

Настоящая работа выполнена в соответствии с договором № 565-13 от 13 ноября 2013 между ООО «Республиканская Строительная Компания» (Заказчик) и Московским Государственным Строительным Университетом лаборатория «Обследование и реконструкция зданий и сооружений» (Исполнитель).

Согласно техническому заданию Заказчика, основной целью работы является определение фактического состояния конструкций зданий и выявление причин образования дефектов, проверка несущей способности конструкций с учетом результатов обследования и определение возможности дальнейшего строительства.

Работы проводились в ноябре-декабре 2013 - январе 2014г.г. сотрудниками лаборатории "Обследование и реконструкция зданий и сооружений" МГСУ.

## 1. ОБЪЕМ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

В соответствии с техническим заданием Заказчика специалистами лаборатории "Обследование и реконструкция зданий и сооружений" МГСУ выполнены следующие работы:

1. Анализ предоставленной Заказчиком проектной документации: чертежи ГУП МО НИИПРОЕКТ г.Ступино "Разработка проекта строительства 48-квартирного 3-х этажного 4-х секционного жилого дома (поз. 1 по генплану), расположенного по адресу: Московская обл., г. Кашира, пересечение улиц Садовая и Вахрушева", Рабочая документация, Альбом №III. Конструктивные решения выше 0.000, 73/2010/ТМ-9, арх.202, 2011г..
2. Обследование фундаментов в местах проходки шурфов (3 шурфа).
3. Инженерное обследование несущих конструкций здания (стен, колонн, ригелей, плит перекрытий и покрытия) с выборочной фотофиксацией выявленных повреждений, дефектов (69 фотографий) и составление дефектологических карт (8 планов-схем).
4. Выборочное определение прочностных характеристик бетона конструкций ультразвуковым методом (60 участков) и методом отрыва со скалыванием (30 участков).
5. Вскрытия кровли для уточнения нагрузок и выполнения теплотехнического расчета (1 вскрытие).
6. Проверка параметров армирования конструкций комбинированным способом: магнитным методом и с помощью контрольных вскрытий (4 вскрытия).
7. Поверочные расчеты здания на восприятие проектных нагрузок.
8. Подготовка технического заключения о состоянии конструкций здания с составлением рекомендаций.

## 2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНОГО И КОНСТРУКТИВНОГО РЕШЕНИЯ ЗДАНИЯ

1. Назначение существующего здания	Жилой многоквартирный дом (4-е секции, 48 квартир), № 6 по условной схеме (рис.2.1).
2. Количество этажей, высота помещений	Здание трехэтажное с техподпольем (подвал), прямоугольной формы и размерами в плане (по осям) 14.53x89.22м (4 секции по 22,2м (каждая) = 88,8м + деформационный шов с размерами между осями 7б и 1в - 0,42м). Высота здания до парапета Н=10,15м. Высота этажей (от пола до пола): а) техподполье – Н=1,8м; б) 1÷3 этажи – Н=3м. Секции разделены друг от друга противопожарными стенами, в техподполье стены отсутствуют.
3. Год постройки, надстройки и последнего капитального ремонта	Здание не завершено строительством: несущие и ограждающие конструкции (наружные стены и оконные заполнения) возведены к 2011 году, затем строительство остановлено.
4. Описание несущих элементов здания: а) наружные стены	Конструктивная схема здания - сборно-монолитный железобетонный рамный каркас. Ограждающие - из кладки пенобетонными блоками. Стены лестничных клеток - кирпичные.
б) наличие внутренних поперечных стен, столбов	Несущие сборные железобетонные колонны и кирпичные стены лестничных клеток. В техподполье - стойки усиления балок
в) междуэтажные перекрытия и покрытие	Сборные железобетонные предварительно напряженные пустотные плиты соединенные с монолитными балками при помощи бетонных шпонок.
г) кровля	Плоская совмещенная утепленная.
5. Фундаменты (тип, конструкции, состояние)	Сборные железобетонные столбчатые фундаменты стаканного типа под колоннами и ленточные из сборных бетонных блоков под стенами лестничных клеток. Под наружными ограждающими стенами монолитные фундаментные балки.
6. Пространственная жесткость	Пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой сборно-монолитных пространственных рам (колонны и ригели), дисков перекрытий и стен лестничных клеток.
7. Состояние здания по наружному виду: а) выветривание клад-	Состояние по наружному виду неудовлетворительное. Отмечено в уровне цоколя, парапета и в подокон-

ки стен, столбов	ных частях проемов.
б) деформации стен, колонн, столбов	Деформаций стен и колонн влияющих на несущую способность здания не отмечено. Стойки усиления ригелей в техподполье просели, потеряли устойчивость.
в) деформации перекрытий	Скалывание бетона с образованием трещин и с оголением несущих арматурных стержней плит перекрытий и покрытия в зонах их сопряжения с монолитными балками; продольные и косые трещины, превышающие предельно допустимые значения, в защитном слое бетона из-за прогибов, намокания и коррозии арматуры, значительные сколы защитного слоя бетона.
г) состояние наружной облицовки	Облицовка наружных и внутренних стен не выполнена.
8. Благоустройство участка (планировка двора, наличие и состояние отмосток)	Благоустройство участка не выполнено. Отмостка не выполнена, так как здание не завершено строительством.
9. Балконы, эркеры, карнизы и др. выступающие элементы фасадов	Балконы выполнены в уровне 1÷3-го этажей на фасаде в осях 1а-7г/А. Крыльца и пандусы предусмотрены проектом на входах в секции, на момент обследования не выполнены.
10. Фасады	Отделка фасадных стен здания не выполнена, по проекту предусматривалась декоративная облицовка из пенополистирольных плит.
11. Лестницы	Сборные железобетонные марши и площадки.
12. Перегородки	Не выполнены, так как строительство не завершено.
13. Оконные и дверные заполнения	Оконные блоки – пластиковые стеклопакеты. Дверные блоки – в основном отсутствуют, установлены пластиковые стеклопакеты в выходах на балконы.
14. Основные данные архивных материалов	Чертежи ГУП МО НИИПРОЕКТ г.Ступино "Разработка проекта строительства 48-квартирного 3-х этажного 4-х секционного жилого дома (поз. 1 по генплану), расположенного по адресу: Московская обл., г. Кашира, пересечение улиц Садовая и Вахрушева", Рабочая документация, Альбом №III. Конструктивные решения выше 0.000, 73/2010/ТМ-9, арх.202, 2011г.
15. Прочие сведения	Отсутствуют.

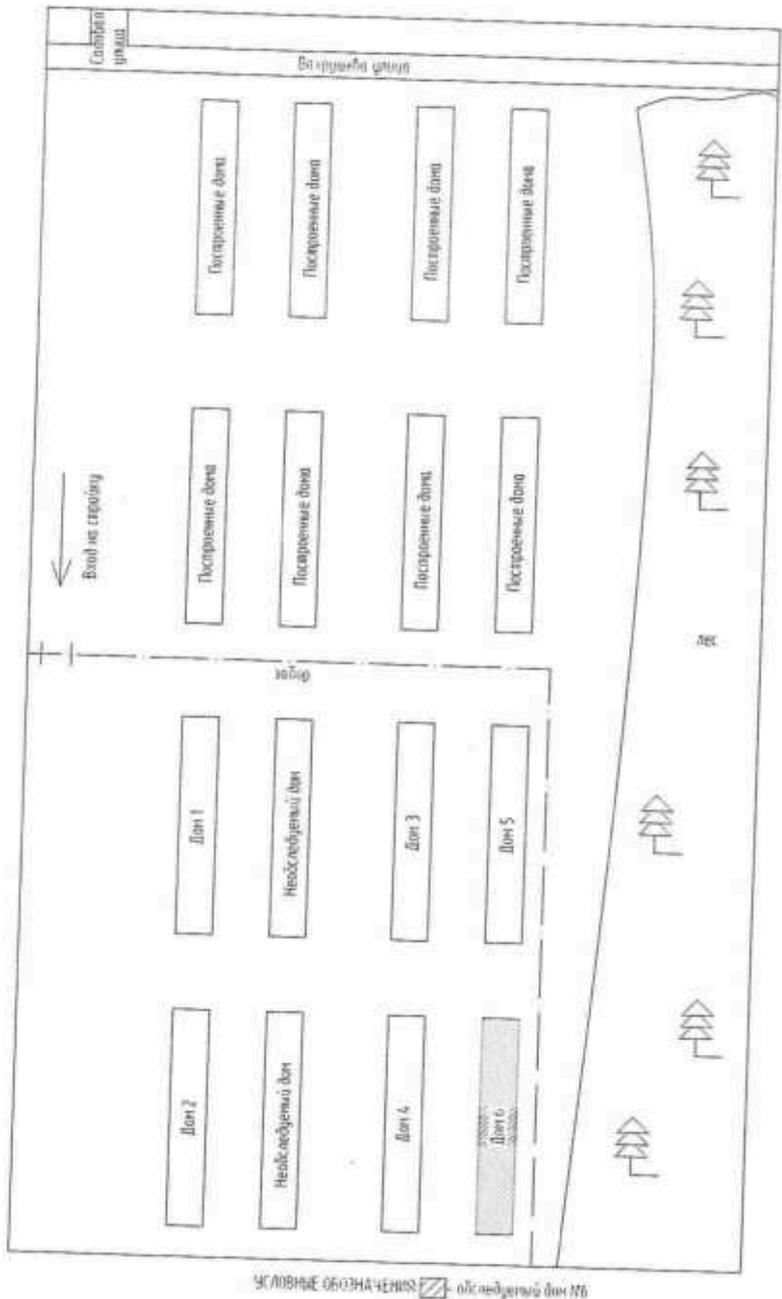


Рис. 2.1. Условная схема расположения обследуемых зданий жилого комплекса "Березовая роща".

### 3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ ФУНДАМЕНТОВ

1. Количество шурфов для выборочного обследования фундаментов здания	3 шурфа
2. Тип фундаментов: а) под несущими колоннами: б) под стенами:	Мелкого заложения  -столбчатого типа, отдельностоящие  -фундаментные балки; -ленточные фундаменты из сборных бетонных и железобетонных элементов.
3. Материал фундаментов: вид кирпича, вид и форма камня, вид раствора, тип бетонных и железобетонных конструкций, марка бетона и т.п.	Столбчатые фундаменты колонн каркаса выполнены из сборного железобетонного подколонника и монолитной железобетонной фундаментной плиты (подушки). Колонны по осям В и Г устроены на единой фундаментной подушке. Ленточные фундаменты наружных и внутренних стен здания выполнены, в основном, в виде монолитных железобетонных фундаментных балок, устроенных между сборными подколонниками и имеющие опирание на них. Ленточные фундаменты стен лестничных маршей выполнены из стеновых блоков типа ФБС и фундаментных плит (подушек) типа Фл. Данные обследования фундаментов в местах проходки шурфов представлены в Текстовом приложении к разделу: "Результаты обследования фундаментов".
4. Глубина заложения подошвы столбчатых фундаментов: а) от уровня пола тех. этажа б) от уровня пола 1-го этажа (отм. 0.000м) в) от уровня отмостки	составляет 1,04÷1,37м  составляет 3,54÷3,58м  составляет 2,44÷2,47м
5. Ширина подошвы фундамен-	Габариты подошвы столбчатых

тов или габариты фундамен- тов в плане	фундаментов под одну колонну составляют в плане 2,34 x 2,04м (по проекту 2,40 x 2,10м); Габариты подошвы столбчатых фундаментов под две колонны составляют в плане 2,48 x 4,50м и 2,64 x 4,50м (по проекту 2,50 x 4,50м).
6. Прочностные характеристики материалов фундаментов по результатам неразрушающего опробования в местах проход- ки шурфов	Согласно материалам проекта и провер- ки, прочность бетона сборных и монолитных элементов фундаментных конструкций соответствует классу бетона на сжатие В20.
7. Наличие и состояние гидро- изоляции фундаментов	Обмазочная гидроизоляция заглубленной части фундаментов. Состояние гидроизоляции «удовлетворительное».
8. Дефекты и повреждения фун- даментных конструкций	Сколов, трещин, разрушений защитного слоя бетона, коррозии арматуры, и дефектов снижающих несущую способность фундаментов, в местах проверки, не выявлено. Отмечены отдельные незначительные дефекты устройства монолитных фундаментов ( несоблюдение проектных габаритов).
9. Описание грунтов основания фундаментов (по архивным данным)	Согласно имеющимся проектным данным, непосредственным основанием фундаментов здания являются среднечетвертичные флювиогляциальные ( $fgQ_{II}$ ) отложения, представленные глинами коричневатого и красновато-серого цвета, опесчаненными, с включением гравия и гальки, преимущественно полутвердой консистенции (ИГЭ-2).
10. Подземные воды	В ходе проходки шурфов не встречены.
11. Дополнительные сведения о фундаментных конструкциях	Проведенный сопоставительный анализ показал, что, в целом данные, полученные в ходе настоящего обследования, подтверждают и уточняют имеющиеся архивные проектные материалы в части глубин

	заложения фундаментов, их конструкции и материалов, а так же техническое состояние обследованных фундаментов.
12. Выводы по техническому состоянию фундаментных конструкций	В целом, согласно СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» техническое состояние фундаментов здания оценивается как работоспособное, фундаменты стоек усиления просели до 50мм и находятся в недопустимом состоянии.
13. Используемые архивные материалы	1) Материалы проекта «48-квартирный 3-х этажный 4-х секционный жилой дом». Адрес: Московская обл., г. Кашира, пересечение улиц Садовая и Вахрушева. Раздел «Фундаментные конструкции». Стадия «Р». Шифр №79/2010/ТМ-9 КР. ГУП МО «НИИПРОЕКТ». ТМ-9 г. Ступино; 2) Материалы Инженерно-геологических изысканий, выполненных на площадке размещения здания ИП «ПНТ» в 2009г.

#### 4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ КОЛОНН И СТЕН

1. Конструкция наружных и внутренних стен, колонн и столбов

Общий вид здания представлен на фото №4.1.

*Наружные стены* здания самонесущие толщиной  $\delta_{\text{ст}}^{\text{нар}}=300\text{мм}$  выполнены из кладки пенобетонными блоками с опиранием на плиты междуэтажных перекрытий. Кладка наружных стен на локальных участках армирована металлической сеткой  $\varnothing 3$  Вр-I с ячейкой 50x50. Толщина кладки из пеноблоков и материал наружных ограждающих стен не соответствует проектным данным: наружные стены - ячеистые блоки толщиной 400мм по ГОСТ 31360-2007 ( $\gamma=600\text{кг/м}^3$ ,  $\lambda=0,16\text{Вт/м}^0\text{С}$ ) на растворе М100, армированные сеткой  $\varnothing 5$  В500 с ячейкой 50x50, через 3 ряда кладки (согласно раздела АС № 73/2010/ТМ9 АС, лист 2) - фото №4.1÷4.6.

*Наружные и внутренние стены лестничных клеток* несущие кирпичные толщиной  $\delta_{\text{ст}}^{\text{кирп}}=380\text{мм}$ .

*Внутренние стены* (межквартирные и межсекционные) - самонесущие толщиной  $\delta_{\text{ст}}^{\text{внутр}}=300\text{мм}$  выполнены из пенобетонных блоков (фото №4.14, 4.15). По проекту стены - из ячеистых блоков.

*Несущие колонны* рамного каркаса сечением 300x300мм установлены в продольном направлении с шагом  $a=4.1\text{м}$ , 4.2м, 4.6м, 5.2м и в поперечном направлении с шагом  $b=2\text{м}$ , 5.1м, 5.4м, 6.9м. Колонны сборные железобетонные двухуровневые: нижний уровень - колонны высотой  $h^{\text{КН}}=6.55\text{м}$ , верхний уровень - колонны высотой  $h^{\text{КВ}}=4.71\text{м}$ . Узел стыка колонн по высоте на отм. +3.96м выполнен через стальные закладные детали на 4-х шпильках М27 и болтах. Конструктивная особенность колонн в том, что в зонах опирания на них ригелей перекрытий (отм. -0,465м; +2,68м; +5,68м; +9,68м) предусмотрены полости высотой 220мм, которые бетонируются совместно с монолитными ригелями и шпонками в сборных плитах перекрытий. Армирование колонн выполнено  $4\varnothing 20$  А400, что соответствует проекту.

В техподполье между осями А-В для дополнительной опоры в пролете несущих, прогнувшихся ригелей перекрытия, с шагом ~2,3м установлены кирпичные столбики усиления сечением 380x380мм (фото №4.9, 4.10).

	<p>Перегородки в здании не выполнены. Перемычки оконных и дверных проемов сборные железобетонные сечением 120x140(h)мм, 120x220(h)мм и рядовые из 3Ø8 А500. Изменена конструкция перемычек оконных проемов, примыкающих к железобетонным колоннам каркаса: вместо стальных перемычек из уголков <math>\angle 100 \times 8</math>мм, крепящихся на сварке к обрамлению колонн (согласно раздела АС № 73/2010/ТМ9 АС, лист 67) установлены стержни Ø20АIII, заанкеренные в колонны (фото №4.29). Вместо трех, предусмотренных проектом, сборных бетонных перемычек (согласно раздела АС № 73/2010/ТМ9 АС, лист 67) установлено по две с зазором между ними (фото №4.18, 4.30). В отдельных местах железобетонные перемычки заменены на рядовые из 4Ø20АIII (фото №4.28).</p>
<p>2. Наружное оформление стен (наличие штукатурки, облицовка плитками, кладка в пустошовку, кладка с расшивкой швов и пр.)</p>	<p>Наружная отделка стен не выполнена. Фасады здания не оштукатурены и не облицованы декоративными панелями из пенополистирольных плит по ТУ 2244-001-63146963-2010 (<math>\gamma=38\text{кг/м}^3</math>, <math>\lambda=0,03\text{Вт/м}^0\text{С}</math>) толщиной 50мм, как предусматривалось проектом (см. Альбом III, № 73/2010/ТМ9 АС, лист 2) - фото №4.1÷4.6.</p>
<p>3. Материал стен и колонн (виды примененного в конструкциях по этажам кирпича, камня, раствора).</p>	<p><i>Несущие колонны каркаса:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- сборный железобетон класса В25, что соответствует проекту.</li></ul> <p>Расчетное сопротивление бетона сжатию <math>R^{\text{сж}}=148\text{кг/см}^2</math>.</p> <p><i>Наружные и внутренние несущие стены:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- красный кирпич марки М100 с пустотами;</li><li>- цементно-песчаный раствор марки М100.</li></ul> <p>Расчетное сопротивление кладки сжатию <math>R_{\text{кирп}}^{\text{сж}}=15\text{кг/см}^2</math>.</p> <p><i>Наружные и внутренние самонесущие стены:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- пенобетонные блоки соответствуют классу В2.5-В4;</li><li>- цементно-песчаный раствор соответствует марке М100;</li></ul> <p>Расчетное сопротивление кладки из пеноблоков порядка <math>R_{\text{кл}}^{\text{сж}}=10\text{кг/см}^2</math>.</p>
<p>4. Качество стен, столбов, качество бетона и т.п. (горизонталь-</p>	<p>Исходное качество стен можно оценить как неудовлетворительное:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- нарушена горизонтальность швов кирпичной</li></ul>

ность рядов кладки, толщина швов, полнота заполнения швов раствором, тщательность перевязки рядов кладки и т.д.)

- кладки и кладки из пеноблоков (фото №4.15, 4.16, 4.19);
- толщина горизонтальных швов более 12мм, а вертикальных более 10мм, что не соответствует требованиям п.7.6, СНиП 3.30.01-87 "Несущие и ограждающие конструкции" (фото №4.14, 4.19);
  - отмечена сбивка рядов кирпичной кладки (фото №4.16, 4.19);
  - локально отсутствует раствор в швах кладки из кирпича и пеноблоков (фото №4.17, 4.20);
  - повреждены значительными сколами отдельные пеноблоки в теле кладки и в подоконных зонах (фото №4.17);
  - локально отсутствуют пеноблоки на участке сопряжения с плитами перекрытий (фото №4.24).

5. Наличие сырости, капиллярной влаги, коррозии

Отмечена сырость в кирпичной кладке и кладке из пеноблоков, так как на момент обследования, здание не завершено строительством: отсутствуют фасады и не выполнен гидроизоляционный ковер кровли.

6. Гидроизоляция, отмостка

Вертикальная гидроизоляция стен в уровне техподполья - обмазочная и оклеечная, находится в неудовлетворительном состоянии, в отдельных местах отсутствует. Отмостка – не выполнена.

7. Результаты обследования стен

Планы-схемы с указанием отмеченных дефектов в стенах и колоннах представлены в "Графическом приложении" на листах 4.2-4.9, фотоиллюстрации в Текстовом приложении "Фотоматериалы".

При обследовании стен и колонн обнаружены следующие типовые дефекты и повреждения:

- смещение кладки из пеноблоков от края плит перекрытия - от 30 до 70мм, проектом предусмотрен свес размером 100мм (согласно раздела АС № 73/2010/ТМ9 АС, лист 7) - фото №4.5, 4.23;
- металлическая сетка армирования кладки стен отмечена только на локальных участках (фото №4.6);
- отсутствуют крепления кладки из пеноблоков к колоннам каркаса, предусмотренные проектом при помощи перфорированных стальных пластин в рядах укладки металлической сетки армирования (согласно раздела АС № 73/2010/ТМ9 АС, лист 7);

- кладка наружных ограждающих стен в уровне техподполья выполнена из керамзитобетонных блоков, что не соответствует проекту и недопустимо по требованиям СНиП II-22-81 "Каменные и армокаменные конструкции", п. 1.3 (фото №4.7, 4.8, 4.12);
- несоосное опирание кирпичных столбов усиления ригелей перекрытий на фундаменты (фото №4.9);
- не демонтированные деревянные подклинивающие элементы в узлах заделки колонн каркаса в стаканы фундаментов (фото №4.10, 4.13);
- несплошное бетонирование полостей колонн с образованием светового зазора размером 2-3мм (фото №4.22);
- отклонение колонн по высоте от вертикальной оси до 10мм (в уровне одного этажа);
- некачественное обетонирование узла соединения колонн по высоте (фото №4.25, 4.26);
- незначительные сколы защитного слоя бетона колонн (фото №4.26);
- намокание защитного слоя бетона колонн;
- опирание связевого ригеля в уровне техподполья в осях 4в/Г (фото №4.11) и лестничных площадок на кирпичную кладку стен выполнено без использования опорных бетонных подушек, предусмотренных проектными решениями (согласно раздела АС № 73/2010/ТМ9 АС, лист 55), что привело к скалыванию кладки - фото № 4.20, 4.21, рис.5.1;
- намокание кирпичной кладки и кладки из керамзитобетонных и пеноблоков (фото №4.3, 4.8);
- трещины шириной раскрытия  $\delta_{тр}=0,5\text{мм}$  в сборных железобетонных перемычках оконных и дверных проемов (фото №4.18, 4.30), некачественное выполнение опорных узлов (фото №4.27);
- повреждение креплений к кладке стен и к колоннам рам оконного заполнения (фото №4.4).

8. Результаты поверочных расчетов

Несущая способность колонн достаточна для восприятия проектных нагрузок.

Несущая способность кирпичных стен достаточна для восприятия проектных нагрузок.

9. Выводы по техническому состоянию стен

В соответствии с п.10.9 СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»:

- |  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- сборные железобетонные колонны находятся в работоспособном состоянии;</li><li>- несущие кирпичные стены в основном находятся в работоспособном состоянии, в местах опирания лестничных площадок в недопустимом состоянии;</li><li>- самонесущие стены находятся в ограниченно работоспособном состоянии, кладка ограждающих стен техподполья не соответствует требованиям СНиП II-22-81 (п.1.3).</li></ul> |
|--|--|

### 5. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ ЛЕСТНИЦ

1. Конструкция и тип лестниц	<p>Междуэтажное сообщение в здании осуществляется при помощи четырех лестниц (по одной в каждой секции):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- в осях 3а-4а/Г-Ж (секция №1);</li><li>- в осях 3б-4б/Г-Ж (секция №2);</li><li>- в осях 3в-4в/Г-Ж (секция №3);</li><li>- в осях 3г-4г/Г-Ж (секция №4);</li></ul> <p>Конструкции всех лестниц однотипные - сборные железобетонные марши (фото №5.2) типа 1ЛМ 30.12.15-4 (междуэтажные) и сборные площадки типа 2ЛП 25.12-4-к, 2ЛП 25.15-4-к (фото №5.1). Конструкции ограждения отсутствуют.</p>
2. Состояние ступеней, лестничных площадок и ограждения	<p>Планы-схемы с указанием отмеченных дефектов в конструкциях лестниц представлены в "Графическом приложении" на листе 4.6, фотоиллюстрации в Текстовом приложении "Фотоматериалы".</p> <p>При обследовании лестниц обнаружены следующие типовые дефекты и повреждения:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- марши подъема на 1-й этаж не установлены;</li><li>- монолитные участки, предусмотренные проектом для опирания марша 1-го этажа на отм.-1 (согласно раздела АС № 73/2010/ТМ9 АС, лист 55) не выполнены;</li><li>- трещина шириной раскрытия до 0,2мм по защитному слою бетона промежуточной площадки между 2-3-м этажами (секция №1, оси 3а-4а), возникшая при транспортировке либо монтаже (фото №5.3).</li></ul>
3. Результаты поверочных расчетов	<p>Несущая способность сборных железобетонных площадок и маршей лестниц достаточна для восприятия фактически действующих нагрузок (см. раздел "Результаты поверочных расчетов").</p>
4. Выводы и рекомендации	<p>В соответствии п.10.9 СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- несущие конструкции лестниц: сборные бетонные марши и площадки находятся в <b>работоспособном</b>, узлы опирания площадок лестниц на кирпичную кладку стен находятся в <b>недопустимом состоянии</b>.</li></ul>

## 6. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ ПЕРЕКРЫТИЙ

### 1. Тип перекрытия

*Перекрытие техподполья (подвала)* выполнено из монолитной железобетонной неразрезной плиты толщиной 150мм по профнастилу, уложенному на верхний пояс монолитных железобетонных ригелей (фото №6.1).

*Перекрытие 1-2-го этажей* выполнено из сборных железобетонных предварительно напряженных пустотных плит типа ПК 37-10,12; ПК 38-10,12; ПК 42-10,12; ПК 48-10,12; ПК 38-10,12 толщиной  $\delta=220$ мм под нагрузку двух типов 600 и 800 кг/м<sup>2</sup>, а также из монолитных корытообразных плит с толщиной полки  $\delta_{\text{пол}}=80$ мм. Сборные плиты с обоих торцов в нижнем поясе имеют арматурные выпуски из стержней 4 $\varnothing$ 14А600 или 3 $\varnothing$ 14А600 и длиной 420мм. Плиты, имеющие 3 арматурных выпуска не соответствуют проектным решениям (согласно раздела АС № 73/2010/ТМ9 АС, листы 40-41). По технологии возведения каркаса (согласно раздела АС № 73/2010/ТМ9 АС, лист 42) сборные плиты раскладываются по схеме и опираются на временные поддерживающие устройства, арматурные выпуски плитгибаются и связываются с арматурой монолитных ригелей. В пустотах с торцов плит на глубину 100мм устанавливаются пенопластовые вкладыши, которые способствуют образованию монолитных шпонок в плитах. Затем совместно бетонируются ригели, шпонки и монолитные участки перекрытий (фото №6.18). Армирование полок монолитных корытообразных плит выполнено сеткой из стержней  $\varnothing$ 8А240 с ячейкой 100x100мм, армирование ребер - из пространственных каркасов  $\varnothing$ 8÷20А400, что соответствует проекту.

В секции №4 в осях бг-7г/Е выполнен участок перекрытия, не предусмотренный проектом: выполнен дополнительный связевой ригель сечением 300x220(h)мм и установлена сборная плита типа ПК 37-12.

Планы-схемы междуэтажных перекрытий представлены в "Графическом приложении" на листах 6.3, 6.4.

2. Балки и ригели перекрытия	<p><b>Монолитные ригели перекрытия техподполья (подвала).</b></p> <p>Монолитные железобетонные перекрестные ригели подвала (связевые и несущие) выполнены по колоннам каркаса и работают по неразрезной схеме, так как замоноличены совместно с полостями колонн на отм. -0,465. Ригели имеют сечение 400x200(h)мм и армированы каркасами из стержней Ø8-12A400.</p> <p>Планы-схемы ригелей техподполья представлены в "Графическом приложении" на листах 6.1, 6.2.</p> <p><b>Монолитные ригели перекрытия 1-2-го этажей.</b></p> <p>Монолитные железобетонные перекрестные ригели междуэтажных перекрытий (связевые и несущие) выполнены по колоннам каркаса и работают по неразрезной схеме, так как замоноличены совместно с полостями колонн (отм. +2,68м и +5,68м), монолитными участками плит и шпонками сборных плит перекрытия. Несущие ригели каркаса сечением 400x220(h)мм, связевые - сечением 300x220(h)мм. В нижнем поясе ригели армированы пространственными каркасами из стержней Ø8÷20A400.</p> <p>Несущие ригели междуэтажных перекрытий между рядами Г-Е по осям 3а, 3б, 3в, 3г выполнены с отклонением от проекта. Согласно раздела АС № 73/2010/ТМ9 АС, лист 27 указанные ригели должны быть переменного сечения по ширине: до участка опирания лестничной площадки ширина <math>b=350</math>мм, далее до следующей колонны каркаса <math>b=210</math>мм. Однако фактически ригели по всей длине выполнены шириной 210мм.</p>
3. Полы - материал и состояние	<p>Полы помещений на момент обследования не выполнены.</p>
4. Дефекты перекрытия (коррозия бетона, высолы, лещадки, раковины, коррозия арматуры, трещины, прогибы и т.д.)	<p>Планы-схемы с указанием отмеченных дефектов и повреждений на конструкциях междуэтажных перекрытий представлены в "Графическом приложении" на листах 6.1, 6.2, 6.5÷6.8, фотоиллюстрации в Текстовом приложении "Фотоматериалы".</p> <p>При обследовании междуэтажных перекрытий обнаружены следующие типовые дефекты и повреждения:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- прогибы (кривизна в нижнем поясе) размером до <math>f=50</math>мм железобетонных ригелей перекрытия тех-</li></ul>

подполья, возникшие при изготовлении конструкций и из-за недостаточной жесткости. Размер прогибов превышает предельно допустимые значения: по СНиП 3.03.01-87 "Несущие и ограждающие конструкции", т.14, п.9 допускается  $<15\text{мм}$  (при изготовлении конструкций); по СНиП 2.01.07-85\* "Нагрузки и воздействия", т.19, п.2 допускаются  $<1/200=6.6/200=0.033\text{м}$  или  $33\text{мм}$  (фото №6.3, 6.4);

- усиление ригелей техподполья между осями А-В столбами находится в неработоспособном состоянии из-за просадок фундаментов (фото №6.3);
- сквозные отверстия в монолитных по профнастилу плитах перекрытия в опорных зонах для пропуска коммуникаций (отверстия расположены под аналогично отверстиям в междуэтажных перекрытиях);
- коррозия металлических листов профнастила из-за намокания (фото №6.2);
- перехлест листов профнастила на отдельных участках выполнен в пролете плиты, что привело к их прогибам (фото №6.4, 6.5);
- прогибы (кривизна в нижнем поясе) железобетонных ригелей междуэтажных перекрытий от недостаточной жесткости и прогибов опалубки составляют  $f=15-30\text{мм}$ ;
- сколы защитного слоя бетона монолитных ригелей и плит с оголением и коррозией арматуры (фото №6.6, 6.12, 6.19);
- непробетонированные участки в нижнем поясе монолитных несущих ригелей (фото №6.20, 6.21, 7.2, 7.6) и плит с оголением и коррозией арматуры (фото №7.3÷7.5) из-за некачественного выполнения опалубочных и монолитных работ;
- недобетонированная верхняя зона связевых монолитных ригелей с оголением арматуры (фото №4.25);
- в отдельных местах не полностью пробетонированы шпонки в узлах соединения плит с ригелями;
- наплывы бетона на участках сопряжения сборных плит с монолитными ригелями и плитами из-за установки плит с поврежденными опорами, а также в местах смещения и деформации щитов опалубки

	<p>(фото №6.14);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– поперечные трещины шириной раскрытия до 0,1мм по защитному слою бетона монолитных ригелей в нижнем поясе от усадки бетона (фото №6.16);</li><li>– продольные, поперечные и косые трещины шириной раскрытия 0,1-0,8мм по защитному слою бетона сборных и монолитных плит перекрытий (фото №6.8, 6.10, 6.11);</li><li>– сколы бетона в нижнем поясе по пустотам сборных плит (фото №6.7, 6.9);</li><li>– скалывание защитного слоя бетона с образованием трещин шириной раскрытия до 1мм (фото №6.13, 6.14, 7.9, 7.10) или полным отслоением защитного слоя бетона с оголением стержней, в местах сопряжения сборных плит с монолитными ригелями (фото №6.13, 6.15, 6.17, 6.21, 7.7);</li><li>– намокание со следами выщелачивания (фото №7.1, 7.3÷7.5) и размораживание бетона сборных плит (фото №7.8) монолитных плит и ригелей.</li></ul>
5. Показатели прочности материала элементов перекрытия	<p><i>Сборные железобетонные плиты, монолитные корытообразные плиты и монолитные ригели:</i></p> <p>Прочность бетона класса В20, что соответствует проекту. Расчетное сопротивление бетона сжатию <math>R^{сж}=117\text{кг/см}^2</math>.</p>
6. Результаты поверочных расчетов	<p>Несущая способность <i>сборных железобетонных плит</i> достаточна для восприятия проектных нагрузок.</p> <p>Несущая способность <i>узлов крепления сборных плит к ригелям</i> <b>недостаточна</b> для восприятия проектных нагрузок.</p> <p>Несущая способность <i>монолитных плит по профнастилу (перекрытие техподполья)</i> <b>недостаточна</b> для восприятия для восприятия проектных нагрузок.</p> <p>Несущая способность <i>монолитных плит</i> достаточна для восприятия проектных нагрузок.</p> <p>Несущая способность <i>монолитных ригелей техподполья</i> <b>недостаточна</b> для восприятия проектных нагрузок.</p> <p>Несущая способность <i>монолитных ригелей междуэтажных перекрытий</i> <b>недостаточна</b> для восприятия проектных нагрузок.</p>
7. Выводы и рекоменда-	Количество дефектов в плитах в процентном

даци	<p>содержании на первый этаж: 81шт. - 48% плит с продольными трещинами; 2шт. - 1,2% плит с поперечными трещинами; 117шт. - 69,6% плит со сколами бетона на опорах и по пустотам.</p> <p>Количество дефектов в плитах в процентном содержании на второй этаж: 28шт. - 17,5% плит с продольными трещинами; 13шт. - 7,6% плит с поперечными трещинами; 134шт. - 78,8% плит со сколами бетона на опорах и по пустотам.</p> <p>В соответствии с п.10.9 СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- сборные железобетонные плиты междуэтажных перекрытий находятся <b>в ограниченно работоспособном состоянии</b>; плиты со значительным отслоением защитного слоя бетона на опорах и по пустотам, трещинами шириной раскрытия <math>\delta_{тр} &gt; 0.4</math>мм, узлы опирания плит между рядами Г-Е по осям 3а, 3б, 3в, 3г находятся в <b>недопустимом состоянии</b>;</li><li>- монолитные плиты по профнастилу перекрытий техподполья находятся <b>в ограниченно работоспособном состоянии</b>, в местах сквозных отверстий в опорных зонах <b>в недопустимом состоянии</b>;</li><li>- монолитные плиты перекрытий находятся <b>в работоспособном состоянии</b>, в местах оголения арматуры <b>в ограниченно работоспособном состоянии</b>;</li><li>- монолитные ригели техподполья (подвала) находятся <b>в недопустимом состоянии</b>;</li><li>- монолитные ригели междуэтажных перекрытий находятся <b>в ограниченно работоспособном состоянии</b>.</li></ul>
------	---

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ ПОКРЫТИЯ И КРОВЛИ

1. Тип покрытия	<i>Покрытие здания</i> выполнено по аналогии с междуэтажными перекрытиями 1-2-го этажей.
2. Балки и ригели покрытия	<i>Монолитные ригели покрытия</i> выполнены по аналогии с ригелями перекрытий междуэтажных этажей. Планы-схемы покрытия представлены в "Графическом приложении" на листах 7.1, 7.2.
3. Кровля - материал	<i>Плоская кровля</i> (фото №7.12) выполнена из минераловатных плит толщиной 100мм (по проекту $\delta_{ут}=200\text{мм}$ ), керамзита для создания уклона толщиной 50-150мм, полиэтиленовой пленки и металлической сетки $\varnothing 5$ ВР-I с ячейкой 100x100мм (фото №7.14). Верхний гидроизоляционный ковер покрытия и цементно-песчаная стяжка под него, предусмотренные проектом не выполнены.
4. Дефекты покрытия (гниение древесины, трещины, прогибы и т.д.)	Планы-схемы с указанием отмеченных дефектов и повреждений в конструкциях покрытия и кровли представлены в "Графическом приложении" на листе 7.3, 7.4, фотоиллюстрации в Текстовом приложении "Фотоматериалы". При обследовании конструкций покрытия обнаружены типовые дефекты и повреждения аналогичные междуэтажным перекрытиям (см. Раздел 6. Результаты обследования междуэтажных перекрытий, п.4). При обследовании конструкций покрытия отмечено повреждение полиэтиленовой пленки и намокание минераловатных плит утепления кровли.
5. Показатели прочности материала элементов покрытия	<i>Сборные железобетонные плиты, монолитные корытообразные плиты и монолитные ригели:</i> Прочность бетона соответствует классу В20. Расчетное сопротивление бетона сжатию $R^{сж}=117\text{кг/см}^2$ .
6. Результаты поверочных расчетов	Поверочные расчеты аналогичны п.6.6. Кровля с уменьшенной толщиной и повышенной влажностью минераловатных плит не удовлетворяет требованиям по теплотехнике.
7. Выводы и рекомендации	Количество дефектов в плитах покрытия в процентном содержании: 42шт. - 24,7% плит с продольными трещинами; 45шт. - 26,5% плит с поперечными трещинами; 134шт. - 78,8% плит со сколами бетона на опорах и по пустотам.

В соответствии с п.10.9 СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»:

- сборные железобетонные плиты покрытия находятся **в ограниченно работоспособном состоянии**; плиты со значительным отслоением защитного слоя бетона на опорах и по пустотам, трещинами шириной раскрытия  $\delta_{тр} > 0.4$  мм, узлы опирания плит между рядами Г-Е по осям 3а, 3б, 3в, 3г находятся в **недопустимом состоянии**;
- монолитные плиты покрытия находятся **в работоспособном состоянии**, в местах оголения арматуры **в ограниченно работоспособном состоянии**;
- монолитные ригели покрытия находятся **в ограниченно работоспособном состоянии**;
- кровля находится **в неудовлетворительном состоянии**.

## 8. ПРОВЕРКА ПРОГИБОВ БАЛОК ПЕРЕКРЫТИЯ МЕТОДАМИ ИНЖЕНЕРНОЙ ГЕОДЕЗИИ

Проверка выполнялась при помощи геометрического нивелирования нижних граней монолитных железобетонных балок перекрытия первого этажа в секции №4 дома №6. Съёмка балок перекрытия производилась по трем точкам (две точки вблизи опор и одна в середине пролета балки). В качестве условной нулевой отметки нивелирования в каждой секции принят уровень верха плиты перекрытия над подвалом. Работы выполнялись цифровым нивелиром Trimble DINI22 по кодовой нивелирной рейке LD23.

По результатам высотной съёмки **УСТАНОВЛЕНО:**

**Перекрытие первого этажа секции №4 дома №6** (по условной схеме, рис.2.1).

Измеренные прогибы в середине пролетов поперечных балок по осям А-Е составляют 0÷49 мм. Максимальный прогиб (49 мм) зафиксирован в середине пролета балки в осях бг/А-В.

Указанные значения прогибов балок (ригелей) складываются из прогибов от собственного веса и смещения опалубки. По данным расчетов прогибы балок от собственного веса перекрытий составляют 10÷15 мм.

Данные геодезической съёмки представлены в Графическом приложении на листах 8.1÷8.2.

## 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРОЧНОСТИ КОНСТРУКЦИОННЫХ МАТЕРИАЛОВ И ПРОВЕРКИ АРМИРОВАНИЯ КОНСТРУКЦИЙ

9.1. В результате проверки прочности бетона сборных и монолитных железобетонных конструкций строящегося здания по адресу: Московская обл., г. Кашира, пересечение улиц Садовая и Вахрушева комплексными методами в декабре 2013г. УСТАНОВЛЕНО:

- прочность бетона монолитных железобетонных **балок перекрытий** на проверенных участках соответствует классу бетона по прочности на сжатие **B20**, что соответствует проекту;
- прочность бетона *сборных и монолитных* железобетонных **плит перекрытий** на проверенных участках соответствует классу бетона по прочности на сжатие **B20**, что соответствует проекту;
- прочность бетона *сборных* железобетонных **колонн** на проверенных участках соответствует классу бетона по прочности на сжатие **B25**, что соответствует проекту;
- прочность бетона *сборных* железобетонных **фундаментов** на проверенных участках соответствует классу бетона по прочности на сжатие **B20**, что соответствует проекту;
- прочность бетона монолитных железобетонных **фундаментных блоков** на проверенных участках соответствует классу бетона по прочности на сжатие **B10**, что не соответствует проекту (по проекту B25).

Методика испытаний и данные натурных испытаний прочности представлены в "Текстовом приложении к разделу: результаты определения прочности разрушающими и не разрушающими методами" в таблицах 9.1.1÷9.1.4.

9.2. В результате выполненной проверки существующего армирования с помощью прибора неразрушающего контроля "Profoscope" и вскрытий (4 участка) УСТАНОВЛЕНО:

- армирование в проверенных конструкциях соответствует данным проекта;
- толщина защитного слоя бетона в местах проверки не значительно отличается от проекта (отклонения составляют 2-3мм).

Методика испытаний и данные вскрытий представлены в "Текстовом приложении к разделу: результаты определения прочности конструкционных материалов и проверки армирования конструкций" в таблице 9.2.1 и рис. 9.2.1÷9.2.4.

## 10. РЕЗУЛЬТАТЫ ПОВЕРОЧНЫХ РАСЧЕТОВ

В данном разделе отчета представлены результаты поверочных расчетов основных несущих конструкций 48-квартирного 3-х этажного 4-х секционнo-го жилого дома по адресу: Московская обл., г. Кашира, пересечение улиц Садовая и Вахрушева.

Здание возведено по каркасной схеме с несущими столбчатыми и ленточными фундаментами, сборными железобетонными колоннами и плитами, монолитными ригелями и плитами перекрытий. Пространственная жесткость здания обеспечивается кирпичными стенами лестничных клеток и дисками конструкций перекрытий.

По данным проверки, конструкции ленточных фундаментов под стенами лестничных клеток выполнены из блоков типа ФБС кладки (бетон класса В12,5), столбчатые под колоннами каркаса выполнены из бетона В20 по серии 1.020-1. Стены здания выполнены из керамического кирпича марки М100 на растворе марки М50 ( $R_{кл}^{кирп} = 15 \text{ кгс/см}^2$ ). Конструкции перекрытий выполнены из бетона класса В20. Колонны выполнены из бетона класса В25 по чертежам ГУП МО "НИИПРОЕКТ" ТМ-9.

Узлы опирания монолитных балок и колонн выполнены по жесткой схеме. Опирание пустотных плит на монолитные балки выполнено на шпонках и выведенную арматуру плит.

Расчеты выполнялись по пространственной схеме согласно СП 20.13330.2011 ("Нагрузки и воздействия"), СП 63.13330.2012 ("Бетонные и железобетонные конструкции"), СНиП II-22-81\* ("Каменные и армокаменные конструкции") и СП 13-102-2003 ("Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений") на действие проектных нагрузок.

Для расчетов использовался программный комплекс "Лира", основанный на методе конечных элементов. Для построения аналитической модели использовалась программа «Сапфир». Анализ напряженного состояния конструкций здания выполнен с учетом фактических физико-механических и жесткостных характеристик материалов.

В результате выполненных поверочных расчетов УСТАНОВЛЕНО:

### **Фундаменты и грунты основания.**

а) напряжения в грунтах основания под столбчатыми фундаментами достигают  $\sigma_{нагр}^{гп} = 16,8 \text{ тс/м}^2 < R_{гр} = 19 \text{ тс/м}^2$  (см. рис.3).

б) напряжения в грунтах основания под ленточными фундаментами достигают  $\sigma_{нагр}^{гп} = 14,7 \text{ тс/м}^2$  (см. рис.3).

в) вертикальные перемещения (осадки) столбчатых фундаментов достигают  $\Delta_{ос} = 67,4 \text{ мм}$ , что не превышает предельно допустимой максимальной осадки  $[s_u] = 80 \text{ мм}$  (см. рис. 4).

г) вертикальные перемещения (осадки) ленточных фундаментов достигают  $\Delta s = 61,9 \text{ мм}$ , что не превышает предельно допустимой максимальной осадки  $[s_u] = 80 \text{ мм}$  (см. рис. 4).

д) разность осадок фундаментов не превышает предельно допустимые значения:  $\Delta s/L = 0,0039 \leq [\Delta s/L] = 0,004$  (см. рис. 4).

е) осадки фундаментов стоек усиления ригелей перекрытия подвала **значительно превышают** предельно допустимые значения.

### Кирпичные стены.

Напряжения в кирпичной кладке стен лестничных клеток достигают  $\sigma_{\text{нагр}}^{\text{кирп}} = 7,4 \text{ кгс/см}^2$ , что не превышает расчетного сопротивления кирпичной кладки стен  $R_{\text{кирп}} = 15 \text{ кгс/см}^2$ .

### Сборные железобетонные колонны каркаса.

Существующего сечения и жесткости максимально нагруженных колонн каркаса достаточно для восприятия проектных нагрузок (см. рис. 5-8):

Максимально нагруженные колонны	Максимальные усилия, кН*м	Несущая способность конструкции, кН*м	Запас, %
подвал	83,5	90	7
1-й этаж	96,6	97	1
2-й этаж	69,6	91	23
3-й этаж	82,5	85	3

### Монолитные ригели междуэтажных перекрытий и покрытия.

Существующего сечения и жесткости монолитных ригелей междуэтажных перекрытий **не достаточно** для восприятия проектных нагрузок (см. рис. 9-10):

Тип ригеля	Максимальные усилия, кН*м	Несущая способность, кН*м	Расчетный прогиб, мм	Допустимый прогиб, мм	Перегрузка, %
ригели подвала	80	19	34,6	33	76
1-3-го этажа	160	70	39	33	55

**Монолитные перекрытия.**

Несущей способности монолитных перекрытий подвала и пустотных плит перекрытий в узлах опирания на монолитные ригели не достаточно для восприятия проектных нагрузок (см. рис. 11-16):

Максимально нагруженные плиты, этаж	Максимальные усилия, кН*м	Несущая способность конструкции, кН*м	Примечания
Перекрытия подвала по профилированному настилу	19,3	10,2	перегрузка 47%
Монолитные участки перекрытий и покрытия	0,48	5	запас 89%
Пустотные плиты перекрытий в пролете	27,3	42,6	запас 35%
Узлы опирания пустотных плит на монолитные ригели на шпонках	220	100	перегрузка в 2,2 раза

## 11. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

На основании результатов технического обследования, проверки прочностных характеристик конструкционных материалов и выполненных поверочных расчетов здания по адресу: МО, г. Кашира, пересечение улиц Садовая и Вахрушева (дом №6 по условной схеме), УСТАНОВЛЕНО:

1. Жилой многоквартирный трехэтажный четырехсекционный дом на 48 квартир с техподпольем построен по чертежам ГУП МО НИИПРОЕКТ г. Ступино №73/2010/ТМ-9, арх.202, 2011г. Здание прямоугольной формы и размерами в плане (по осям) 14.53x89.22м, к 2011 году возведены несущие и ограждающие конструкции (наружные стены и оконные заполнения), затем строительство остановлено.
2. Конструктивная схема здания - сборно-монолитный железобетонный рамный каркас. Пространственная жесткость здания обеспечивается стенами лестничных клеток и дисками перекрытий.
3. Фундаменты здания столбчатые под колоннами каркаса по серии 1.020-1, под несущими стенами из фундаментных блоков. Основанием фундаментов по проекту служат полутвердые глины с расчетным сопротивлением  $19\text{т/м}^2$ . Среднее давление под подошвой фундаментов колонн от проектных нагрузок составляет  $17\text{т/м}^2$ . По данным геодезической проверки и расчетов неравномерные осадки фундаментов под колоннами не превышают предельно-допустимых значений. Осадки фундаментов стен лестничных клеток не обнаружены. Фундаменты колонн соответствуют проекту, прочностные характеристики и армирование соответствуют типовым альбомам. Несущая способность фундаментов на момент обследования обеспечена для восприятия проектных нагрузок. Фундаменты находятся в работоспособном состоянии. Отмечены просадки фундаментов столбов усиления ригелей техподполья, что привело к неработоспособному состоянию опорных узлов. Фундаменты столбов усиления находятся в недопустимом состоянии.
4. Несущие колонны рамного каркаса сечением 300x300мм выполнены по чертежам ГУП МО НИИПРОЕКТ г.Ступино №73/2010/ТМ-9. Колонны двухуровневые ( $h^{\text{КН}}=6.55\text{м} + h^{\text{КВ}}=4.71\text{м}$ ). Узел стыка колонн по высоте выполнен через стальные закладные детали. В колоннах предусмотрены полости высотой 220мм, которые бетонируются совместно с монолитными ригелями перекрытий. Армирование и прочностные характеристики колонн соответствуют проекту. Несущая способность колонн достаточна для восприятия проектных нагрузок. Колонны в основном находятся в работоспособном состоянии, в местах несплошного бетонирования полостей колонн с образованием светового зазора размером 2-3мм в ограниченно работоспособном состоянии.

В уровне техподполья, для усиления прогнувшихся ригелей перекрытия между осями А-В, установлены кирпичные столбы сечением 380x380мм. Отмечено несоосное опирание на фундаменты кирпичных столбов усиления ригелей перекрытия.

5. Стены здания несущие и ограждающие. Несущие стены (лестничные клетки) - кирпичные толщиной 380мм, соответствуют проекту. Прочностные характеристики кладки: кирпич марки М100 и цементно-песчаный раствор марки М100 соответствуют проекту. Несущая способность кирпичных стен достаточна для восприятия проектных нагрузок. Ограждающие стены толщиной 300мм из кладки пенобетонными блоками, выполнены с отклонением от проекта (по проекту: ячеистые блоки толщиной 400мм). Несущие кирпичные стены в основном находятся в работоспособном состоянии, в местах опирания лестничных площадок в недопустимом состоянии. Самонесущие стены не соответствуют проекту и находятся в ограниченно работоспособном состоянии, кладка ограждающих стен техподполья не соответствует проекту и требованиям СНиП II-22-81 (п.1.3). Перемычки проемов не соответствуют проекту.
6. Лестницы выполнены из сборных железобетонных маршей типа 1ЛМ 30.12.15-4 (междуэтажные) и сборных площадок типа 2ЛП 25.12-4-к, 2ЛП 25.15-4-к. Прочностные характеристики конструкций лестниц соответствуют типовым альбомам. Несущая способность конструкций лестниц достаточна для восприятия проектных нагрузок. Сборные железобетонные конструкции лестниц в основном находятся в работоспособном состоянии.
7. Несущие перекрестные ригели рамного каркаса сечением 400x220(h)мм, связевые - 300x220(h)мм. Армирование и прочностные характеристики ригелей соответствуют проекту. Несущая способность монолитных ригелей техподполья и междуэтажных ригелей недостаточна для восприятия проектных нагрузок. Ригели перекрытия техподполья находятся в недопустимом состоянии из-за повышенных прогибов до  $f=50$ мм.

Ригели междуэтажных перекрытий находятся в ограниченно работоспособном состоянии из-за недостаточной жесткости и отсутствия защитного слоя бетона на отдельных участках.

8. Перекрытие техподполья - монолитная железобетонная неразрезная плита толщиной 150мм по профнастилу, уложенному на верхний пояс монолитных железобетонных ригелей. Несущая способность монолитных плит по профнастилу недостаточна для восприятия проектных нагрузок. Монолитные плиты перекрытия техподполья находятся в ограниченно работоспособном состоянии, в местах сквозных отверстий в недопустимом состоянии.

Междуэтажные перекрытия и покрытие выполнены из сборных железобетонных предварительно напряженных пустотных плит типа ПК шириной 1м, 1.2м, толщиной  $\delta=220\text{мм}$  под нагрузку двух типов 600 и 800 кг/м<sup>2</sup> и из монолитных корытообразных плит с толщиной полки  $\delta_{\text{пол}}=80\text{мм}$ , что соответствует проекту. Сборные плиты с обоих торцов в нижнем поясе имеют арматурные выпуски из стержней 4 $\varnothing$ 14А600 или 3 $\varnothing$ 14А600 и длиной 420мм, которые при монтаже сгибались и связывались с арматурой монолитных ригелей. В пустотах с торцов плит на глубину 100мм установлены пенопластовые вкладыши, которые способствуют образованию монолитных шпонок в плитах. Затем совместно бетонировались ригели, шпонки и монолитные участки перекрытий. Прочностные характеристики и армирование плит соответствуют проекту и типовым альбомам. Несущая способность *сборных и монолитных железобетонных плит* достаточна для восприятия проектных нагрузок. Несущая способность *узлов крепления сборных плит к ригелям недостаточна* для восприятия проектных нагрузок. Сборные железобетонные плиты междуэтажных перекрытий находятся в ограниченно работоспособном состоянии; плиты со значительным отслоением защитного слоя бетона на опорах и по пустотам, трещинами шириной раскрытия  $\delta_{\text{тр}}>0.4\text{мм}$ , узлы опирания плит между рядами Г-Е по осям 3а, 3б, 3в, 3г находятся в недопустимом состоянии. Монолитные плиты перекрытий находятся в работоспособном состоянии, в местах оголения арматуры в ограниченно работоспособном состоянии.

9. *Кровля - плоская* выполнена из минераловатных плит толщиной 100мм (по проекту  $\delta_{\text{ут}}=200\text{мм}$ ), керамзита для создания уклона толщиной 50-150мм, полиэтиленовой пленки и металлической сетки  $\varnothing 5$  ВР-I с ячейкой 100x100мм. Верхний гидроизоляционный ковер покрытия и цементно-песчаная стяжка под него, предусмотренные проектом не выполнены. Минераловатный утеплитель намок и потерял свои теплотехнические свойства. Кровля находится в неудовлетворительном состоянии.

Для продолжения строительства здания РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

- усилить или заменить конструкции перекрытий и покрытия по специально разработанному проекту;
- разобрать столбы в техподполье, так как они не являются усилением балок перекрытия;
- демонтировать деревянные подклинки колонн в фундаментах и забетонировать полости;
- выполнить замену кладки из керамзитобетонных блоков на кирпичную стен техподполья, парапетов и выходов на кровлю в соответствии с проектом;

*Лаборатория  
"Обследование и реконструкция  
зданий и сооружений"  
МГСУ*

- выполнить вертикальную гидроизоляцию стен техподполья в соответствии с проектом;
- выполнить замену или усиление перемычек, выполненных не по проекту;
- выполнить ремонт узлов крепления стеклопакетов, установить отсутствующие стеклопакеты;
- выполнить ремонт сколов и повреждений бетона в колоннах, в случае принятия решения об усилении конструкций перекрытий и покрытия выполнить ремонт защитного слоя участков монолитных плит, ригелей и сборных плит;
- отремонтировать поврежденную кладку стен, в связи с уменьшением толщины кладки выполнить дополнительное утепление стен;
- выполнить замену кровли;
- завершить строительство здания согласно проекту, выполнять все работы в соответствии с нормативными требованиями.

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОМПАНИЯ ПО  
АНТИКРИЗИСНОМУ УПРАВЛЕНИЮ"**

*(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)*

ОГРН 

1	1	7	4	6	3	2	0	0	3	6	8	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации 14.03.2017  
*(число, месяц, год)*

в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой

службы по г.Курску

4	6	3	2
---	---	---	---

*(наименование налогового органа и его код)*

и ей присвоен

ИНН/КПП

4	6	3	2	2	2	7	4	5	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

4	6	3	2	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

директор Инспекции Федеральной  
налоговой службы по г. Курску



Решение №2  
единственного акционера  
Закрытого акционерного общества  
«Компания по антикризисному управлению»

г. Курск

«26» апреля 2016 г.

Единственный акционер ЗАО «КАУ» - Калайчева Людмила Жановна паспорт серии 38 02 №770755 выдан отделом милиции №7 УВД г. Курска 31.12.2002 г.

Решил:

1. Преобразовать Закрытое акционерное общество «Компания по антикризисному управлению» сокращенное наименование ЗАО «КАУ» в Общество с ограниченной ответственностью «Компания по антикризисному управлению» сокращенное наименование ООО «КАУ» в соответствии с действующим законодательством РФ.
2. Утвердить следующий порядок и условия реорганизации:
  - 1) в срок не позднее 3 (трех) дней с момента принятия решения о реорганизации ЗАО «КАУ» письменно уведомляет о реорганизации в форме преобразования в ООО «КАУ» налоговые органы по месту постановки на учет общества;
  - 2) по истечении трех месяцев со дня внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о начале процедуры реорганизации представить в регистрирующий орган документы для государственной регистрации создаваемого путем реорганизации ООО "КАУ".
3. Определить местом нахождения, создаваемого ООО «КАУ» 305018, Курская область, г. Курск, ул. Обоянская, д. 19, кв. 4.
4. Утвердить Устав ООО «КАУ».
5. Обменять акции ЗАО «КАУ», принадлежащие единственному акционеру, в количестве 1000 штук номинальной стоимостью 10 (десять) рублей каждая на долю в уставном капитале учредителю ООО «КАУ», принадлежащую Калайчевой Людмиле Жановне как единственному учредителю ООО «КАУ», номинальной стоимостью 10 000 (десять тысяч рублей).
6. Уставной капитал ООО «КАУ», создаваемого в результате реорганизации ЗАО «КАУ», сформировать за счет Уставного капитала ЗАО «КАУ» (номинальной стоимости) акций единственного акционера), и установить в размере 10 000 (десять тысяч) рублей, что составляет 100 % уставного капитала ООО «КАУ». Единственная доля уставного капитала принадлежит единственному участнику ООО «КАУ» - Калайчевой Людмиле Жановне.  
Уставной капитал оплачен денежными средствами в размере 100 %.
7. Утвердить составленный по итогам проведенной инвентаризации Передаточный акт, в соответствии с которым ООО «КАУ» становится правопреемником ЗАО «КАУ» по всем его обязательствам, в отношении всех его кредиторов и должников, включая обязательства, оспариваемые сторонами.
8. Назначить генеральным директором ООО «КАУ» - Калайчеву Людмилу Жановну паспорт серии 38 02 №770755 выдан отделом милиции №7 УВД г. Курска 31.12.2002 г.
9. Обязать провести все необходимые действия по реорганизации ЗАО «КАУ» в установленном законом порядке возлагаю на себя.

Единственный акционер  
ЗАО "КАУ"



Калайчева Л.Ж

**АССОЦИАЦИЯ**  
**«Межрегиональная саморегулируемая**  
**организация арбитражных управляющих»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ**  
(оценочная деятельность)

Решением Президиума Ассоциации «МСРО АУ»  
Протокол №34 от 23.10.2017 г.

*Общество с ограниченной*  
*ответственностью*  
*«Компания по антикризисному*  
*управлению»*

г. Курск, ул. Обоянская, д. 19, кв. 4

аккредитовано при  
Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая  
организация арбитражных управляющих»  
/ г. Ростов-на-Дону, пер. Гвардейский, д.7 /

Срок аккредитации 1 (один) год.  
(с 20.10.2017 г.- 19.10.2018 г.)

Исполнительный директор  
Ассоциации «МСРО АУ»



**А.И.Калиниченко**

Дата выдачи: 23.10.2017 г.

# ERGO

Приложение № к договору страхования № L26-33841 от 23.08.2017

## ПОЛИС № L26 - 33841

от 23 08 2017 г.

### СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными решением Правления ЗАО "ЭРГО Русь" Протокол № 2 от 19.02.2014 г. с учетом изменений и дополнений и согласно Заявления Страхователя.

СТРАХОВЩИК:	САО ЭРГО, 193060, Россия, Санкт-Петербург, Смоленский пер. Кавреши, 4, тел. +7(800)200-2224 тел. в Москве +7(495)725-7890, факс +7(495)725-7894		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО "Компания по антикризисному управлению"	ИНН:	463227451
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	ООО "Компания по антикризисному управлению"		
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	305018, г Курск, ул. Обоянская, д.19, к.4		
ФАКТИЧЕСКИЙ АДРЕС:	305018, г Курск, ул. Обоянская, д.19, к.4	Телефон:	
ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛЬ:	ПОТЕРПЕВШИЕ ТРЕТЬИ ЛИЦА		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ		
ВАЛЮТА ПОЛИСА:	РУБЛИ		

СРОК ДЕЙСТВИЯ СТРАХОВОГО ПОЛИСА: с 26 08 2017 г. по 25 08 2018 г. (обе даты включительно)  
Страхование, обусловленное настоящим полисом, распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов даты, указанной как дата начала срока действия договора, но не ранее 00 часов даты, следующей за датой уплаты страховой премии или первого ее взноса.

**РАЗДЕЛ 1. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:** не противоречащее законодательству РФ имущественные интересы Застрахованного по договору лица, связанные с возмещением причиненного в результате проведения им оценочной деятельности вреда имущественным интересам Третьих лиц.

**ЗАСТРАХОВАННОЙ СЧИТАЕТСЯ СЛЕДУЮЩАЯ ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**  
 по конкретному договору об оценке объекта оценки подлежащей страхованию, Договор № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.  
 по конкретному виду оценочной деятельности (в зависимости от объекта оценки) подлежащей страхованию, в соответствии с Записками от 25.08.2015

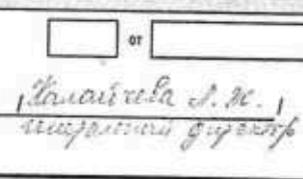
**РАЗДЕЛ 2. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
 Ущерб, причиненный Третьему лицу, в результате замещения/выявления/исключения стоимости объекта оценки.  
 Расходы Третьего лица, связанные с восстановлением/исправлением утраченных документов в ходе проведения оценки Страхователем объекта оценки.

Виды убытков третьих лиц, подлежащие возмещению Страховщиком	СТРАХОВАЯ СУММА (руб.)	Лимит ответственности по одному страховому случаю (руб.)	Безусловная франшиза (руб.)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ (руб.)
Реальный ущерб, согласно п.9.7.1. Правил.	5 000 000,00	нет	нет	6 000,00
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<b>5 000 000,00</b>	Пролитие <u>Пять миллионов</u>		
<b>ОБЩАЯ СУММА СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	<b>6 000,00</b>	Пролитие <u>Шесть тысяч</u>		

**РАЗДЕЛ 3: ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**  
Единовременный в срок до 25 08 2017 г.  
В рассрочку в соответствии со следующими тарифными платежами.  
Первый взнос \_\_\_\_\_ руб. подлежит оплате до \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. Второй взнос \_\_\_\_\_ руб. ко оплате до \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

**ПРИЛОЖЕНИЯ:** (Являются составной и неотъемлемой частью страхового полиса):  
1. Заявление-вопросник по страхованию профессиональной ответственности оценщиков.  
2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО "ЭРГО Русь", утвержденные Протоколом правления №2 от 19.02.2014г.  
СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ ОЗНАКОМЛЕН И СОГЛАСЕН. ЭКЗЕМПЛЯР ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.  
СТРАХОВАТЕЛЬ ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ВСЕ СВЕДЕНИЯ, УКАЗАННЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ПОЛИСЕ И В ЕГО ПРИЛОЖЕНИЯХ ЯВЛЯЮТСЯ ПОЛНЫМИ И ДОСТОВЕРНЫМИ И ИМЕЮТ СУЩЕСТВЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕРОЯТНОСТИ НАСТУПЛЕНИЯ СТРАХОВОГО СЛУЧАЯ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
С имени Страховщика по доверенности № 192 от 01.01.2017	С имени Страхователя по доверенности № _____ от _____
 М.П. _____	 М.П. _____

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

ИСМАИЛОВ  
Кямран Ахмед оглы  
ИНН 773100277301

является членом

Некоммерческого партнерства  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой  
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 27  
декабря 2007 года №25

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01106

Дата выдачи 28 декабря 2007 года

КОПИЯ



Федеральная регистрационная служба

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков

« 19 » декабря 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению \_\_\_\_\_  
*Бурова Александра Олеговича*  
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация *Некоммерческое  
партнерство «Саморегулируемая организация  
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков»*  
(полное наименование организации, юридический адрес)  
*г. Москва, Софийская набережная, дом 34 «В»*

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков  
« 19 » декабря 2007 г. за № 0006



*С.В. Васильев*  
\_\_\_\_\_  
(инициалы, фамилия)

19 декабря 2007 г.  
(дата)

г. Моск-

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждаемое условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/91063/7 (далее Договор страхования), частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2016г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: оценщик Исмаилов Кямран Ахмед оглы**

Адрес регистрации и/или ИНН: ИНН 775100277301

**Объект страхования:**

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

**Страховой случай:** установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленного вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису страхования.

**Оценочная деятельность:** профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной или иной стоимости.

**Страховая сумма:** 3000000 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.**

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия настоящего Полиса страхования:**

Настоящий Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 28 мая 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 27 мая 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или иски о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: /Колесникова А.А./  
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: Исмаилов Кямран Ахмед оглы

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва, 24 мая 2017 г.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000269-1

« 05 » октября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

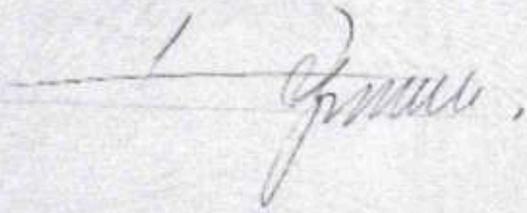
выдан

Исмаилову Кямрану Ахмед оглы

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 05 » октября 2017 г. № 13

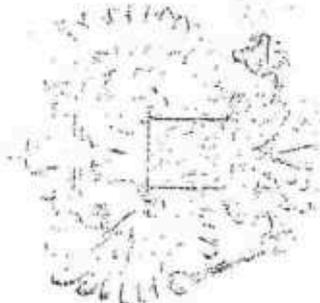
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 05 » октября 2020 г.

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0199/2000



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 322211

Настоящий диплом выдан Маманову  
Виктору Александровичу  
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 06 сентября 1999 по 27 сентября 2000 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте  
проблемы развития общества  
(наименование)

по программе «Экономика  
статистики»  
(наименование программы профессионального образования)

по специальности «Статистика»  
(наименование специальности профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 27 сентября 2000

удостоверяет право (соответствие квалификации) Маманова  
Виктора Александровича  
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере экономики  
статистики  
(наименование)

Института проблем развития общества  
(наименование)



Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
Васильев  
(подпись)

год 2000



Дипло ГИИИИИ 1999

Диплом является государственным документом  
в профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 227/2000



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 064281

Настоящий диплом выдан

Кычураму Азмедову Ишмулову  
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 26 сентября 1999 по 27 октября 2000 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте  
переподготовки и повышения квалификации кадров  
образовательного учреждения (лицензия, аттестация профессионального образования)  
по специальности - финансы - банковским специалистам  
после завершения академии при Правительстве РР  
(наименование, программа, программа профессионального образования)  
программы "Высшая степенность  
предприятия (бизнеса)".

Государственная аттестационная комиссия решением от 27 октября 2000 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Ишмулова  
Кычурама Азмедовича  
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере высшей  
степенности предприятия (бизнеса)  
(наименование)

Подпись государственной  
аттестационной комиссии  
Республики Татарстан

Город Москва

Ишмулов



РАСПОСЛАНО В 10 ЧАСОВ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСЫЛКЕ В РАЙОН

Настоящее свидетельство выдано **Иванову Владимиру Александровичу** в том, что он(а) с **14 сентября 2010** по **28 сентября 2010**, пополнил(а) свои квалификационные требования в (на) **Методическом центре «Институт повышения квалификации и переподготовки кадров в сфере образования Республики Беларусь»** по **программе «Высшая квалификация руководителей образовательных учреждений»** в объеме **104 часа**.

За время обучения след(а) **зачты и экзамены по основным дисциплинам** приравнены.

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <b>Обязательные дисциплины</b>	<b>72</b>	
2. <b>Дисциплины по выбору</b>	<b>32</b>	
3. <b>Итоговые квалификационные экзамены</b>		<b>хорошо</b>

Принять(а) участие в конкурсе **на участие в конкурсе на получение государственной стипендии**

Исполнитель(а) **Иванов Владимир Александрович**



*(Handwritten signature)*

Регистрационный номер **1457**

Форм. МОН. Минск. 2008.

72



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОЛУЧЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Иванову Владимиру Владимировичу  
Камарову Сергею Олеговичу  
 в том, что он(а) с 18 сентября 2007 по 18 сентября 2007  
 получил(а) свою квалификацию в (на) Международной академии очных и компьютерных программ  
по программе: "Сурьютинская олимпиада"  
в объеме 104 часа.

За время обучения (сам(а) работы и экзамены по основным дисциплинам программы)

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговый комплексный экзамен		Отлично

Прошел(а) стажировку

выполнил(а) ИТ



г/под Москва

Регистрационный номер 910

Мин. Образов. РФ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОЛЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Исмаилову  
Камрану Ахмед огулу  
 в том, что он(а) с 8 декабря 2003 по 23 декабря 2003  
 повысил(а) свое образование в (на) НОУ "Институт  
профессиональной оценки  
профессиональных навыков и профессиональных знаний  
 по профессии "Оценочная деятельность"  
(Специальность "Оценочная деятельность" (базисная))

в объеме 104 часов

За время обучения след(а) зачет(ы) в экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество зачет(ов)	Оценка
Обязательные дисциплины	42	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		хорошо

Прошло(а) стажировку в (на) нет

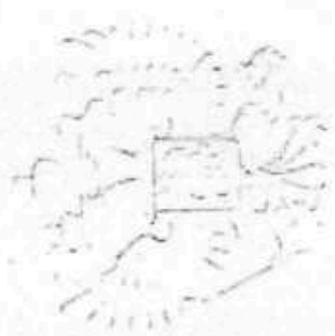
Выполнил(а) итоговую работу по теме нет



*[Signature]*  
 Руководитель Центра (подпись)  
*[Signature]*  
 Секретарь

Город Москва декабрь 2003

Мин. Образов. РФ



Свидетельство является государственными документами  
в повышении квалификации

Регистрационный номер 594/2003





Всего прошито, прошнуровано и скреплено печатью  
Иванов Иван Иванович  
Директор филиала  
12.12.2023