

2018

**ООО «АСМ - Солюшнс»**  
**Asset & Collateral Management Solutions**

**ОТЧЕТ № 31**

**об определении рыночной и ликвидационной стоимости  
недвижимого имущества, принадлежащего на правах  
собственности  
ООО «Ренессанс-Серпухов»  
(ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479 от 06.08.1998 г.)**

**Дата оценки: «02» августа 2018 года.**

**г. Москва 2018 г.**

*Asset&Collateral Management Solutions*  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**«АСМ - Солюшнс»**  
**(Asset & Collateral Management Solutions)**

ИНН 7726665382, КПП 772601001, ОГРН 1107746940410  
 105187, г. Москва, Измайловское шоссе, д.71, стр.8.  
**ТЕЛЕФОН: (495) 943-25-59 BIZ@ACM-SOL.RU**

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ № 31**

Заключение подготовлено ООО «АСМ - Солюшнс» в соответствии с Договором №31 от «24» июля 2018 г.

**Основные факты и выводы**

| <i>Заказчик оценки</i>                             |   |
|--|---|
| Заказчик   | Банк ВТБ (публичное акционерное общество)   |
| ИНН  | 7702070139  |
| КПП  | 997950001   |
| ОГРН   | 1027739609391 от 22.11.2002 г.  |
| Местонахождение                                    | 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29  |
| <i>Оценщик (Исполнитель)</i>                       |   |
| Организационно-правовая форма, полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «АСМ-Солюшнс»  |
| ИНН  | 772666538   |
| КПП  | 772601001   |
| ОГРН и дата присвоения                             | 1107746940410, дата присвоения: 18.11.2010 г.   |
| Место нахождения юридического лица                 | 117556, РФ, г. Москва, ул. Артековская, д.5, корп. 1.   |
| Фактический адрес                                  | 105187, РФ, г. Москва, Измайловское шоссе, д. 71, стр. 8  |
| Сведения о страховании                             | Договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведения оценки № V51277-0000246 от 20.03.2018 г. выдан ООО СК «ВТБ Страхование» (101000 г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, телефон: +7 (495) 644-44-40). Период действия с 07.04.2018 г. по 06.04.2019 г. Общий предел ответственности – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. |
| Оценку проводил                                    | Специалист-оценщик - Полякова Екатерина Борисовна   |
| Информация о членстве в СРО                        | Член Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация СРОО "Экспертный совет"), регистрационный номер 0594 от 02.03.2012 г., место нахождения: 109028, г. Москва, Хохловский пер., дом 13, строение 1; тел/факс: (800) 200-29-50; E-mail: mail@srosovnet.ru  |
| №, и дата выдачи диплома о получении проф. знаний  | Диплом Московской финансово-промышленной академии ПП-I № 782379, регистрационный номер 0065 от 28.01.2011 г.  |
| Квалификационный аттестат                          | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003476-1, Москва, 13.02.2018г.   |
| Сведения о страховании                             | Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №433-019619/18 от 28.03.2017 г., выдан Страховым публичным акционерным обществом "ИНГОСТРАХ" (115035 г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2, , телефон: (+7 495-956-77-77). Период действия с 01.04.2018 г. по 31.03.2019 г. Предел ответственности – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей     |
| <i>Сведения об Объекте оценки</i>                  |   |
| Объект оценки                                      | Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10, принадлежащее ООО «Ренессанс-Серпухов» (подробно смотреть Часть 2)  |
| Цель оценки  | Для представления в суд/арбитражному управляющему в рамках  |

*Asset&Collateral Management Solutions*

|   |   |
|---|---|
|   | процедуры банкротства   |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения                                | Для согласования порядка реализации объекта на торгах/принятия решения приёма объекта на баланс Банка/управленческие решения. |
| Имущественные права на Объект оценки  | Право собственности   |
| Вид определяемой стоимости  | Рыночная стоимость и ликвидационная стоимость (исходя из срока экспозиции в 180 дней)   |
| Собственник/обладатель прав   | ООО «Ренессанс-Серпухов» (ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479 от 06.08.1998 г.)  |
| Ограничения (обременения) оцениваемых прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки <sup>1</sup> : | Ипотека, запрещение сделок с имуществом   |

**Сведения об оценке стоимости**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Дата осмотра            | «02» августа 2018 г.                        |
| Дата оценки             | «02» августа 2018 г.                        |
| Дата составления Отчета | «07» августа 2018 г.                        |
| Порядковый номер Отчета | 31  |
| Форма (вид) Отчета      | Письменная (повествовательная, развернутая) |

**Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки**

|  |   |
|--|---|
| Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, руб.                         | Не применялся   |
| Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, руб.                     | 50 341 532  |
| Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, руб.                          | 39 980 563  |
| <b>Итого, согласованная рыночная стоимость Объекта оценки, руб., в том числе НДС<sup>2</sup></b> | <b>31 124 702</b><br><b>(тридцать один миллион сто двадцать четыре тысячи семьсот два) рубля.</b>           |
| <b>Итого, согласованная рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без НДС</b>                     | <b>27 775 743</b><br><b>(двадцать семь миллионов семьсот семьдесят пять тысяч семьсот сорок три) рубля.</b> |

**В том числе:**

| № | Наименование элемента Объекта оценки   | Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., с НДС | Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без НДС |
|---|--|--|--|
| 1 | Административное здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажный, общая площадь 575,8 кв. м., инв.№ 276:079-2068/И, лит. И, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:758, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10          | 5 922 540                                      | 5 019 102  |
| 2 | Нежилое здание - слесарный цех, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 555,0 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Ж, лит. Ж, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:757, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 3 062 204                                      | 2 595 088  |
| 3 | Нежилое здание – цех по ремонту кузовов автомобилей, назначение: нежилое, общая площадь 574,8 кв. м., инв.№ 276:079-2068/В, лит. В, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1738, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | 3 915 348                                      | 3 318 092  |
| 4 | Нежилое здание, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 493,0 кв. м., инв.№ 79-2068, лит. А, А1, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:753, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10                      | 3 358 153                                      | 2 845 892  |
| 5 | Нежилое здание - автосалон, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 365,7 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Е, лит. Е, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1742, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10      | 3 046 799                                      | 2 582 033  |
| 6 | Нежилое здание - автомойка, назначение: нежилое, общая площадь 137,7 кв. м., инв.№ 276:079-2068, лит. Б, кадастровый (или условный) номер:   | 937 967  | 794 887  |

<sup>1</sup> Согласно portalу <https://rosreestr.ru/>

<sup>2</sup> Возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ.

## Asset&Collateral Management Solutions

|  |   |  |           |
|--|---|--|-----------|
|  | 50:58:0100301:754, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   |  |           |
| 7  | Нежилое здание - автосалон, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 205,4 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Д, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:755, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 1 711 274  | 1 450 232 |
| 8  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 993,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1775, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | -  | 915 198   |
| 9  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 482,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1770, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | -  | 1 365 885 |
| 10   | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 256,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1771, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | -  | 1 157 592 |
| 11   | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 623,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1773, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | -  | 1 495 838 |
| 12   | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 631,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1774, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | -  | 581 561   |
| 13   | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 938,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1772, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | -  | 864 508   |
| 14   | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 586,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1769, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | -  | 540 087   |
| 15   | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 2 441,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1776, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | -  | 2 249 748 |
| <b>Итого, согласованная ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб., в том числе НДС<sup>3</sup></b> |   | <b>21 242 509</b><br><b>(двадцать один миллион двести сорок две тысячи пятьсот девять) рублей.</b>                     |           |
| <b>Итого, согласованная ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб., без НДС</b>                     |   | <b>18 956 856</b><br><b>(восемнадцать миллионов девятьсот пятьдесят шесть тысяч восемьсот пятьдесят шесть) рублей.</b> |           |

**В том числе:**

| № | Наименование элемента Объекта оценки   | Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб., с НДС | Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб., без НДС |
|---|--|--|--|
| 1 | Административное здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажный, общая площадь 575,8 кв. м., инв.№ 276:079-2068/И, лит. И, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:758, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10          | 4 042 114  | 3 425 520  |
| 2 | Нежилое здание - слесарный цех, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 555,0 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Ж, лит. Ж, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:757, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 2 089 944  | 1 771 139  |
| 3 | Нежилое здание – цех по ремонту кузовов автомобилей, назначение: нежилое, общая площадь 574,8 кв. м., инв.№ 276:079-2068/В, лит. В, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1738, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | 2 672 212  | 2 264 586  |
| 4 | Нежилое здание, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 493,0 кв. м., инв.№ 79-2068, лит. А, А1, кадастровый (или   | 2 291 929  | 1 942 313  |

<sup>3</sup> Возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ.

## Asset&Collateral Management Solutions

|    |   |           |           |
|----|---|-----------|-----------|
|    | условный) номер: 50:58:0100301:753, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  |           |           |
| 5  | Нежилое здание - автосалон, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 365,7 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Е, лит. Е, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1742, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 2 079 431 | 1 762 230 |
| 6  | Нежилое здание - автомойка, назначение: нежилое, общая площадь 137,7 кв. м., инв.№ 276:079-2068, лит. Б, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:754, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 640 159   | 542 508   |
| 7  | Нежилое здание - автосалон, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 205,4 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Д, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:755, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 1 167 939 | 989 779   |
| 8  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 993,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1775, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | -         | 624 620   |
| 9  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 482,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1770, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | -         | 932 212   |
| 10 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 256,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1771, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | -         | 790 053   |
| 11 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 623,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1773, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | -         | 1 020 905 |
| 12 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 631,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1774, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | -         | 396 914   |
| 13 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 938,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1772, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | -         | 590 024   |
| 14 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 586,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1769, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | -         | 368 608   |
| 15 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 2 441,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1776, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | -         | 1 535 445 |

Примечание: согласно ст. 146, ч.2, пункту 6 части второй Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не подлежат налогообложению по НДС на территории РФ.

**Заключение и отчет утвердил:**

**Генеральный директор  
ООО «АСМ - Солюшнс»**

**Т.Ю. Большакова**

## **СОДЕРЖАНИЕ**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Часть 1. Общие сведения .....</b>   | <b>8</b>  |
| 1.1. Задание на оценку .....   | 8         |
| 1.2. Сведения о Заказчике оценки .....   | 9         |
| 1.3. Сведения об Оценщике и Исполнителе.....   | 9         |
| 1.4. Информация об иных организациях и специалистах, принимавших участие в оценке .....  | 10        |
| 1.5. Основные факты и выводы .....   | 11        |
| 1.6. Применяемые стандарты оценки.....   | 14        |
| 1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки ..  | 15        |
| 1.8. Ограничения и пределы применения полученного результата .....   | 16        |
| 1.9. Используемые данные и источники их получения .....  | 16        |
| 1.9.1. Общая информация об используемых данных и источниках их получения.....  | 16        |
| 1.9.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики<br>объекта оценки .....   | 17        |
| <b>Часть 2. Описание Объекта оценки.....</b>   | <b>19</b> |
| 2.1. Состав оцениваемого имущества .....   | 19        |
| 2.2. Характеристика местоположения Объекта оценки.....   | 22        |
| 2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....  | 24        |
| 2.4. Фотографии Объекта оценки.....  | 26        |
| <b>Часть 3. Аналитическая часть .....</b>  | <b>30</b> |
| 3.1. Обзор общеэкономической ситуации России .....   | 30        |
| 3.1.1. Макроэкономическая ситуация.....  | 30        |
| 3.1.2. Прогноз социально-экономического развития России .....  | 35        |
| 3.2. Анализ рынка объекта оценки .....   | 42        |
| 3.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....  | 42        |
| 3.2.2. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московского региона .....   | 42        |
| 3.2.2.1. Анализ рынка купли-продажи .....  | 44        |
| 3.2.2.2. Анализ рынка аренды .....   | 51        |
| 3.3. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.....  | 58        |
| <b>Часть 4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....</b>   | <b>59</b> |
| <b>Часть 5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и<br/>сравнительного подходов к оценке .....</b>                    | <b>61</b> |
| 5.1. Общие понятия оценки .....  | 61        |
| 5.2. Обзор подходов и методов оценки .....   | 63        |
| 5.3. Требования к проведению оценки.....   | 63        |
| 5.4. Выводы о возможности использования подходов к оценке .....  | 66        |
| <b>Часть 6. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках<br/>сравнительного подхода .....</b>  | <b>67</b> |
| 6.1. Методика расчета.....   | 67        |
| 6.2. Расчет рыночной стоимости земельных участков Объекта оценки, в рамках сравнительного<br>подхода 68  |           |
| 6.2.1. Выбор единицы сравнения .....   | 68        |
| 6.2.2. Выбор объектов-аналогов.....  | 68        |
| 6.2.3. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого объекта-<br>аналога от объекта недвижимости, расчет корректировок ..... | 70        |
| 6.2.4. Корректировки по каждому из элементов сравнения цен каждого объекта-аналога, сглаживающие<br>их отличия от Объектов оценки.....                           | 73        |
| 6.3. Расчет рыночной стоимости улучшений Объекта оценки, в рамках сравнительного подхода.....  | 76        |
| 6.3.1. Выбор единицы сравнения .....   | 76        |
| 6.3.2. Выбор объектов-аналогов.....  | 76        |
| 6.3.3. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого объекта-<br>аналога от объекта недвижимости, расчет корректировок ..... | 78        |
| 6.3.4. Определение стоимости земельных участков Объектов аналогов.....   | 83        |
| 6.3.5. Корректировки по каждому из элементов сравнения цен каждого объекта-аналога, сглаживающие<br>их отличия от Объектов оценки.....                           | 84        |
| <b>Часть 7. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода.....</b>  | <b>88</b> |
| 7.1. Общие положения.....  | 88        |

## *Asset&Collateral Management Solutions*

|                  |  |            |
|------------------|--|------------|
| 7.2.             | Определение потенциального валового дохода.....  | 88         |
| 7.2.1.           | Выбор Объектов аналогов .....  | 88         |
| 7.2.2.           | Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого объекта-аналога от объекта недвижимости, расчет корректировок..... | 90         |
| 7.2.3.           | Корректировки по каждому из элементов сравнения цен каждого объекта-аналога, сглаживающие их отличия от Объектов оценки.....                         | 93         |
| 7.2.4.           | Итоговый расчёт потенциального валового дохода.....  | 94         |
| 7.3.             | Определение действительного валового дохода.....   | 95         |
| 7.4.             | Определение операционных расходов .....  | 95         |
| 7.5.             | Определение коэффициента капитализации .....   | 96         |
| 7.6.             | Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом .....   | 96         |
| <b>Часть 8.</b>  | <b>Согласование результатов и определение итоговой рыночной стоимости .....</b>  | <b>97</b>  |
| <b>Часть 9.</b>  | <b>Расчёт ликвидационной стоимости Объекта оценки.....</b>   | <b>100</b> |
| <b>Часть 10.</b> | <b>Приложения.....</b>   | <b>106</b> |

## Часть 1. Общие сведения

### 1.1. Задание на оценку

Табл. 1.

|   |  |
|---|--|
| Объект оценки   | Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10, принадлежащее ООО «Ренессанс-Серпухов» (подробно смотреть Часть 2)   |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы                                       | Характеристики Объекта оценки и ссылки на доступные документы приведены в Главе 2 настоящего отчёта.   |
| Цель оценки   | Для представления в суд/арбитражному управляющему в рамках процедуры банкротства   |
| Предполагаемое использование результатов связанные с этим ограничения   | Для согласования порядка реализации объекта на торгах/принятия решения приёма объекта на баланс Банка/управленческие решения.  |
| Вид(ы) определяемой стоимости   | Рыночная стоимость и ликвидационная стоимость (исходя из срока экспозиции в 180 дней)  |
| Имущественные права, учитываемые при оценке   | Право собственности  |
| Обладатели имущественных прав   | ООО «Ренессанс-Серпухов» (ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479 от 06.08.1998 г.)   |
| Ограничения (обременения) оцениваемых прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки <sup>4</sup> :                               | Ипотека, запрещение сделок с имуществом  |
| Первоначальная балансовая и остаточная стоимости, руб.  | Данные не предоставлены  |
| Дата оценки   | «02» августа 2018 г.   |
| Дата осмотра  | «02» августа 2018 г.   |
| Допущения, на которых должна основываться оценка  | Допущения, не противоречащие требованиям действующего законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, изложены в тексте настоящего Отчета об оценке.                                       |
| Ограничения по использованию полученного результата   | Ограничения по использованию полученного результата противоречащие требованиям действующего законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, изложены в тексте настоящего Отчета об оценке. |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют | Проведение процедуры осмотра с фотофиксацией является обязательным условием проведения оценки.   |
| Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость   | Заданием на исследование не предусмотрено.   |
| Иная информация, предусмотренная ФСО  | Дополнительные требования к Отчету об оценке не установлены.   |

<sup>4</sup> Согласно порталу <https://rosreestr.ru/>



**1.2. Сведения о Заказчике оценки**

**Табл. 2.**

|   |  |
|---|--|
| Организационно-правовая форма и полное наименование юридического лица | Банк ВТБ (публичное акционерное общество)              |
| ИНН   | 7702070139   |
| КПП   | 997950001  |
| ОГРН  | 1027739609391 от 22.11.2002 г.                         |
| Местонахождение   | 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29 |

**1.3. Сведения об Оценщике и Исполнителе**

**Табл. 3.**

| <b>ФИО</b>  | <b>Полякова Екатерина Борисовна</b>   |
|---|---|
| Информация о членстве в СРО оценщиков   | член Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация СРОО "Экспертный совет"), регистрационный номер 0594 от 02.03.2012 г., место нахождения: 109028, г. Москва, Хохловский пер., дом 13, строение 1; тел/факс: (800) 200-29-50; E-mail: mail@srosovet.ru   |
| №, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом Московской финансово-промышленной академии ПП-I № 782379, регистрационный номер 0065 от 28.01.2011 г.<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003476-1, Москва, 13.02.2018г.   |
| Стаж работы в оценочной деятельности  | 7 лет   |
| Сведения о страховании гражданской ответственности  | Гражданская ответственность специалиста - оценщика застрахована на основании договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №433-019619/18 от 28.03.2017 г., выдан Страховым публичным акционерным обществом "ИНГОССТРАХ" (115035 г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2, телефон: (+7 495-956-77-77).<br>Период действия с 01.04.2018 г. по 31.03.2019 г.<br>Предел ответственности – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. |
| Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки  | На основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом № 01/18 - тд от 19.03.2018 г.   |
| Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил договор                   | Общество с ограниченной ответственностью  |
| Полное наименование юридического лица (организации)   | ООО «АСМ - Солюшнс»   |
| Основной государственный регистрационный номер  | ОГРН 1107746940410  |
| Дата присвоения ОГРН  | 18 ноября 2010 г.   |
| Местонахождение юридического лица   | 117556, Москва, ул. Артековская, д. 5, корп. 1  |
| Информация о членстве в СРО   | Член НП «Национальный союз экспертных организаций» регистрационный номер 77-014 от 17.02.2012 г.<br>127055, г. Москва, Угловой переулок, д. 2, помещение 22, комната 3<br>Тел/факс: (499) 248-42-38, эл. адрес: nue2012@mail.ru   |
| Информация о страховании юридического лица  | Ответственность ООО «АСМ-Солюшнс» застрахована на основании договора обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведения оценки № V51277-0000246 от 20.03.2018 г.  |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>выдан ООО СК «ВТБ Страхование»<br/>(101000 г. Москва, Чистопрудный бульвар,<br/>д. 8, стр. 1, телефон: +7 (495) 644-44-40).<br/>Период действия с 07.04.2018 г. по 06.04.2019 г.<br/>Общий предел ответственности – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.</p>  |
| Контактная информация   | <p>Почтовый адрес: 105613, Москва, Измайловское шоссе, д. 71, стр.8, 1 этаж; тел.: (495) 943-25-59</p>  |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | <p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «АСМ-Солюшнс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «АСМ-Солюшнс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>  |
| Сведения о независимости оценщика   | <p>Настоящим оценщик Полякова Екатерина Борисовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Полякова Екатерина Борисовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Полякова Екатерина Борисовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |

#### **1.4. Информация об иных организациях и специалистах, принимавших участие в оценке**

Иные специалисты не привлекались.

**1.5. Основные факты и выводы**  
**Общая информация**

**Табл. 4.**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Порядковый номер Отчета         | № 31   |
| Основание для проведения оценки | Договор на оказание услуг по оценке №31 от «24» июля 2018 г. |
| Дата осмотра                    | «02» августа 2018 г.   |
| Дата оценки                     | «02» августа 2018 г.   |
| Дата составления Отчета         | «07» августа 2018 г.   |

**Общая информация, идентифицирующая Объект оценки**

**Табл. 5.**

|   |  |
|---|--|
| Объект оценки   | Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10, принадлежащее ООО «Ренессанс-Серпухов» (подробно смотреть Часть 2) |
| Цель оценки   | Для представления в суд/арбитражному управляющему в рамках процедуры банкротства   |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения                                | Для согласования порядка реализации объекта на торгах/принятия решения приёма объекта на баланс Банка/управленческие решения.  |
| Имущественные права на Объект оценки  | Право собственности  |
| Вид определяемой стоимости  | Рыночная стоимость и ликвидационная стоимость (исходя из срока экспозиции в 180 дней)  |
| Собственник/обладатель прав   | ООО «Ренессанс-Серпухов» (ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479 от 06.08.1998 г.)   |
| Ограничения (обременения) оцениваемых прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки <sup>5</sup> : | Ипотека, запрещение сделок с имуществом  |
| Первоначальная балансовая и остаточная стоимости, руб.  | Данные не предоставлены  |

<sup>5</sup> Согласно порталу <https://rosreestr.ru/>

Результаты оценки

Табл. 6.

| <i>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки</i>                                       |  |
|--|--|
| Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, руб.                         | Не применялся  |
| Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, руб.                     | 50 341 532   |
| Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, руб.                          | 39 980 563   |
| <b>Итого, согласованная рыночная стоимость Объекта оценки, руб., в том числе НДС<sup>6</sup></b> | <b>31 124 702</b><br>(тридцать один миллион сто двадцать четыре тысячи семьсот два) рубля.           |
| <b>Итого, согласованная рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без НДС</b>                     | <b>27 775 743</b><br>(двадцать семь миллионов семьсот семьдесят пять тысяч семьсот сорок три) рубля. |

*В том числе:*

| №  | <i>Наименование элемента Объекта оценки</i>   | <i>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., с НДС</i> | <i>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без НДС</i> |
|----|---|---|---|
| 1  | Административное здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажный, общая площадь 575,8 кв. м., инв.№ 276:079-2068/И, лит. И, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:758, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 5 922 540   | 5 019 102   |
| 2  | Нежилое здание - слесарный цех, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 555,0 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Ж, лит. Ж, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:757, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 3 062 204   | 2 595 088   |
| 3  | Нежилое здание – цех по ремонту кузовов автомобилей, назначение: нежилое, общая площадь 574,8 кв. м., инв.№ 276:079-2068/В, лит. В, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1738, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 3 915 348   | 3 318 092   |
| 4  | Нежилое здание, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 493,0 кв. м., инв.№ 79-2068, лит. А, А1, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:753, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 3 358 153   | 2 845 892   |
| 5  | Нежилое здание - автосалон, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 365,7 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Е, лит. Е, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1742, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 3 046 799   | 2 582 033   |
| 6  | Нежилое здание - автомойка, назначение: нежилое, общая площадь 137,7 кв. м., инв.№ 276:079-2068, лит. Б, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:754, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 937 967   | 794 887   |
| 7  | Нежилое здание - автосалон, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 205,4 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Д, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:755, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 1 711 274   | 1 450 232   |
| 8  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 993,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1775, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | -   | 915 198   |
| 9  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 482,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1770, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | -   | 1 365 885   |
| 10 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 256,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1771, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | -   | 1 157 592   |
| 11 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 623,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1773, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | -   | 1 495 838   |
| 12 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая  | -   | 581 561   |

<sup>6</sup> Возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ.

## Asset&Collateral Management Solutions

|  | площадь 631,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1774, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  |   |  |
|--|---|---|--|
| 13   | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 938,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1772, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | -   | 864 508  |
| 14   | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 586,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1769, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | -   | 540 087  |
| 15   | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 2 441,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1776, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | -   | 2 249 748  |
| <b>Итого, согласованная ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб., в том числе НДС<sup>7</sup></b> |   | <b>21 242 509</b><br>(двадцать один миллион двести сорок две тысячи пятьсот девять) рублей.                     |  |
| <b>Итого, согласованная ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб., без НДС</b>                     |   | <b>18 956 856</b><br>(восемнадцать миллионов девятьсот пятьдесят шесть тысяч восемьсот пятьдесят шесть) рублей. |  |
| <b>В том числе:</b>  |   |   |  |
| №  | Наименование элемента Объекта оценки  | Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб., с НДС  | Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб., без НДС |
| 1  | Административное здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажный, общая площадь 575,8 кв. м., инв.№ 276:079-2068/И, лит. И, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:758, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 4 042 114   | 3 425 520  |
| 2  | Нежилое здание - слесарный цех, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 555,0 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Ж, лит. Ж, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:757, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 2 089 944   | 1 771 139  |
| 3  | Нежилое здание – цех по ремонту кузовов автомобилей, назначение: нежилое, общая площадь 574,8 кв. м., инв.№ 276:079-2068/В, лит. В, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1738, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 2 672 212   | 2 264 586  |
| 4  | Нежилое здание, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 493,0 кв. м., инв.№ 79-2068, лит. А, А1, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:753, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 2 291 929   | 1 942 313  |
| 5  | Нежилое здание - автосалон, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 365,7 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Е, лит. Е, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1742, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 2 079 431   | 1 762 230  |
| 6  | Нежилое здание - автомойка, назначение: нежилое, общая площадь 137,7 кв. м., инв.№ 276:079-2068, лит. Б, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:754, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 640 159   | 542 508  |
| 7  | Нежилое здание - автосалон, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 205,4 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Д, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:755, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 1 167 939   | 989 779  |
| 8  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 993,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1775, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | -   | 624 620  |
| 9  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 482,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1770, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | -   | 932 212  |
| 10   | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 256,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер:  | -   | 790 053  |

<sup>7</sup> Возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ.

## Asset&Collateral Management Solutions

|    |   |   |           |
|----|---|---|-----------|
|    | 50:58:0100301:1771, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  |   |           |
| 11 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 623,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1773, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | - | 1 020 905 |
| 12 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 631,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1774, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | - | 396 914   |
| 13 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 938,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1772, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | - | 590 024   |
| 14 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 586,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1769, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | - | 368 608   |
| 15 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 2 441,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1776, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | - | 1 535 445 |

*Примечание: согласно ст. 146, ч.2, пункту 6 части второй Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не подлежат налогообложению по НДС на территории РФ.*

### 1.6. Применяемые стандарты оценки

- Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России 25.09.2014 г. № 611.
- Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 721.
- Стандарты Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет".

### Обоснование применения стандартов

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями перечисленных стандартов.

## **1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки**

- Оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением общих ограничений прав на недвижимость в публичных интересах (включая публичные сервитуты), связанных с регулированием использования (зонированием) территории, охраной земли, окружающей среды, здоровья населения и безопасности, устанавливаемых правовыми актами публично-правовых образований.
- Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.
- 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 Отчете.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использует 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 Отчете, берутся 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. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости Объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- 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 представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на Объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
- 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.
- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- По состоянию на дату оценки коммуникации в помещениях Объекта оценки (водоснабжение, электроснабжение, отопление) отключены. Часть радиаторов отопления демонтировано, присутствуют следы повреждения проводки. Учитывая выше изложенное, а так же принимая во внимание отсутствие достоверной информации о работоспособности коммуникаций и невозможности их проверки, оценка выполнялась из допущения отсутствия коммуникаций в помещениях Объекта оценки.

## **1.8. Ограничения и пределы применения полученного результата**

- Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.
- 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 оцениваемого объекта.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 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.
- Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
- Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики.
- При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
- Углубленная юридическая экспертиза прав на объект оценки и/или его элементы, а также предоставленной исходной информации не производилась.

## **1.9. Используемые данные и источники их получения**

### **1.9.1. Общая информация об используемых данных и источниках их получения**

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся с привлечением различных источников данных, указанных в настоящем Отчете в разделе «Список источников информации».

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики соответствующего объекта оценки (перечень документов приведен в данном подразделе Отчета, копии документов приведены в Приложении к Отчету);
- нормативно-правовые и справочные документы;
- методическая литература;
- информационно-аналитические материалы (информация об экономическом развитии России, а также о состоянии отрасли, к которой относится объект оценки и/или его правообладатель).

При использовании справочных материалов и экспертных мнений в тексте Отчета приведены ссылки на их источник.

Копии использованных документов и информационных материалов представлены в Приложении к настоящему Отчету.



### **1.9.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, 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.

Ниже приведен перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки и его элементов.

Правоустанавливающие документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АА №059967 от 30.07.2010 г.
- Выписка из ЕГРП 58/010/2012-53 от 18.04.2012 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АА №059965 от 30.07.2010 г.
- Выписка из ЕГРП 58/010/2012-55 от 18.04.2012 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ №437035 от 20.06.2012 г.
- Выписка из ЕГРП 58/017/2012-6 от 15.08.2012 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-НГ №124347 от 07.11.2008 г.
- Выписка из ЕГРП 58/017/2012-7 от 15.08.2012 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АА №059968 от 30.07.2010 г.
- Выписка из ЕГРП 58/010/2012-56 от 18.04.2012 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-НГ №124348 от 07.11.2008 г.
- Выписка из ЕГРП 58/017/2012-8 от 15.08.2012 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АА №059966 от 30.07.2010 г.
- Выписка из ЕГРП 58/010/2012-51 от 18.04.2012 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД №750050 от 15.03.2013 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД №750044 от 15.03.2013 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД №750046 от 15.03.2013 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД №750048 от 15.03.2013 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД №750049 от 15.03.2013 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД №750047 от 15.03.2013 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД №750045 от 15.03.2013 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД №750051 от 15.03.2013 г.

Технические документы:

- Кадастровый паспорт от 19.04.2012 г.
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU50317000-30 от 21.04.2010 г.
- Кадастровый паспорт от 19.04.2012 г.
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU50317000-24 от 26.03.2010 г.
- Кадастровый паспорт от 19.04.2012 г.
- Акт приёмочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 28.12.2005 г.
- Кадастровый паспорт от 19.04.2012 г.
- Акт приёмочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 12.02.2004 г.
- Акт государственной комиссии по приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 18.12.2000 г.
- Кадастровый паспорт от 19.04.2012 г.
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU50317000-26 от 26.03.2010 г.
- Кадастровый паспорт от 19.04.2012 г.
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU50317000-25 от 26.03.2010 г.
- Кадастровый паспорт земельного участка № МО-13/ЗВ-887849 от 24.07.2013 г.
- Кадастровый паспорт земельного участка № МО-13/ЗВ-887868 от 24.07.2013 г.

*Asset&Collateral Management Solutions*

- Кадастровый паспорт земельного участка № МО-13/ЗВ-887887 от 24.07.2013 г.
- Кадастровый паспорт земельного участка № МО-13/ЗВ-887827 от 24.07.2013 г.
- Кадастровый паспорт земельного участка № МО-13/ЗВ-887813 от 24.07.2013 г.
- Кадастровый паспорт земельного участка № МО-13/ЗВ-887881 от 24.07.2013 г.
- Кадастровый паспорт земельного участка № МО-13/ЗВ-887818 от 24.07.2013 г.
- Кадастровый паспорт земельного участка № МО-13/ЗВ-887858 от 24.07.2013 г.

## Часть 2. Описание Объекта оценки

### 2.1. Состав оцениваемого имущества

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости недвижимого имущества – восьми земельных участков, общей площадью 99,5 сот. На участках выполнены улучшения в виде нежилых зданий общей площадью 2 907,40 кв. м.

Рассматриваемые улучшения представляют собой недвижимое имущество, в составе семи отдельно стоящих нежилых зданий. На дату оценки данное имущество не эксплуатируется, ранее использовалось в качестве центра по продаже и техническому обслуживанию автомобилей

Табл. 7. Состав оцениваемого имущества

| Наименование  | Значения, описание  |
|---|---|
| <b>Административное здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажный, общая площадь 575,8 кв. м., инв.№ 276:079-2068/И, лит. И, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:758, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10</b>          |   |
| <b>Общая информация</b>   |   |
| Вид права   | Собственность   |
| Объект права  | Здание  |
| Общая площадь, кв. м  | 575,8   |
| Адрес   | Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   |
| Субъект права (собственник)   | ООО «Ренессанс-Серпухов» (ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479 от 06.08.1998 г.)  |
| Правоподтверждающий документ  | Свидетельство о государственной регистрации права 50-АА №059967 от 30.07.2010 г.<br>Выписка из ЕГРП 58/010/2012-53 от 18.04.2012 г. |
| Ограничения (обременения) права   | Ипотека, запрещение сделок с имуществом   |
| <b>Информация о кадастровой стоимости</b>   |   |
| Кадастровый номер   | 50:58:0100301:758   |
| Кадастровая стоимость, руб.   | 21 781 846,07   |
| <b>Нежилое здание - слесарный цех, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 555,0 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Ж, лит. Ж, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:757, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10</b>   |   |
| <b>Общая информация</b>   |   |
| Вид права   | Собственность   |
| Объект права  | Здание  |
| Общая площадь, кв. м  | 555,0   |
| Адрес   | Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   |
| Субъект права (собственник)   | ООО «Ренессанс-Серпухов» (ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479 от 06.08.1998 г.)  |
| Правоподтверждающий документ  | Свидетельство о государственной регистрации права 50-АА №059965 от 30.07.2010 г.<br>Выписка из ЕГРП 58/010/2012-55 от 18.04.2012 г. |
| Ограничения (обременения) права   | Ипотека, запрещение сделок с имуществом   |
| <b>Информация о кадастровой стоимости</b>   |   |
| Кадастровый номер   | 50:58:0100301:757   |
| Кадастровая стоимость, руб.   | 8 490 323,4   |
| <b>Нежилое здание – цех по ремонту кузовов автомобилей, назначение: нежилое, общая площадь 574,8 кв. м., инв.№ 276:079-2068/В, лит. В, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1738, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10</b> |   |
| <b>Общая информация</b>   |   |
| Вид права   | Собственность   |
| Объект права  | Здание  |
| Общая площадь, кв. м  | 574,8   |
| Адрес   | Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   |
| Субъект права (собственник)   | ООО «Ренессанс-Серпухов» (ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479 от 06.08.1998 г.)  |
| Правоподтверждающий документ  | Свидетельство о государственной регистрации права 50-АГ №437035 от 20.06.2012 г.<br>Выписка из ЕГРП 58/017/2012-6 от 15.08.2012 г.  |
| Ограничения (обременения) права   | Ипотека, запрещение сделок с имуществом   |
| <b>Информация о кадастровой стоимости</b>   |   |
| Кадастровый номер   | 50:58:0100301:1738  |
| Кадастровая стоимость, руб.   | 3 642 335,16  |
| <b>Нежилое здание, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 493,0 кв. м., инв.№ 79-2068, лит. А, А1, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:753, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10</b>                      |   |
| <b>Общая информация</b>   |   |
| Вид права   | Собственность   |
| Объект права  | Здание  |
| Общая площадь, кв. м  | 493,0   |
| Адрес   | Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   |
| Субъект права (собственник)   | ООО «Ренессанс-Серпухов» (ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479 от 06.08.1998 г.)  |
| Правоподтверждающий документ  | Свидетельство о государственной регистрации права 50-НГ №124347 от 07.11.2008 г.<br>Выписка из ЕГРП 58/017/2012-7 от 15.08.2012 г.  |
| Ограничения (обременения) права   | Ипотека, запрещение сделок с имуществом   |
| <b>Информация о кадастровой стоимости</b>   |   |

## Asset&Collateral Management Solutions

|  |   |
|--|---|
| Кадастровый номер  | 50:58:0100301:753   |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 1 672 334,88  |
| <b>Нежилое здание - автосалон, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 365,7 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Е, лит. Е, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1742, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10</b>   |   |
| <b>Общая информация</b>  |   |
| Вид права  | Собственность   |
| Объект права   | Здание  |
| Общая площадь, кв. м   | 365,7   |
| Адрес  | Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   |
| Субъект права (собственник)  | ООО «Ренессанс-Серпухов» (ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479 от 06.08.1998 г.)  |
| Правоподтверждающий документ   | Свидетельство о государственной регистрации права 50-АА №059968 от 30.07.2010 г.<br>Выписка из ЕГРП 58/010/2012-56 от 18.04.2012 г. |
| Ограничения (обременения) права  | Ипотека, запрещение сделок с имуществом   |
| <b>Информация о кадастровой стоимости</b>  |   |
| Кадастровый номер  | 50:58:0100301:1742  |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 11 882 302,46   |
| <b>Нежилое здание - автомойка, назначение: нежилое, общая площадь 137,7 кв. м., инв.№ 276:079-2068, лит. Б, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:754, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10</b>  |   |
| <b>Общая информация</b>  |   |
| Вид права  | Собственность   |
| Объект права   | Здание  |
| Общая площадь, кв. м   | 137,7   |
| Адрес  | Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   |
| Субъект права (собственник)  | ООО «Ренессанс-Серпухов» (ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479 от 06.08.1998 г.)  |
| Правоподтверждающий документ   | Свидетельство о государственной регистрации права 50-НГ №124348 от 07.11.2008 г.<br>Выписка из ЕГРП 58/017/2012-8 от 15.08.2012 г.  |
| Ограничения (обременения) права  | Ипотека, запрещение сделок с имуществом   |
| <b>Информация о кадастровой стоимости</b>  |   |
| Кадастровый номер  | 50:58:0100301:754   |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 467 100,43  |
| <b>Нежилое здание - автосалон, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 205,4 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Д, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:755, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10</b>  |   |
| <b>Общая информация</b>  |   |
| Вид права  | Собственность   |
| Объект права   | Здание  |
| Общая площадь, кв. м   | 205,4   |
| Адрес  | Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   |
| Субъект права (собственник)  | ООО «Ренессанс-Серпухов» (ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479 от 06.08.1998 г.)  |
| Правоподтверждающий документ   | Свидетельство о государственной регистрации права 50-АА №059966 от 30.07.2010 г.<br>Выписка из ЕГРП 58/010/2012-51 от 18.04.2012 г. |
| Ограничения (обременения) права  | Ипотека, запрещение сделок с имуществом   |
| <b>Информация о кадастровой стоимости</b>  |   |
| Кадастровый номер  | 50:58:0100301:755   |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 5 272 012,07  |
| <b>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 993,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1775, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10</b>   |   |
| <b>Общая информация</b>  |   |
| Вид права  | Собственность   |
| Объект права   | Земельный участок   |
| Общая площадь, кв. м   | 993,0   |
| Адрес  | Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   |
| Субъект права (собственник)  | ООО «Ренессанс-Серпухов» (ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479 от 06.08.1998 г.)  |
| Правоподтверждающий документ   | Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД №750050 от 15.03.2013 г.  |
| Ограничения (обременения) права  | Ипотека, запрещение сделок с имуществом   |
| <b>Информация о кадастровой стоимости</b>  |   |
| Кадастровый номер  | 50:58:0100301:1775  |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 2 129 170,74  |
| <b>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 482,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1770, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10</b> |   |
| <b>Общая информация</b>  |   |
| Вид права  | Собственность   |
| Объект права   | Земельный участок   |
| Общая площадь, кв. м   | 1 482,0   |
| Адрес  | Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   |
| Субъект права (собственник)  | ООО «Ренессанс-Серпухов» (ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479 от 06.08.1998 г.)  |
| Правоподтверждающий документ   | Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД №750044 от  |

## Asset&Collateral Management Solutions

|  |  |
|--|--|
|  | 15.03.2013 г.  |
| Ограничения (обременения) права  | Ипотека, запрещение сделок с имуществом  |
| <b>Информация о кадастровой стоимости</b>  |  |
| Кадастровый номер  | 50:58:0100301:1770   |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 3 177 674,76   |
| <b>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 256,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1771, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10</b> |  |
| <b>Общая информация</b>  |  |
| Вид права  | Собственность  |
| Объект права   | Земельный участок  |
| Общая площадь, кв. м   | 1 256,0  |
| Адрес  | Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10                            |
| Субъект права (собственник)  | ООО «Ренессанс-Серпухов» (ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479 от 06.08.1998 г.) |
| Правоподтверждающий документ   | Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД №750046 от 15.03.2013 г. |
| Ограничения (обременения) права  | Ипотека, запрещение сделок с имуществом  |
| <b>Информация о кадастровой стоимости</b>  |  |
| Кадастровый номер  | 50:58:0100301:1771   |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 2 693 090,08   |
| <b>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 623,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1773, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10</b> |  |
| <b>Общая информация</b>  |  |
| Вид права  | Собственность  |
| Объект права   | Земельный участок  |
| Общая площадь, кв. м   | 1 623,0  |
| Адрес  | Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10                            |
| Субъект права (собственник)  | ООО «Ренессанс-Серпухов» (ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479 от 06.08.1998 г.) |
| Правоподверждающий документ  | Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД №750048 от 15.03.2013 г. |
| Ограничения (обременения) права  | Ипотека, запрещение сделок с имуществом  |
| <b>Информация о кадастровой стоимости</b>  |  |
| Кадастровый номер  | 50:58:0100301:1773   |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 3 480 004,14   |
| <b>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 631,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1774, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10</b>   |  |
| <b>Общая информация</b>  |  |
| Вид права  | Собственность  |
| Объект права   | Земельный участок  |
| Общая площадь, кв. м   | 631,0  |
| Адрес  | Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10                            |
| Субъект права (собственник)  | ООО «Ренессанс-Серпухов» (ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479 от 06.08.1998 г.) |
| Правоподверждающий документ  | Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД №750049 от 15.03.2013 г. |
| Ограничения (обременения) права  | Ипотека, запрещение сделок с имуществом  |
| <b>Информация о кадастровой стоимости</b>  |  |
| Кадастровый номер  | 50:58:0100301:1774   |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 1 352 977,58   |
| <b>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 938,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1772, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10</b>   |  |
| <b>Общая информация</b>  |  |
| Вид права  | Собственность  |
| Объект права   | Земельный участок  |
| Общая площадь, кв. м   | 938,0  |
| Адрес  | Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10                            |
| Субъект права (собственник)  | ООО «Ренессанс-Серпухов» (ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479 от 06.08.1998 г.) |
| Правоподверждающий документ  | Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД №750047 от 15.03.2013 г. |
| Ограничения (обременения) права  | Ипотека, запрещение сделок с имуществом  |
| <b>Информация о кадастровой стоимости</b>  |  |
| Кадастровый номер  | 50:58:0100301:1772   |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 2 011 240,84   |
| <b>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 586,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1769, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10</b>   |  |
| <b>Общая информация</b>  |  |
| Вид права  | Собственность  |
| Объект права   | Земельный участок  |
| Общая площадь, кв. м   | 586,0  |
| Адрес  | Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10                            |

|  |  |
|--|--|
| Субъект права (собственник)  | ООО «Ренессанс-Серпухов» (ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479 от 06.08.1998 г.) |
| Правоподтверждающий документ   | Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД №750045 от 15.03.2013 г. |
| Ограничения (обременения) права  | Ипотека, запрещение сделок с имуществом  |
| <b>Информация о кадастровой стоимости</b>  |  |
| Кадастровый номер  | 50:58:0100301:1769   |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 1 256 489,48   |
| <b>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 2 441,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1776, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10</b> |  |
| <b>Общая информация</b>  |  |
| Вид права  | Собственность  |
| Объект права   | Земельный участок  |
| Общая площадь, кв. м   | 2 441,0  |
| Адрес  | Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10                            |
| Субъект права (собственник)  | ООО «Ренессанс-Серпухов» (ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479 от 06.08.1998 г.) |
| Правоподтверждающий документ   | Свидетельство о государственной регистрации права 50-АД №750051 от 15.03.2013 г. |
| Ограничения (обременения) права  | Ипотека, запрещение сделок с имуществом  |
| <b>Информация о кадастровой стоимости</b>  |  |
| Кадастровый номер  | 50:58:0100301:1776   |
| Кадастровая стоимость, руб.  | 5 233 943,38   |

*Источник: данные Заказчика, <http://pkk5.rosreestr.ru>*

Углубленная юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и, поэтому, не выполнялась.

## **2.2. Характеристика местоположения Объекта оценки**

Серпухов - город в России, административный центр Серпуховского района (в его состав не входит) и городского округа Серпухов Московской области.

Население - 125 817 чел. (2018). Площадь города составляет 32,1 км<sup>2</sup>, а площадь городского округа — 37,5 км<sup>2</sup>. Город является центром Серпуховской городской агломерации с населением свыше 260 тысяч жителей. Глава городского округа - Дмитрий Вячеславович Жариков.

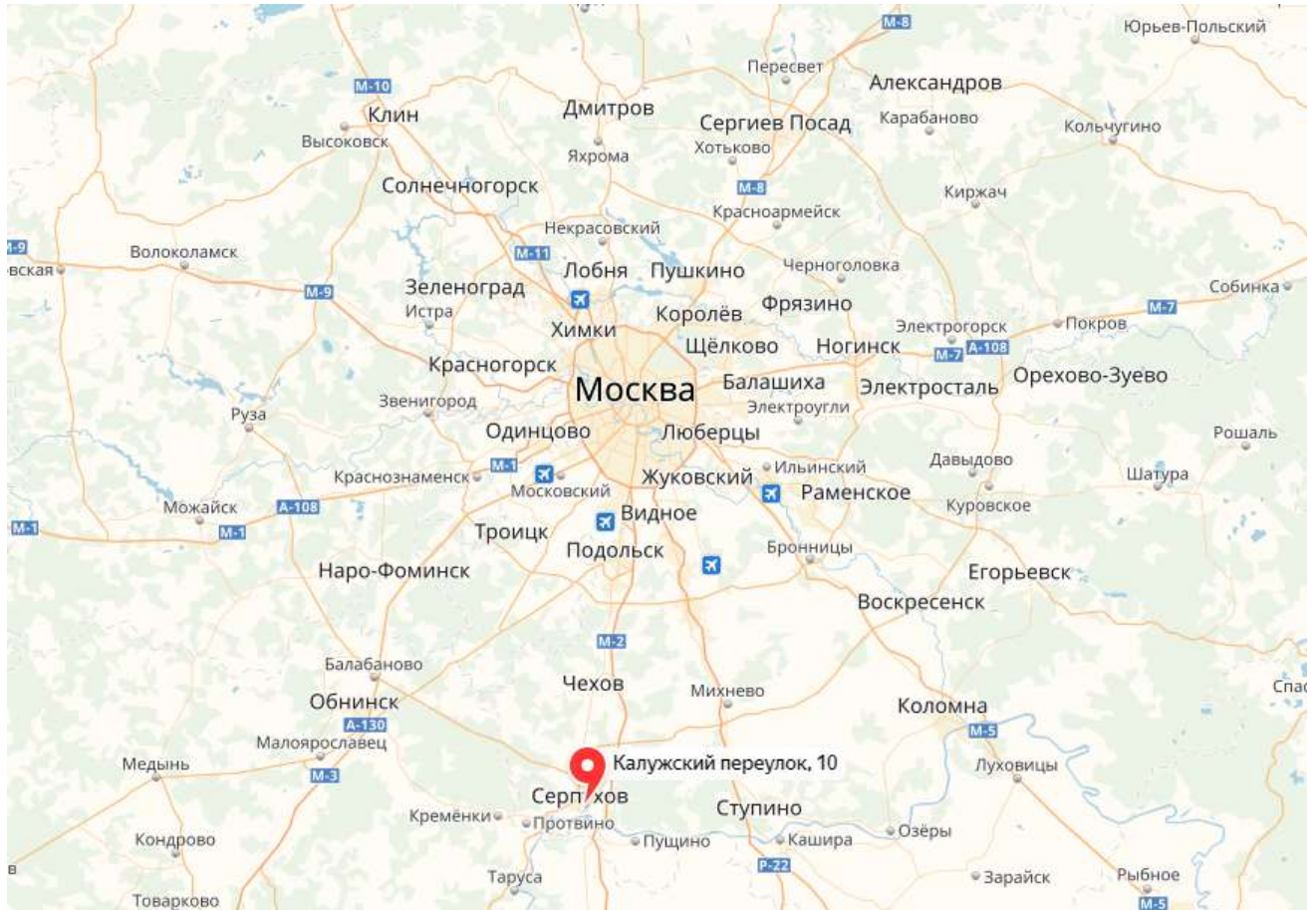
В XIV и начале XV века служил столицей удельного княжества. Выделен в самостоятельную административно-хозяйственную единицу с непосредственным подчинением исполкому облсовета 14 сентября 1939 года. Ныне - муниципальное образование «Городской округ Серпухов».

Постановлением Московской областной Думы от 28 апреля 2016 года городу присвоено почётное звание «Населённый пункт воинской доблести».

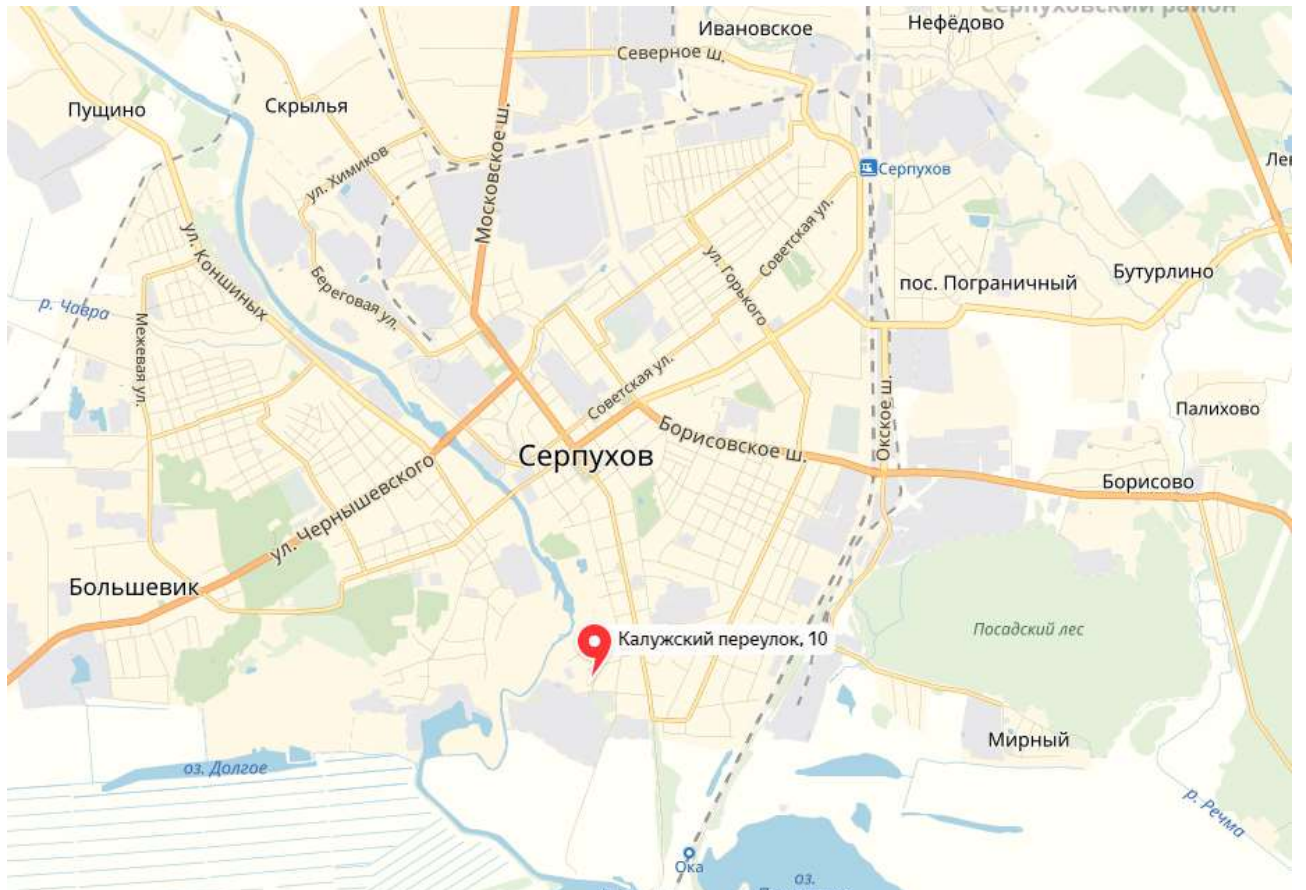
Серпухов расположен в южной части Московской области на реке Наре, в 99 км от центра Москвы и 73 км от МКАД. Приблизительно на одинаковом расстоянии (около 80 км) от Серпухова расположены два областных центра: Тула и Калуга. Город и прилегающий к нему район находится на границе трёх физико-географических провинций. Север района, расположенный на левом берегу Оки относится к Москворецко-Окской равнине, которая на северо-западе переходит в склоны Смоленско-Московской возвышенности, на северо-востоке — в Подмосковную Мещёру, а на юге ограничена долиной Оки. Западная часть района, включающая бассейн Нары, где находится Серпухов, относится к Смоленской провинции. Южная часть, занимающая северные склоны

*Источник: <http://ru.wikipedia.org>*

Местоположение Объекта оценки



Местоположение Объекта оценки в г. Серпухове



Источник: <http://maps.yandex.ru>

### 2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

В состав недвижимого имущества ООО «Открытие ТЗ», представленного к оценке, входят здание и земельный участок.

#### Характеристика здания

Все данные по физическим характеристикам, характеристикам конструктивных элементов здания, приведены в соответствии с данными технических документов предоставленных Заказчиком и данных визуального осмотра.

Табл. 8. Описание зданий

| Показатель  | Административное здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажное, общая площадь 575,8 кв. м., инв.№ 276:079-2068/И, лит. И, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:758, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | Нежилое здание - слесарный цех, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 555,0 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Ж, лит. Ж, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:757, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | Нежилое здание – цех по ремонту кузовов автомобилей, назначение: нежилое, общая площадь 574,8 кв. м., инв.№ 276:079-2068/В, лит. В, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1738, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | Нежилое здание, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 493,0 кв. м., инв.№ 79-2068, лит. А, А1, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:753, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | Нежилое здание - автосалон, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 365,7 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Е, лит. Е, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1742, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | Нежилое здание - автомойка, назначение: нежилое, общая площадь 137,7 кв. м., инв.№ 276:079-2068, лит. Б, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:754, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | Нежилое здание - автосалон, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 205,4 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Д, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:755, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 |
|---|---|--|--|---|---|--|--|
| Общая характеристика                                | Административно-офисное здание  | Производственно-складское здание   | Производственно-складское здание   | Производственно-складское здание  | Административно-офисное здание  | Производственно-складское здание   | Административно-офисное здание   |
| Год постройки                                       | 2010  | 2010   | 2004   | 2003  | 2010  | 200,3  | 2010   |
| Площадь общая, кв. м.                               | 575,8   | 555  | 574,8  | 493   | 365,7   | 137,7  | 205,4  |
| Строительный объем здания, куб. м                   | н/д   | 2 835  | н/д  | н/д   | 1 475   | н/д  | 708  |
| Площадь застройки, кв. м                            | н/д   | н/д  | н/д  | н/д   | н/д   | н/д  | н/д  |
| Этажность   | 2   | 1  | 1  | 1   | 1   | 1  | 1  |
| Класс конструктивной системы                        | КС-1  | КС-6   | КС-1   | КС-1  | КС-6  | КС-1   | КС-6   |
| Фундамент   | Железобетонный  | Железобетонный   | Железобетонный   | Железобетонный  | Железобетонный  | Железобетонный   | Железобетонный   |
| Перегородки   | Керамзито-бетонные блоки  | -  | Керамзито-бетонные блоки   | Керамзито-бетонные блоки  | -   | -  | -  |
| Стены   | Керамзито-бетонные блоки  | Металлические  | Керамзито-бетонные блоки   | Керамзито-бетонные блоки  | Металлические   | Панельные  | Металлические  |
| Кровля  | Металлическая   | Металлические  | Металлическая  | Рулонная  | Металлическая   | Рулонная   | Металлическая  |
| Требуемый ремонт                                    | Требуется   | Требуется  | Требуется  | Требуется   | Требуется   | Требуется  | Требуется  |
| Физический износ <sup>8</sup>                       | 47,5%   | 47,5%  | 47,5%  | 47,5%   | 47,5%   | 47,5%  | 47,5%  |
| Сведения о проведенном кап. ремонте (реконструкции) | н/д   | н/д  | н/д  | н/д   | н/д   | н/д  | н/д  |
| Нормативный срок службы, лет.                       | 100   | 50   | 100  | 100   | 50  | 100  | 50   |
| Водопровод  | Нет   | Нет  | Нет  | Нет   | Нет   | Нет  | Нет  |
| Электросети   | Нет   | Нет  | Нет  | Нет   | Нет   | Нет  | Нет  |
| Отопление   | Нет   | Нет  | Нет  | Нет   | Нет   | Нет  | Нет  |

<sup>8</sup> Определён по результатам визуального осмотра здания (<http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>).





2.4. Фотографии Объекта оценки

Табл. 10.

Административное здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажный, общая площадь 575,8 кв. м., инв.№ 276:079-2068/И, лит. И, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:758, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10

Фасад здания



Фасад здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Нежилое здание - слесарный цех, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 555,0 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Ж, лит. Ж,

*Asset&Collateral Management Solutions*

кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:757, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10

Фасад здания



Внутренние помещения



Нежилое здание – цех по ремонту кузовов автомобилей, назначение: нежилое, общая площадь 574,8 кв. м., инв.№ 276:079-2068/В, лит. В, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1738, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10

Фасад здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



## Asset&Collateral Management Solutions

Нежилое здание, назначение: нежилое здание, 1 –этажное, общая площадь 493,0 кв. м., инв.№ 79-2068, лит. А, А1, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:753, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10

Фасад здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Нежилое здание - автосалон, назначение: нежилое здание, 1 –этажное, общая площадь 365,7 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Е, лит. Е, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1742, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10

Фасад здания



Фасад здания



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Нежилое здание - автомойка, назначение: нежилое, общая площадь 137,7 кв. м., инв.№ 276:079-2068, лит. Б, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:754, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10

Фасад здания



Нежилое здание - автосалон, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 205,4 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Д, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:755, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10

Фасад здания



Внутренние помещения

Внутренние помещения



Внутренние помещения



## Часть 3. Аналитическая часть

### 3.1. Обзор общеэкономической ситуации России

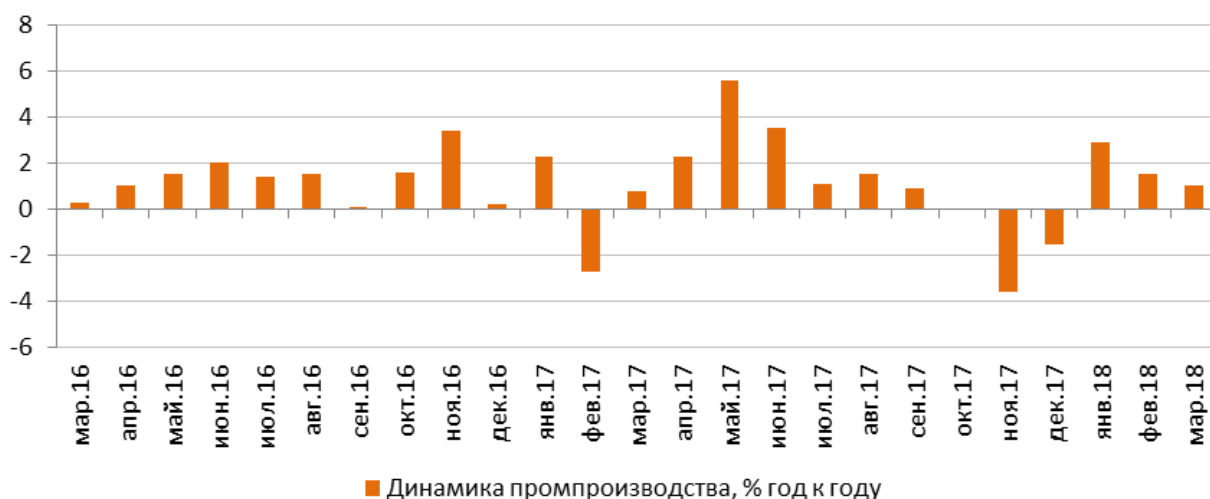
**Макроэкономический анализ** проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

#### 3.1.1. Макроэкономическая ситуация

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в марте (здесь и далее: г/г) составил 0,7% после увеличения на 1,3% в феврале по уточненной оценке. Ведомство оценило рост ВВП по итогам первого квартала в 1,1%. В то же время, оценки Центрального Банка роста ВВП России в I квартале 2018 года более оптимистичны: 1,5-1,8%. Далее попытаемся понять причины такой динамики.

По данным Росстата, в марте 2018 года промпроизводство продолжило рост, увеличившись на 1% после роста на 1,5% месяцем ранее. С исключением сезонности в марте 2018 года промышленное производство увеличилось всего на 0,3%. По итогам I квартала 2018 года рост промышленности составил 1,9% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

**Динамика промпроизводства, % год к году**



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» рост выпуска продукции ускорился до 1,4% после увеличения на 0,3% в феврале. В сегментах «Обрабатывающие производства» и «Водоснабжение» рост сменился снижением на 0,2% и 1,7% соответственно. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост ускорился с 1,8% в феврале до 7,8% в марте 2018 года.

Табл. 11.


**Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году**

| Период / сегмент | Добыча полезных ископаемых | Обрабатывающие производства | Электроэнергия, газ и пар | Водоснабжение |
|------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| Январь'18        | +1,1                       | +4,7                        | -2,2                      | -4,6          |
| Февраль'18       | +0,3                       | +1,9                        | +1,8                      | +1,4          |
| Март'18          | +1,4                       | -0,2                        | +7,8                      | -1,7          |
| I квартал'18     | +1,0                       | +2,2                        | +2,2                      | -1,6          |

Положительный результат в марте был поддержан обрабатывающими отраслями, а также электроэнергетикой на фоне низких температур. Все сектора промышленного производства за исключением «Водоснабжения» показали положительную динамику по итогам первого квартала 2018 года.

Табл. 12.


Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

|  Вид продукции | I квартал 2018 | Март 2018 / Март 2017 | I квартал 2018 / I квартал 2017 |
|---|----------------|-----------------------|---------------------------------|
| Добыча угля, млн тонн   | 107            | +8,6%                 | +5,8%                           |
| Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн   | 134            | -1,3%                 | -1,5%                           |
| Природный газ, млрд м3  | 169            | +15,9%                | +4,4%                           |
| Мясо скота, тыс. тонн   | 573            | +3,4%                 | +7,2%                           |
| Мясо домашней птицы, млн тонн   | 1,2            | +1,3%                 | +5,9%                           |
| Рыба и рыбные продукты, млн тонн  | 1,1            | -7,5%                 | -5,1%                           |
| Трикотажные и вязаные изделия, млн штук   | 28,7           | -9,1%                 | -14,1%                          |
| Кирпич керамический, млрд усл. ед.  | 1,2            | -5,1%                 | -1,3%                           |
| Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3   | 4,9            | -16,3%                | -6,9%                           |
| Цемент, млн тонн  | 8,4            | -12,7%                | -4,3%                           |
| Бетон товарный, млн м3  | 4,8            | -11,0%                | -7,3%                           |
| Прокат готовый, млн тонн  | 15,4           | -0,3%                 | +2,0%                           |
| Трубы стальные, млн тонн  | 2,9            | +10,4%                | +11,5%                          |
| Автомобили легковые, тыс. штук  | 370            | +8,4%                 | +19,9%                          |
| Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук   | 30,7           | -1,8%                 | +4,3%                           |

По итогам первого квартала 2018 года добыча угля и природного газа год к году увеличилась на 5,8% и 4,4% соответственно, в то время как добыча нефти снизилась на 1,5%. Фактором ограничения добычи нефти может выступать действующее соглашение России со странами ОПЕК о сокращении добычи топлива. В обрабатывающих производствах выпуск мясных продуктов показал рост в районе 6-7%, а производство рыбы – снижение на 5,1%. Выпуск стройматериалов по итогам первого квартала показывает отрицательную динамику, при этом наибольшее снижение в марте из этой группы продемонстрировали блоки и прочие сборные строительные изделия (-16,3%). В тяжелой промышленности ряд позиций показал умеренный рост, в частности производство стальных труб за квартал увеличилось на 10,4%. Кроме того, продолжился двузначный рост в легковом автомобилестроении (+19,9% по итогам квартала). Вместе с тем, производство грузовых транспортных средств в марте снизилось, что привело к замедлению роста выпуска данной позиции с 19,4% по итогам января-февраля до 4,3% по итогам первого квартала.

Помимо этого, в конце апреля Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-февраля 2018 года. Он составил 1,7 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года ранее российские компании заработали 1,6 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в отчетном периоде выросла на 7,1%.

Табл. 13.

| Показатель                                     |  | Справочно:             |                        |
|--|---|------------------------|------------------------|
|  |   | Январь-февраль 2018 г. | Январь-февраль 2017 г. |
| Сальдированный финансовый результат, млрд руб. |   | +1 739,8               | +1 624,9               |
| Доля убыточных предприятий                     |   | 33,7%                  | 34,3%                  |

Что касается доли убыточных организаций, то она снизилась на 0,6 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 33,7%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Табл. 14.

| Вид деятельности  | Сальдированный результат            |   |
|---|-------------------------------------|---|
|   | в январе-феврале 2018 г., млрд руб. | Январь-февраль 2018 г. / Январь-февраль 2017 г. |
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство  | +39,2                               | -9,5%   |
| Добыча полезных ископаемых                                    | +502,7                              | +11,5%  |
| Обрабатывающие производства                                   | +368,9                              | +16,2%  |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром                    | +207,5                              | +4,8%   |
| в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии | +159,7                              | +3,3%   |
| Водоснабжение   | +6,1                                | +120%   |
| Оптовая, розничная торговля и ремонт                          | +321,8                              | +5,6%   |
| Строительство   | +17,7                               | -   |
| Транспортировка и хранение                                    | +160,3                              | -3,4%   |
| Информация и связь  | +54,7                               | +38,0%  |

В январе-феврале 2018 года значительное число видов деятельности заработало положительный сальдированный финансовый результат. При этом динамика в разрезе видов деятельности была разнонаправленной. Так, наибольший рост продемонстрировали сегменты «Водоснабжение» (рост в 2,2 раза), «Информация и связь» (+38%), а также «Обрабатывающие производства» (+16,2%) и «Добыча полезных ископаемых» (+11,5%) – на фоне увеличения экспортных цен на сырье. При этом сальдированный финансовый результат снизился в сегментах «Сельское хозяйство...» (-9,5%), «Транспортировка и хранение» (-3,4%).

Банковский сектор после 106 млрд руб. прибыли в феврале, заработал в марте 175 млрд руб. Из этой суммы 66,8 млрд руб. принадлежат Сбербанку. В марте прошлого года прибыль сектора составила 127 млрд руб. По итогам I квартала 2018 года банки заработали 352 млрд руб. по сравнению с 339 млрд руб. годом ранее.

Что касается прочих показателей банковского сектора, то здесь отметим увеличение его активов на 0,2% до 83,6 трлн руб. на фоне продолжившегося расширения корпоративного и розничного кредитования. Объем кредитов нефинансовым организациям увеличился на 1,5% до 30,6 трлн руб. При этом прирост объема кредитов физическим лицам составил 1,6% до 12,6 трлн руб. Таким образом, по состоянию на 1 апреля 2018 года совокупный объем кредитов экономике составил 43,2 трлн руб. На фоне низкой инфляции мы ожидаем продолжения снижения уровня процентных ставок, что будет способствовать увеличению темпов роста кредитования.

**Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам**





Что касается инфляции на потребительском рынке, то в апреле недельный рост цен держался в среднем на уровне 0,1%. По итогам апреля цены увеличились на 0,4%. В годовом выражении по состоянию на 1 мая инфляция составила 2,4%.

Табл. 15.

**Динамика инфляции по месяцам в 2017-2018 гг.**



| Месяц   | 2017 | 2018 |
|---------|------|------|
| Январь  | 0,6% | 0,3% |
| Февраль | 0,2% | 0,2% |
| Март    | 0,1% | 0,3% |
| Апрель  | 0,3% | 0,4% |

Динамика обменного курса рубля – один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В апреле текущего года среднее значение курса снизилось до 60,1 руб. с 57,1 руб. за доллар в марте. В целом ослабление курса рубля было вызвано введением новых антироссийских санкций со стороны США и ростом геополитической напряженности. Кроме того, дополнительное давление на рубль могли оказать покупки Минфином РФ иностранной валюты на внутреннем рынке, которые он продолжал совершать в рамках действующего бюджетного правила. По планам ведомства, ежедневный объем покупок валюты с 6 апреля по 8 мая должен был составлять 11,5 млрд руб., а совокупный объем средств, направленных на покупку – 240,7 млрд руб.

Табл. 16.

**Динамика официального курса доллара США в 2017-2018 гг.**



| Месяц      | Курс на начало, руб. | Курс на конец, руб. | Средний курс, руб. |
|------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| Декабрь'17 | 58,3                 | 57,6                | 58,6               |
| Январь'18  | 57,6                 | 56,3                | 56,5               |
| Февраль'18 | 56,3                 | 55,7                | 56,7               |
| Март'18    | 55,7                 | 57,3                | 57,1               |
| Апрель'18  | 57,3                 | 62,0                | 60,1               |

Стоит отметить, что 27 апреля состоялось заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была сохранена на уровне 7,25% годовых. Своё решение Банк России обосновал, в том числе, ростом геополитической напряженности, отразившейся на ослаблении рубля в апреле. По мнению представителей ЦБ, этот фактор ускорит приближение роста потребительских цен к 4%, но в то же время не создает рисков превышения цели по инфляции. При этом было отмечено, что потенциал снижения ключевой ставки для формирования нейтральных условий денежно-кредитной политики уменьшился с учетом роста процентных ставок на развитых рынках и повышения страновой премии за риск на Россию.

В целом рубль не отреагировал значительно на решение Банка России о сохранении ключевой ставки на уровне 7,25%. Помимо денежно-кредитной политики, влияние на курс рубля оказывает ситуация во внешней торговле, а также трансграничные потоки капитала.

В первой половине апреля Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны за I квартал 2018 года. Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций в январе-марте текущего года сложилось в размере 28,8 млрд долл., увеличившись на 29,1% относительно значения за аналогичный период прошлого года. Торговый баланс по итогам первого квартала вырос на 22,6%, с 34,5 до 42,3 млрд долл. на фоне

опережающего восстановления экспорта над импортом. Товарный экспорт увеличился на 20,2% до 99,3 млрд долл. на фоне продолжения роста цен на сырье. Товарный импорт восстановился на 18,5% до 57 млрд долл., не оказав значительного давления на торговый баланс. В то же время, отрицательное сальдо баланса услуг на фоне укрепления рубля показало рост с 5,2 до 7,1 млрд долл. Отрицательное сальдо баланса оплаты труда сократилось с 0,6 до 0,5 млрд долл., отрицательное сальдо баланса инвестиционных доходов сократилось с 4,6 до 4,1 млрд долл.

Табл. 17.

**Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США**

| Показатель                    |  |  | Справочно:<br>I кв. 2017 г. | I кв. 2018 /<br>I кв. 2017, % |
|-------------------------------|---|--|-----------------------------|-------------------------------|
|                               | I кв. 2018 г.   |  |                             |                               |
| Счет текущих операций         | 28,8  |  | 22,3                        | +29,1%                        |
| Торговый баланс               | 42,3  |  | 34,5                        | +22,6%                        |
| Экспорт                       | 99,3  |  | 82,6                        | +20,2%                        |
| Импорт                        | 57,0  |  | 48,1                        | +18,5%                        |
| Баланс услуг                  | -7,1  |  | -5,2                        | -                             |
| Баланс оплаты труда           | -0,5  |  | -0,6                        | -                             |
| Баланс инвестиционных доходов | -4,1  |  | -4,6                        | -                             |

Что касается счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на уровне, близком к нулю, так же как и годом ранее, на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Стоит отметить, что погашение внешних обязательств резидентами страны, зафиксированное в первом квартале прошлого года, сменилось привлечением, и в отчетном периоде чистое принятие внешних обязательств составило 3 млрд долл. Чистое приобретение зарубежных активов увеличилось на 10,9% до 11,2 млрд долл. на фоне роста профицита счета текущих операций.

Табл. 18.

**Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США**

| Показатель                                    |  |  | Справочно:<br>I кв. 2017 г. | I кв. 2018 /<br>I кв. 2017, % |
|---|---|--|-----------------------------|-------------------------------|
|   | I кв. 2018 г.   |  |                             |                               |
| Счет операций с капиталом                     | 0,1   |  | 0,0                         | -                             |
| Чистое принятие обязательств                  | 3,0   |  | -1,6                        | -                             |
| Чистое приобретение финансовых активов        | 11,2  |  | 10,1                        | +10,9%                        |
| Чистые ошибки и пропуски                      | -1,3  |  | 0,7                         | -                             |
| Чистый вывоз капитала банками и предприятиями | 13,4  |  | 16,4                        | -18,3%                        |

Чистое принятие обязательств, приходящееся на частный сектор, по итогам I квартала текущего года оказалось нулевым (банки погасили долга на 1,7 млрд долл., в то время как прочие сектора привлекли долга на аналогичную сумму). Чистое приобретение зарубежных финансовых активов частного сектора составило 12,1 млрд долл. (сформировано целиком небанковскими секторами, которые купили активов на 12,8 млрд долл., при этом банки продали активов на 0,7 млрд долл.) Отрицательное значение статьи «Чистые ошибки и пропуски» составило 1,3 млрд долл. В результате, по итогам I квартала чистый отток частного капитала из страны составил 13,4 млрд долл., сократившись на 18,3% по сравнению со значением за аналогичный период прошлого года (16,4 млрд долл.). Таким образом, отток капитала в отчетном периоде был сформирован главным образом в результате увеличения зарубежных активов небанковских секторов.

Что касается таких показателей, как объем внешнего долга и золотовалютных резервов Банка России, то они продемонстрировали положительную динамику за год, завершившийся 1 апреля 2018.

**Выводы:**

- Реальный рост ВВП, согласно оценке МЭР, в марте составил 0,7% и 1,1% по итогам I квартала 2018 года соответственно;
- Промпроизводство в марте 2018 года в годовом выражении увеличилось на 1%, а по итогам первого квартала текущего года промышленность показала рост на 1,9%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-феврале 2018 года составил 1,7 трлн руб. по сравнению с 1,6 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний сократилась на 0,6 п.п. до 33,7%;
- Банковский сектор в марте заработал 175 млрд руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 66,8 млрд руб.). По итогам I квартала 2018 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 352 млрд руб. по сравнению с 339 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;
- Потребительские цены в апреле 2018 года увеличились на 0,4%, при этом в годовом выражении на начало февраля инфляция составила 2,4%;
- Среднее значение курса доллара США в апреле 2018 года выросло до 60,1 руб. по сравнению с 57,1 руб. в марте на фоне антироссийских санкций и роста геополитической напряженности;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам I квартала 2018 года выросло на 29,1% до 28,8 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала сократился на 18,3% до 13,4 млрд долл.;
- Величина внешнего долга страны на 1 апреля 2018 года увеличилась за год на 0,6% до 524,9 млрд долл. Объем золотовалютных резервов за этот же период вырос на 15,1% до 458 млрд долл.

*По материалам <https://quote.rbc.ru/macro/russia>;  
[https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika\\_dannye\\_zh\\_mart/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_zh_mart/)*

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

В данном подразделе приводится прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг., разработанный в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого

Прогноз основан на предпосылке о постепенном замедлении мирового экономического роста с 3,2% в 2016 году до 2,8% к 2020 году, что обусловлено ожиданием замедления темпов экономического роста как в развитых, так и в развивающихся странах.

В развитых странах на уровне экономической активности будет сказываться с одной стороны - замедление потенциального роста (на фоне неблагоприятной демографической ситуации - старения населения и увеличения численности населения выше трудоспособного возраста), а с другой - исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста.

Так, в США период посткризисного восстановления практически завершился: уровень безработицы снизился до уровней, наблюдавшихся в период до мирового финансового кризиса 2008 - 2009 годов, индикаторы инфляционного давления вплотную приблизились к целевому значению 2 процента. Описанная ситуация отражается на денежно-кредитной политике ФРС США, которая, по собственным оценкам, планирует повысить целевой уровень процентной ставки по федеральным фондам еще дважды до конца 2017 года. По оценке Минэкономразвития России, ужесточение денежно-кредитной политики ФРС США в текущем году может оказаться более существенным. Кроме того, в последующие три года денежно-кредитная политика в США будет направлена на нейтрализацию воздействия на инфляционные ожидания фискального стимула в случае его реализации. Таким образом, в базовом сценарии прогнозируется замедление темпов роста экономики США с 2,0% в текущем году до 1-1,5% в последующие три года.

В Еврозоне восстановительный рост сохранится в текущем и следующем годах, однако по мере приближения к полной занятости темпы роста замедлятся до 0,5% в 2019 - 2020 годах в силу действия структурных ограничений.

Значимый вклад в замедление мирового экономического роста внесет охлаждение экономической активности в китайской экономике, что будет связано с необходимостью структурной перестройки из-за исчерпания инвестиционно-ориентированной модели роста в условиях значительного перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. По оценкам Минэкономразвития России, темпы роста ВВП Китая замедлятся с 6,6% в 2016 году до 5,5% к 2020 году.

Кроме того, Минэкономразвития России закладывает сохранение действия финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер на протяжении всего прогнозного периода.

Прогноз ситуации на рынке энергоносителей традиционно основан на консервативных предпосылках и базируется на имеющихся на момент разработки прогноза договоренностях. Таким образом, в текущем прогнозе социально-экономического развития ожидается завершение действия соглашения о заморозке добычи нефти в июне 2017 года. Возврат объемов добычи ОПЕК к максимальным уровням после вероятного непродления соглашения о заморозке добычи ведущими производителями, сохранение коммерческих запасов нефти и нефтепродуктов в США на исторических максимумах, а также наращивание добычи американской сланцевой нефти станут причиной снижения цен на нефть марки «Юралс» до 40 долларов США за баррель к концу текущего года.

Указанный уровень цен на нефть оценивается Минэкономразвития России как равновесный (обеспечивающий баланс спроса и предложения) и в дальнейшем прогнозируется сохранение цены на нефть марки «Юралс» на уровне 40 долларов США за баррель в ценах 2017 года.

При разработке целевого варианта развития российской экономики Минэкономразвития России исходил из аналогичных внешнеэкономических предпосылок. В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста, что в первую очередь будет связано с «жесткой посадкой» экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов. В этих условиях, как ожидается, цена на нефть марки «Юралс» опустится до уровня 35 долларов США за баррель к концу текущего года и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

Действие соглашения об ограничении добычи нефти в течение первого полугодия текущего года, по оценке Минэкономразвития России, ограничит объем добываемой нефти уровнем предыдущего года (549 млн. тонн). В дальнейшем в прогноз закладывается объем добычи нефти на уровне 553 млн. тонн в год в 2018 - 2020 годах. Одновременно прогнозируется снижение поставок нефти на внутренний рынок (с учетом обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины переработки) и рост экспорта нефти (с учетом привлекательности экспорта нефти, снижения первичной переработки нефти и увеличения глубины ее переработки из-за принятого «налогового маневра»). Аналогичные предпосылки заложены и в консервативный сценарий развития российской экономики.

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения новых передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2018 - 2020 годах.

Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики.

Во все три сценария прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с переходными положениями модифицированных бюджетных правил с фиксацией базовой цены нефти марки «Юралс» на уровне 40 долларов США за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 года). Таким образом, сценарии прогноза предполагают взаимоувязку первичных расходов федерального бюджета с уровнем нефтегазовых доходов, рассчитанным при базовой цене на нефть.

Кроме того, реализация бюджетной политики в соответствии с переходными положениями «модифицированных бюджетных правил» предполагает осуществление Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объеме дополнительных нефтегазовых доходов федерального бюджета, полученных в результате превышения фактической ценой нефти марки «Юралс» уровня 40 долларов США за баррель (в реальном выражении). По оценкам Минэкономразвития России, объем покупок иностранной валюты Минфином России составит в 2017 году около 13 млрд. долларов США. В дальнейшем сальдо операций Минфина России прогнозируется нулевым при нахождении прогнозной цены на нефть марки «Юралс» на базовом уровне.

Проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты в объеме дополнительных нефтегазовых доходов в текущем году позволит в значительной степени нивелировать воздействие более высоких (по сравнению с базовым уровнем) цен на нефть на динамику обменного курса рубля. При этом Минэкономразвития России закладывает в базовый и целевой сценарии прогноза ослабление рубля (до 68,0 рубля за доллар к концу текущего года) по мере исчерпания разовых факторов начала года, действующих на курс рубля в сторону укрепления, «нормализации» потоков капитала в страны с формирующимися рынками и снижения цен на нефть до 40 долларов США за баррель. В дальнейшем при стабилизации условий торговли в базовом варианте прогноза ожидается стабилизация реального эффективного курса рубля и, соответственно, номинальное ослабление рубля темпами, определяемыми инфляционным дифференциалом с торговыми партнерами. В целевом варианте ожидается умеренное укрепление рубля в реальном выражении, обусловленное ростом дифференциала производительностей (эффект Балассы-Самуэльсона).

В консервативном варианте в 2017-2020 годах закладывается более существенное ослабление рубля при снижении цен на нефть до 35 долларов США за баррель к концу 2017 года и продолжении снижения цен на нефть в реальном выражении в течение 2018 - 2020 годов. В течение 2017 года тренд на ослабление рубля в результате снижения цен на нефть будет несколько смягчен продажами иностранной валюты Минфина России, в результате чего изменение валютных резервов в 2017 году в этом варианте прогноза будет нулевым. В последующие годы продажи валюты Минфином России не прогнозируются.

Во всех трех сценариях экономического развития также предполагается продолжение реализации денежно-кредитной политики в рамках режима инфляционного таргетирования, что предполагает стремление Банка России обеспечить нахождение инфляции вблизи целевого уровня 4%, а также приверженность принципам свободного курсообразования. «Заякоривание» инфляционных ожиданий экономических агентов на целевом уровне при одновременном снижении зависимости как реального, так и номинального обменного курса рубля от колебаний цен на нефть создадут возможности для постепенного снижения ключевой ставки Банком России и закрепления долгосрочных процентных ставок на низком уровне.

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления, повышения инвестиционной активности частного сектора (в силу снижения издержек и высвобождения ресурсов), а также призвано стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок - на прогнозном горизонте.

В описанных внешне- и внутриэкономических условиях в базовом и целевом сценариях прогнозируется рост ВВП на уровне 2% в 2017 году. Этот рост будет носить восстановительный характер и затронет широкий спектр секторов экономики. Если в 2015-2016 годах положительные темпы роста выпуска наблюдались только в торгуемых секторах экономики, получивших конкурентные преимущества от ослабления рубля, то в 2017 году рост затронет и неторгуемые

секторы благодаря восстановлению внутреннего спроса. Таким образом, будет наблюдаться конвергенция темпов роста в торгуемых и неторгуемых секторах.

По оценкам Минэкономразвития России, расходы домашних хозяйств на конечное потребление возрастут в текущем году на 1,6 процента. Это будет обусловлено положительной динамикой доходов населения в реальном выражении. Как ожидается, продолжится наметившийся в прошлом году рост реальной заработной платы (на 1,3% в 2017 году после 0,7% в 2016 году). Кроме того, поддержку доходам населения окажут и социальные трансферты - важную роль здесь сыграет единовременная выплата пенсионерам. Положительная динамика доходов населения наряду с ожидаемым оживлением потребительского кредитования окажет поддержку обороту розничной торговли (прогнозируется рост на 1,9% в 2017 году после снижения на 4,6% в 2016 году) и сектору услуг.

Одновременно в 2017 году ожидается повышение инвестиционной активности: снижение общего уровня экономической неопределенности в условиях значительного объема накопленных собственных ресурсов (рост прибыли в 2015 году составил 17,6%, в 2016 году - 17,3 процента). По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал вырастут на 2,0% в 2017 году. Восстановление инвестиционного спроса поддержит выпуск в инвестиционно-ориентированных отраслях (таких как производство машин и оборудования, производство транспортных средств, производство прочих неметаллических изделий).

В консервативном варианте прогноза ожидается, что темп роста ВВП не превысит 0,2% в 2017 году, однако все же останется положительным. Более низкие темпы экономического роста по сравнению с базовым и целевым сценариями будут обусловлены не только снижением доходов от экспортной деятельности, но и ухудшением настроений экономических агентов и формированием дополнительного оттока капитала, что в первую очередь скажется на инвестиционной активности.

Что касается инфляционной динамики, то в базовом и целевом вариантах прогноза в 2017 году прогнозируется дальнейшее замедление годовых темпов инфляции с текущих значений (4,3% г/г в марте). Ожидается, что инфляция достигнет целевого уровня в мае-июне, а в декабре 2017 года составит 3,8 процента. Прогнозируемое снижение инфляции ниже цели обусловлено разовым фактором - масштабным укреплением рубля в начале 2017 года. В 2018-2020 годах инфляция прогнозируется на целевом уровне - как в базовом, так и в целевом сценарии.

В консервативном варианте прогноза на фоне более заметного ослабления рубля, с одной стороны, и более низких темпов экономического роста, с другой, прогнозируется, что инфляция в конце 2017 года составит 4,1%, в 2018 году - повысится до уровня 4,3% на конец года, а с 2019 года - закрепится на целевом уровне.

После завершения периода восстановительного экономического роста в базовом варианте прогноза ожидается снижение темпов роста ВВП до уровня, соответствующего потенциальным темпам экономического роста (около 1,5 процента). В консервативном варианте ожидается, что темп роста ВВП приблизится к указанному уровню в 2020 году.

Низкие темпы роста потенциального выпуска обусловлены существующими в российской экономике ограничениями на факторы производства, которые касаются как трудовых ресурсов в силу неблагоприятной демографической ситуации, так и капитальных ресурсов (в силу недостаточного для необходимой модернизации объема и качества инвестиций в основной капитал).

На устранение указанных ограничений для экономического роста направлены меры, разрабатываемые в рамках подготовки Комплексного плана действий Правительства.

Таким образом, структурные меры, заложенные в целевой вариант прогноза, должны обеспечить:

- Рост численности занятых в экономике (за счет повышения экономической активности населения, роста мобильности на рынке труда, снижения уровня структурной безработицы, роста продолжительности активной жизни).

- Рост инвестиционной активности:

- с помощью создания предсказуемых условий ведения бизнеса на макро- и микроуровне

- посредством улучшения делового климата, трансформации налоговой системы, системы поддержки экспорта

### *Asset&Collateral Management Solutions*

- развития института проектного финансирования, обеспечивающего сопровождение проекта на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации.

- Рост производительности труда (посредством реализации приоритетного проекта по повышению производительности труда, улучшения качества человеческого капитала через модернизацию системы образования и повышения квалификации).

Предлагаемый комплекс структурных мер должен обеспечить ускорение темпов экономического роста до 3,1% в 2020 году при существенном росте доли инвестиций в основной капитал, что позволит создать условия для устойчивого экономического роста в будущем.

**Табл. 19.**

| Показатели                                       | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019   | 2020   |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| Цены на нефть Urals (мировые), долл./барр.       |       |       |       |       |       |       |        |        |
| Базовый  |       |       |       |       | 45,6  | 40,8  | 41,6   | 42,4   |
| Целевой  | 107,9 | 97,2  | 51,2  | 41,7  | 45,6  | 40,8  | 41,6   | 42,4   |
| Консервативный                                   |       |       |       |       | 40    | 35    | 35     | 35     |
| Индекс потребительских цен, на конец года        |       |       |       |       |       |       |        |        |
| Базовый  |       |       |       |       | 3,8   | 4     | 4      | 4      |
| Целевой  | 6,5   | 11,4  | 12,9  | 5,4   | 3,8   | 4     | 4      | 4      |
| Консервативный                                   |       |       |       |       | 4,1   | 4,3   | 4,0    | 4      |
| Индекс потребительских цен, в среднем за год     |       |       |       |       |       |       |        |        |
| Базовый  |       |       |       |       | 4     | 4     | 4      | 4      |
| Целевой  | 6,8   | 7,8   | 15,5  | 7,1   | 4     | 4     | 4      | 4      |
| Консервативный                                   |       |       |       |       | 4,5   | 4,2   | 4      | 4      |
| Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США |       |       |       |       |       |       |        |        |
| Базовый  |       |       |       |       | 64,2  | 69,8  | 71,2   | 72,7   |
| Целевой  | 31,8  | 38,2  | 60,6  | 66,9  | 64,2  | 69,6  | 70,7   | 71,8   |
| Консервативный                                   |       |       |       |       | 68,8  | 73,3  | 74,8   | 76,4   |
| Курс доллара на конец года, рублей за доллар США |       |       |       |       |       |       |        |        |
| Базовый  |       |       |       |       | 68    | 70,8  | 71,6   | 73,8   |
| Целевой  | 32,9  | 55,4  | 69,6  | 62,5  | 68    | 70,3  | 71,2   | 72,4   |
| Консервативный                                   |       |       |       |       | 74,5  | 73,8  | 76,1   | 76,8   |
| Валовой внутренний продукт, млрд. рублей         |       |       |       |       |       |       |        |        |
| Базовый  |       |       |       |       | 92190 | 96775 | 102091 | 107973 |
| Целевой  | 71017 | 79200 | 83233 | 86044 | 92190 | 96853 | 102990 | 110585 |
| Консервативный                                   |       |       |       |       | 89948 | 92793 | 97198  | 102366 |
| темп роста ВВП, %                                |       |       |       |       |       |       |        |        |
| Базовый  |       |       |       |       | 2     | 1,5   | 1,5    | 1,5    |
| Целевой  | 1,3   | 0,7   | -2,8  | -0,2  | 2     | 1,7   | 2,5    | 3,1    |
| Консервативный                                   |       |       |       |       | 0,2   | 0,7   | 1,1    | 1,4    |
| дефлятор ВВП, %                                  |       |       |       |       |       |       |        |        |
| Базовый  |       |       |       |       | 5     | 3,4   | 4      | 4,2    |
| Целевой  | 4,7   | 10,7  | 8,2   | 3,6   | 5     | 3,3   | 3,7    | 4,1    |
| Консервативный                                   |       |       |       |       | 4,4   | 2,4   | 3,6    | 3,8    |
| Промышленность, %                                |       |       |       |       |       |       |        |        |
| Базовый  |       |       |       |       | 2     | 2,2   | 1,9    | 1,9    |
| Целевой  | 0,4   | 1,7   | -0,8  | 1,3   | 2     | 2,2   | 2,6    | 3      |
| Консервативный                                   |       |       |       |       | 0,9   | 1,2   | 1,6    | 1,8    |
| Инвестиции в основной капитал, %                 |       |       |       |       |       |       |        |        |
| Базовый  |       |       |       |       | 2     | 2,2   | 2      | 2,1    |
| Целевой  | 0,8   | -1,5  | -10,1 | -0,9  | 2     | 3,9   | 6,8    | 9,8    |
| Консервативный                                   |       |       |       |       | -1,2  | 0,2   | 1,5    | 1,5    |
| к % ВВП  |       |       |       |       |       |       |        |        |
| Базовый  |       |       |       |       | 17,1  | 17,4  | 17,6   | 17,7   |
| Целевой  | 18,9  | 17,6  | 16,7  | 17    | 17,1  | 17,8  | 18,6   | 19,9   |
| Консервативный                                   |       |       |       |       | 17,1  | 17,5  | 17,7   | 17,7   |
| Объем платных услуг населению, %                 |       |       |       |       |       |       |        |        |
| Базовый  |       |       |       |       | 1,7   | 2,1   | 2,2    | 2,3    |
| Целевой  | 2     | 1     | -1,1  | -0,3  | 1,7   | 2,6   | 3      | 3,4    |

## Asset&Collateral Management Solutions

| Показатели   | 2013  | 2014   | 2015  | 2016  | 2017   | 2018  | 2019  | 2020  |
|--|-------|--------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|
| Консервативный   |       |        |       |       | 0,4    | 1,3   | 1,8   | 2,1   |
| Оборот розничной торговли, %   |       |        |       |       |        |       |       |       |
| Базовый  |       |        |       |       | 1,9    | 2,6   | 2,5   | 2,4   |
| Целевой  | 3,9   | 2,7    | -10   | -5,2  | 1,9    | 2,9   | 3     | 3,3   |
| Консервативный   |       |        |       |       | 0,5    | 0,9   | 1,6   | 1,8   |
| Средняя склонность к сбережению, %                                     |       |        |       |       |        |       |       |       |
| Базовый  |       |        |       |       | 14,5   | 13,8  | 13    | 12,1  |
| Целевой  | 10,5  | 9      | 16,1  | 14,9  | 14,5   | 13,4  | 12,3  | 11,1  |
| Консервативный   |       |        |       |       | 14,9   | 14,9  | 14,7  | 14,2  |
| Реальные располагаемые доходы населения, %                             |       |        |       |       |        |       |       |       |
| Базовый  |       |        |       |       | 1      | 1,5   | 1,2   | 1,1   |
| Целевой  | 4     | -0,7   | 3,2   | -5,9  | 1      | 1,8   | 2,1   | 2,5   |
| Консервативный   |       |        |       |       | 0      | 1     | 1,0   | 1,1   |
| Реальные располагаемые доходы (без учета ин. валюты и недвижимости), % |       |        |       |       |        |       |       |       |
| Базовый  |       |        |       |       | 1      | и     | 1,4   | 1,2   |
| Целевой  | 4,5   | 0,2    | -1,1  | -4,9  | 1      | 1,8   | 2,3   | 2,6   |
| Консервативный   |       |        |       |       | -0,1   | 1,1   | 1,2   | 1,2   |
| Реальная заработная плата, %   |       |        |       |       |        |       |       |       |
| Базовый  |       |        |       |       | 1,3    | 2,7   | 1,3   | 1,3   |
| Целевой  | 4,8   | 1,2    | -9    | 0,7   | 1,3    | 2,9   | 1,9   | 2,5   |
| Консервативный   |       |        |       |       | 0,4    | 2,6   | 1,1   | 1,4   |
| Производительность труда, %  |       |        |       |       |        |       |       |       |
| Базовый  |       |        |       |       | 1,9    | 1,6   | 1,8   | 1,9   |
| Целевой  | 1,8   | 0,9    | -3,2  | 0,1   | 1,9    | 1,8   | 2,1   | 2,8   |
| Консервативный   |       |        |       |       | 0,2    | 0,9   | 1,4   | 1,8   |
| Экспорт, всего млрд. долл. США   |       |        |       |       |        |       |       |       |
| Базовый  |       |        |       |       | 309    | 301   | 308   | 318   |
| Целевой  | 522   | 497    | 341   | 282   | 309    | 302   | 318   | 338   |
| Консервативный темп роста, %   |       |        |       |       | 283    | 268   | 271   | 277   |
| Базовый  |       |        |       |       | 2,3    | 3,6   | 1,5   | 1,9   |
| Целевой  | 3,7   | 01.фев | 6,3   | 3,2   | 2,3    | 2,9   | 3,7   | 3,6   |
| Консервативный к % ВВП   |       |        |       |       | 1,3    | 3     | 2,1   | 2,1   |
| Базовый  |       |        |       |       | 21,5   | 21,7  | 21,5  | 21,4  |
| Целевой  | 23,4  | 23,9   | 24,9  | 21,9  | 21,5   | 21,7  | 21,8  | 22    |
| Консервативный   |       |        |       |       | 21,7   | 21,2  | 20,9  | 20,7  |
| Экспорт ТЭК, млрд. долл. США   |       |        |       |       |        |       |       |       |
| Базовый  |       |        |       |       | 171,1  | 155,1 | 157,4 | 162,6 |
| Целевой  | 355,8 | 329,6  | 203   | 153,8 | 171,1  | 153,4 | 159,1 | 163,5 |
| Консервативный темп роста, %   |       |        |       |       | 150,9  | 133,7 | 132,7 | 134,1 |
| Базовый  |       |        |       |       | -0,1   | 2,8   | 0,1   | 1,8   |
| Целевой  | 4,2   | -2,4   | 6,9   | 0,6   | -0,1   | 1,6   | 2,3   | 1,2   |
| Консервативный   |       |        |       |       | -0,1   | 2,9   | 0,1   | 1,2   |
| к % ВВП  |       |        |       |       |        |       |       |       |
| Базовый  |       |        |       |       | 11,9   | 11,2  | 11    | 10,9  |
| Целевой  | 16    | 15,9   | 14,8  | 12    | 11,9   | 11    | 10,9  | 10,6  |
| Консервативный   |       |        |       |       | 11.май | 10,6  | 10,2  | 10    |
| Импорт, всего млрд. долл. США  |       |        |       |       |        |       |       |       |
| Базовый  |       |        |       |       | 203    | 210   | 218   | 226   |
| Целевой  | 341   | 308    | 193   | 192   | 203    | 212   | 228   | 252   |
| Консервативный темп роста, %   |       |        |       |       | 190    | 188   | 190   | 194   |
| Базовый  |       |        |       |       | 2,9    | 5     | 3,3   | 3,4   |
| Целевой  | -1    | -8,1   | -25,8 | 0,9   | 2,9    | 3,7   | 4,9   | 7,3   |
| Консервативный   |       |        |       |       | -1,1   | 0     | 0,7   | 1,2   |
| к % ВВП  |       |        |       |       |        |       |       |       |
| Базовый  |       |        |       |       | 14,1   | 15,1  | 15,2  | 15,2  |
| Целевой  | 15,3  | 14,8   | 14,1  | 14,9  | 14,1   | 15,3  | 15,7  | 16,3  |
| Консервативный   |       |        |       |       | 14,5   | 14,8  | 14,6  | 14,4  |
| Счет текущих операций, млрд. долл. США                                 |       |        |       |       |        |       |       |       |



## Asset&Collateral Management Solutions

| Показатели  | 2013  | 2014   | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|---|-------|--------|------|------|------|------|------|------|
| Базовый   |       |        |      |      | 26   | 10   | 6    | 6    |
| Целевой   | 33    | 58     | 69   | 25   | 26   | 10   | 6    | 1    |
| Консервативный  |       |        |      |      | 36   | 21   | 20   | 21   |
| к % ВВП   |       |        |      |      |      |      |      |      |
| Базовый   |       |        |      |      | 1,8  | 0,8  | 0,4  | 0,4  |
| Целевой   | 1,5   | 2,8    | 5    | 1,9  | 1,8  | 0,7  | 0,4  | 0,1  |
| Консервативный  |       |        |      |      | 2,3  | 1,7  | 1,4  | 1,6  |
| Изменение валютных резервов<br>(+' -снижение, '-рост) |       |        |      |      |      |      |      |      |
| Базовый   |       |        |      |      | -20  | 0    | 0    | 0    |
| Целевой   | -22,1 | -107,5 | -1,7 | -8,2 | -20  | 0    | 0    | 0    |
| Консервативный  |       |        |      |      | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Уровень безработицы, % раб. силе                      |       |        |      |      |      |      |      |      |
| Базовый   |       |        |      |      | 5,5  | 5,3  | 5,2  | 5,2  |
| Целевой   | 5,7   | 5,4    | 5,9  | 5,8  | 5,5  | 5,3  | 5,1  | 4,9  |
| Консервативный  |       |        |      |      | 5,6  | 5,5  | 5,4  | 5,4  |
| Численность рабочей силы, млн. чел.                   |       |        |      |      |      |      |      |      |
| Базовый   |       |        |      |      | 72,5 | 72,2 | 72   | 71,7 |
| Целевой   | 72    | 71,7   | 72,7 | 72,7 | 72,5 | 72,2 | 72,4 | 72,5 |
| Консервативный  |       |        |      |      | 72,5 | 72,2 | 72   | 71,7 |
| Численность занятых в экономике                       |       |        |      |      |      |      |      |      |
| Базовый   |       |        |      |      | 68,5 | 68,4 | 68,2 | 67,9 |
| Целевой   | 67,9  | 67,8   | 68,4 | 68,4 | 68,5 | 68,4 | 68,7 | 68,9 |
| Консервативный  |       |        |      |      | 68,4 | 68,3 | 68,1 | 67,8 |
| Страховые пенсии не работающих пенсионеров            |       |        |      |      |      |      |      |      |
| Базовый   |       |        |      |      | 1,4  | -0,2 | 0    | 0    |
| Целевой   | 2,9   | 0,5    | -3,7 | -2,5 | 1,4  | 0,1  | 0,8  | 1    |
| Консервативный  |       |        |      |      | 0,9  | -0,2 | 0,2  | -0,1 |

*Письмо Министерства экономического развития РФ от 26 апреля 2017 г. № Д14и-917 "О разработке прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов"*

### 3.2. Анализ рынка объекта оценки

#### 3.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

На дату оценки имущество не эксплуатируется, ранее использовалось в качестве центра по продажи и техническому обслуживанию автомобилей. ~80% площадей представлено производственно-складской недвижимостью, поэтому в рамках настоящего Отчёта проведено исследование рынка производственно-складской недвижимости Московского региона.

#### 3.2.2. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Московского региона

Обзор составлен для московского региона (МР) за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет за II квартал 2018 г.

Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие четыре экономические зоны (ЭЗ):

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

В следующей таблице представлена информация, характеризующая выделенные экономические зоны.

Табл. 20.

| Экономическая зона МР            | Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона | Удаленность от МКАД, км.               | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление  | Шоссе, которыми представлено направление                            |
|----------------------------------|---|--|---|---|
| до ≈10 км от МКАД                | Север   | до ≈10 км                              | г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный   | Дмитровское (А-104)   |
|                                  | Северо-восток   | до ≈10 км                              | г. Мытищи, г. Королев, г. Юбилейный   | Ярославское (М-8)   |
|                                  | Восток  | до ≈12 км                              | г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов   | Щелковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовицкое                   |
|                                  | Юго-восток  | до ≈10 км                              | г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинский, г. Москва  | Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)                              |
|                                  | Юг  | до ≈10 км                              | г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, г. Москва, п. Щербинка  | Кашпирское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское            |
|                                  | Юго-запад   | до ≈15 км                              | г. Москва, г. Московский, г. Одинцово   | Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100) |
|                                  | Запад   | до ≈10 км                              | г. Красногорск, г. Москва   | Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)               |
| Северо-запад                     | до ≈15 км   | г. Химки, г. Москва                    | Ленинградское (М-10)  |   |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | Север   | от ≈10 до ≈28 км.                      | г. Лобня  | Дмитровское (А-104)   |
|                                  | Северо-восток   | от ≈10 до ≈30 км.                      | г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щелково; г. Фрязино   | Ярославское (М-8); Фряновское (Р-110); Щелковское (А-103)           |
|                                  | Восток  | от ≈10 до ≈38 км.                      | г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли; г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино | Горьковское (М-7); Носовицкое; Кудиновское                          |
|                                  | Юго-восток  | от ≈10 до ≈40 км.                      | г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск   | Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)                            |
|                                  | Юг  | от ≈10 до ≈28 км.                      | г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск   | Кашпирское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское            |
|                                  | Юго-запад   | от ≈10 до ≈28 км.                      | г. Москва, г. Троица; г. Апрелевка; г. Голицино   | Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100) |
|                                  | Запад   | от ≈10 до ≈32 км.                      | г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Деловая  | Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)               |
| Северо-запад                     | от ≈10 до ≈28 км.   | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград | Пятигорское (Р-111); Ленинградское (М-10)   |   |
| от ММК (А-107) до БМК (А-108)    | Север   | от ≈28 до ≈55 км.                      | г. Дмитров; г. Яхрома   | Дмитровское (А-104)   |
|                                  | Северо-восток   | от ≈30 до ≈63 км.                      | г. Сергиев Посад; г. Хотьково   | Ярославское (М-8)   |
|                                  | Восток  | от ≈38 до ≈68 км.                      | г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Лизинно-Дулево  | Горьковское (М-7); Носовицкое                                       |
|                                  | Юго-восток  | от ≈40 до ≈65 км.                      | г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск   | Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)                            |
|                                  | Юг  | от ≈28 до ≈62 км.                      | г. Чехов; г. Серпухов   | Симферопольское (М-2)   |
|                                  | Юго-запад   | от ≈28 до ≈67 км.                      | г. Наро-Фоминск; г. Кубинка   | Киевское (М-3); Минское (М-1)                                       |
|                                  | Запад   | от ≈32 до ≈66 км.                      | г. Истра; г. Руза   | Новорязанское (М-9); Волоколамское                                  |
| Северо-запад                     | от ≈28 до ≈68 км.   | г. Солнечногорск; г. Клин              | Ленинградское (М-10)  |   |
| за пределами БМК (А-108)         | Север   | от ≈55 до ≈125 км.                     | г. Дубна; г. Талдом   | Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112                     |
|                                  | Северо-восток   | -                                      | -   | -   |
|                                  | Восток  | от ≈68 до ≈143 км.                     | г. Шатура; г. Решаля  | Автомобильная дорога Р-106  |
|                                  | Юго-восток  | от ≈65 до ≈145 км.                     | г. Коломна; г. Луковники  | Новорязанское (М-5)   |
|                                  | Юг  | от ≈62 до ≈155 км.                     | г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск   | М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)                                    |
|                                  | Юго-запад   | от ≈67 до ≈137 км.                     | г. Можайск  | Минское (М-1)   |
| Запад                            | от ≈66 до ≈140 км.  | г. Волоколамск; пгт. Шаховская         | Новорязанское (М-9); Волоколамское  |   |
| Северо-запад                     | -   | -                                      | -   | -   |

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

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

## *Asset&Collateral Management Solutions*

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

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

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в нежилых зданиях административного назначения.

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

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;

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

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

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- производственно-складские базы.

Настоящий обзор был подготовлен с учётом следующих допущений:

1. Вся информация для подготовки обзора, полученная из открытых и бесплатных источников сети Интернет, считается достоверной и соответствующей действительности.

2. Обзор составлен на базе качественного отбора объектов недвижимости, соответствующих типу анализируемой недвижимости.

3. В результат обзора включались только те типы недвижимости, в зависимости от направления, которые имеют более трех предложений по продаже или аренде на рынке. Объекты недвижимости, в зависимости от направления, которые имели менее трех предложений по продаже или аренде, в результат обзора не включались.

4. Данные о стоимости представлены с учётом НДС.

5. В выборку не включались экстремально высокие или экстремально низкие предложения по продаже или аренде недвижимости. Под экстремально высокими или экстремально низкими значениями понимаются единичные предложения о продаже или аренде, которые на 30% больше максимального или минимального значения по выборке. Границы выборки определялись как среднее значение трех максимальных или минимальных значений, коэффициент вариации которых между собой не превышает 30%. При этом необходимо отметить, что экстремально высокие или экстремально низкие предложения имеют место быть на рынке, но они относятся к уникальным предложениям, которые требуют более тщательного анализа и не подходят для определения средних показателей рынка, так как могут искусственно завысить или занижить показатели рынка.

## 3.2.2.1. Анализ рынка купли-продажи

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

Табл. 21.

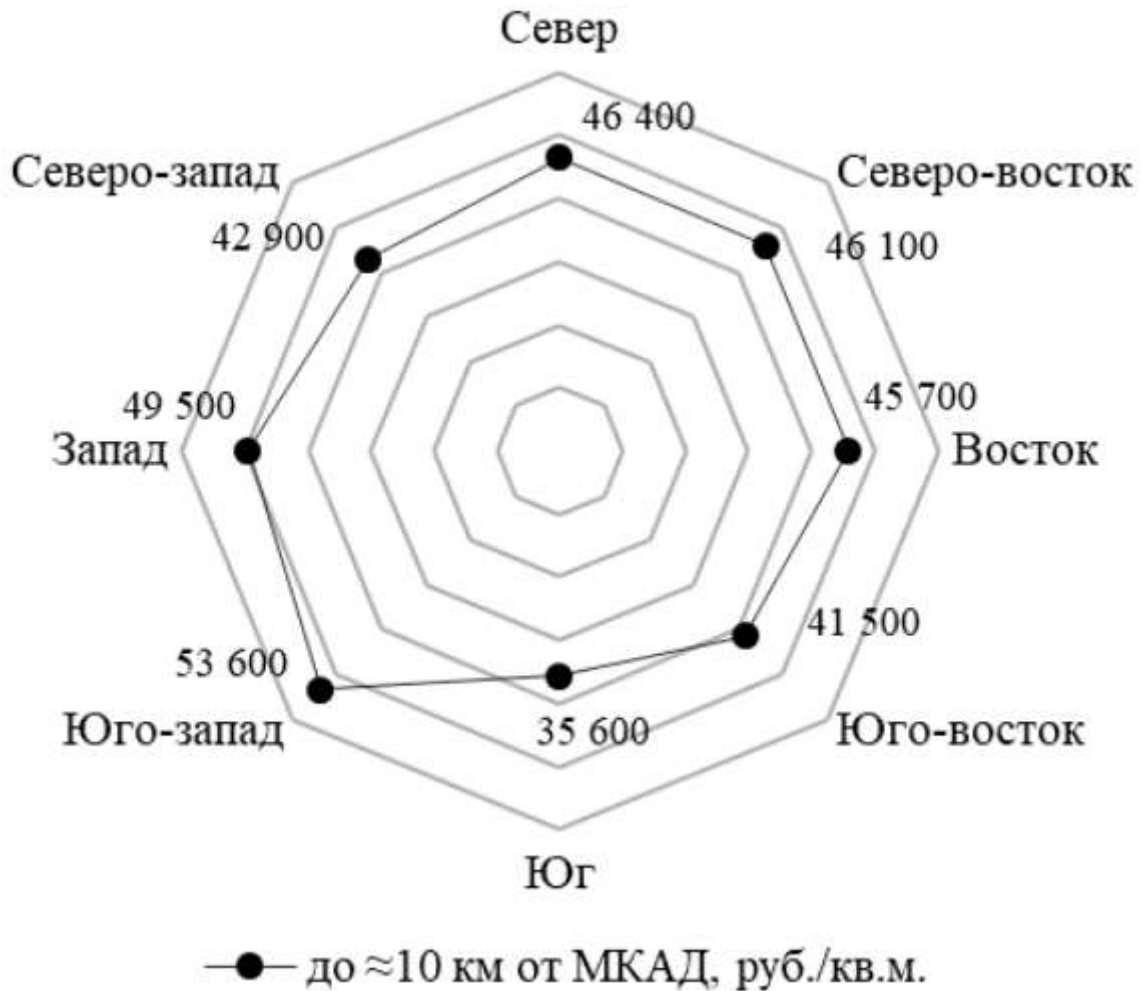
| Экономическая зона МР            | Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона | Удаленность от МКАД, км. | Цена предложения коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м., с НДС) |               |                  |                      |                |                  |         |                |                  |                                       |               |                  |
|----------------------------------|---|--------------------------|--|---------------|------------------|----------------------|----------------|------------------|---------|----------------|------------------|---------------------------------------|---------------|------------------|
|                                  |   |                          | Офисного назначения  |               |                  | Торгового назначения |                |                  | ПСН     |                |                  | Производственно-складского назначения |               |                  |
|                                  |   |                          | Мин.   | Макс.         | Сред. по выборке | Мин.                 | Макс.          | Сред. по выборке | Мин.    | Макс.          | Сред. по выборке | Мин.                                  | Макс.         | Сред. по выборке |
| до ≈10 км от МКАД                | Север   | до ≈10 км                | 61 100   | 84 200        | <b>70 500</b>    | 70 600               | 169 400        | <b>105 300</b>   | 43 000  | 155 300        | <b>93 200</b>    | 20 600                                | 73 800        | <b>46 400</b>    |
|                                  | Северо-восток   | до ≈10 км                | 52 000   | 118 900       | <b>84 500</b>    | 42 800               | 227 900        | <b>101 200</b>   | 42 100  | 139 700        | <b>90 200</b>    | 17 900                                | 88 500        | <b>46 100</b>    |
|                                  | Восток  | до ≈10 км                | 44 300   | 110 000       | <b>76 900</b>    | 37 800               | 263 700        | <b>121 600</b>   | 33 400  | 157 700        | <b>93 600</b>    | 16 000                                | 81 600        | <b>45 700</b>    |
|                                  | Юго-восток  | до ≈10 км                | 40 000   | 110 000       | <b>78 100</b>    | 48 600               | 289 100        | <b>130 000</b>   | 52 300  | 185 400        | <b>110 000</b>   | 21 300                                | 90 300        | <b>41 500</b>    |
|                                  | Юг  | до ≈10 км                | 41 300   | 113 500       | <b>78 900</b>    | 54 500               | 295 300        | <b>132 400</b>   | 48 700  | 190 000        | <b>101 800</b>   | 17 800                                | 59 000        | <b>35 600</b>    |
|                                  | Юго-запад   | до ≈10 км                | 55 600   | 132 200       | <b>99 200</b>    | 52 300               | 253 400        | <b>138 300</b>   | 45 000  | 186 800        | <b>115 100</b>   | 24 500                                | 100 600       | <b>53 600</b>    |
|                                  | Запад   | до ≈10 км                | 53 100   | 117 400       | <b>89 500</b>    | 41 400               | 236 100        | <b>131 400</b>   | 44 900  | 200 000        | <b>109 700</b>   | 30 000                                | 80 000        | <b>49 500</b>    |
| Северо-запад                     | до ≈10 км   | 31 900                   | 135 100  | <b>97 700</b> | 37 900           | 301 900              | <b>137 000</b> | 39 000           | 205 300 | <b>115 300</b> | 26 700           | 86 200                                | <b>42 900</b> |                  |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | Север   | от ≈10 до ≈28 км.        | 23 900   | 83 400        | <b>58 500</b>    | 35 900               | 117 200        | <b>73 100</b>    | 23 900  | 99 300         | <b>67 000</b>    | 10 800                                | 53 100        | <b>28 100</b>    |
|                                  | Северо-восток   | от ≈10 до ≈30 км.        | 22 200   | 87 300        | <b>57 300</b>    | 35 200               | 146 700        | <b>78 400</b>    | 22 600  | 120 000        | <b>67 200</b>    | 10 000                                | 66 000        | <b>30 500</b>    |
|                                  | Восток  | от ≈10 до ≈38 км.        | 16 400   | 91 800        | <b>51 200</b>    | 22 000               | 129 900        | <b>66 500</b>    | 22 800  | 111 100        | <b>61 000</b>    | 8 600                                 | 69 600        | <b>27 700</b>    |
|                                  | Юго-восток  | от ≈10 до ≈40 км.        | 26 700   | 100 000       | <b>64 900</b>    | 28 900               | 151 800        | <b>84 400</b>    | 30 700  | 115 000        | <b>73 900</b>    | 10 300                                | 60 400        | <b>32 000</b>    |
|                                  | Юг  | от ≈10 до ≈28 км.        | 23 200   | 98 600        | <b>67 600</b>    | 25 900               | 142 500        | <b>83 900</b>    | 31 100  | 119 200        | <b>79 500</b>    | 13 800                                | 60 400        | <b>34 000</b>    |
|                                  | Юго-запад   | от ≈10 до ≈28 км.        | 30 400   | 97 000        | <b>66 500</b>    | 26 000               | 150 700        | <b>76 800</b>    | 25 400  | 125 000        | <b>73 900</b>    | 15 000                                | 60 200        | <b>34 700</b>    |
|                                  | Запад   | от ≈10 до ≈32 км.        | 21 400   | 83 300        | <b>57 500</b>    | 39 400               | 133 600        | <b>85 800</b>    | 23 300  | 116 800        | <b>61 700</b>    | 12 000                                | 48 700        | <b>28 300</b>    |
| Северо-запад                     | от ≈10 до ≈28 км.   | 37 000                   | 122 100  | <b>79 700</b> | 40 000           | 217 000              | <b>115 200</b> | 44 600           | 118 000 | <b>84 400</b>  | 16 100           | 70 000                                | <b>35 100</b> |                  |
| от ММК (А-107) до БМК (А-108)    | Север   | от ≈28 до ≈55 км.        | 25 000   | 82 600        | <b>45 000</b>    | 22 700               | 118 600        | <b>58 500</b>    | 27 600  | 99 200         | <b>48 500</b>    | 4 500                                 | 47 300        | <b>20 600</b>    |
|                                  | Северо-восток   | от ≈30 до ≈63 км.        | 19 400   | 90 800        | <b>46 900</b>    | 21 200               | 130 600        | <b>59 400</b>    | 17 900  | 90 800         | <b>53 000</b>    | 4 200                                 | 48 100        | <b>21 000</b>    |
|                                  | Восток  | от ≈38 до ≈68 км.        | 17 700   | 52 000        | <b>34 500</b>    | 23 000               | 123 000        | <b>62 400</b>    | 23 600  | 77 400         | <b>38 600</b>    | 5 000                                 | 36 300        | <b>15 700</b>    |
|                                  | Юго-восток  | от ≈40 до ≈65 км.        | 18 500   | 73 500        | <b>40 600</b>    | 15 400               | 121 500        | <b>54 700</b>    | 20 300  | 100 000        | <b>50 700</b>    | 3 700                                 | 41 800        | <b>16 900</b>    |
|                                  | Юг  | от ≈28 до ≈62 км.        | 15 900   | 100 000       | <b>42 700</b>    | 22 700               | 133 200        | <b>62 700</b>    | 17 600  | 113 300        | <b>51 000</b>    | 5 000                                 | 48 600        | <b>22 500</b>    |
|                                  | Юго-запад   | от ≈28 до ≈67 км.        | 14 200   | 80 000        | <b>40 800</b>    | 21 700               | 113 000        | <b>61 000</b>    | 25 900  | 100 300        | <b>55 600</b>    | 9 000                                 | 40 000        | <b>22 300</b>    |
|                                  | Запад   | от ≈32 до ≈66 км.        | 20 300   | 69 700        | <b>38 400</b>    | 20 300               | 134 500        | <b>65 100</b>    | 36 900  | 69 700         | <b>50 600</b>    | 5 100                                 | 48 000        | <b>23 800</b>    |
| Северо-запад                     | от ≈28 до ≈68 км.   | 25 100                   | 88 000   | <b>46 500</b> | 18 900           | 117 200              | <b>60 300</b>  | 21 100           | 109 300 | <b>56 600</b>  | 3 800            | 47 200                                | <b>22 100</b> |                  |
| за пределами БМК (А-108)         | Север   | от ≈55 до ≈125 км.       | 13 300   | 81 300        | <b>37 400</b>    | 17 800               | 121 700        | <b>47 100</b>    | 21 000  | 100 000        | <b>44 100</b>    | 1 900                                 | 40 000        | <b>15 100</b>    |
|                                  | Северо-восток   | -                        | -  | -             | -                | -                    | -              | -                | -       | -              | -                | -                                     | -             | -                |
|                                  | Восток  | от ≈68 до ≈143 км.       | 9 100  | 60 000        | <b>30 200</b>    | 14 400               | 102 100        | <b>46 400</b>    | 20 000  | 102 100        | <b>36 700</b>    | 1 800                                 | 12 000        | <b>7 200</b>     |
|                                  | Юго-восток  | от ≈65 до ≈145 км.       | 11 700   | 74 900        | <b>41 500</b>    | 17 700               | 118 000        | <b>54 900</b>    | 25 000  | 97 000         | <b>50 700</b>    | 1 900                                 | 26 700        | <b>11 200</b>    |
|                                  | Юг  | от ≈62 до ≈155 км.       | 14 900   | 91 400        | <b>32 100</b>    | 19 500               | 128 700        | <b>57 300</b>    | 17 600  | 109 000        | <b>48 700</b>    | 2 000                                 | 34 900        | <b>13 100</b>    |
|                                  | Юго-запад   | от ≈67 до ≈137 км.       | 9 000  | 45 000        | <b>27 000</b>    | 9 000                | 108 300        | <b>51 400</b>    | 18 300  | 108 300        | <b>40 800</b>    | 1 000                                 | 26 000        | <b>12 400</b>    |
|                                  | Запад   | от ≈66 до ≈140 км.       | 12 200   | 55 000        | <b>28 800</b>    | 16 300               | 90 000         | <b>44 200</b>    | 21 000  | 75 000         | <b>39 200</b>    | 1 700                                 | 43 200        | <b>14 000</b>    |
| Северо-запад                     | -   | -                        | -  | -             | -                | -                    | -              | -                | -       | -              | -                | -                                     | -             |                  |

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с учётом НДС)

Табл. 22.

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север               | 20 600                         | 73 800                          | 46 400                         | г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный  |
| Северо-восток       | 17 900                         | 88 500                          | 46 100                         | г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный  |
| Восток              | 16 000                         | 81 600                          | 45 700                         | г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов              |
| Юго-восток          | 21 300                         | 90 300                          | 41 500                         | г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский                                      |
| Юг                  | 17 800                         | 59 000                          | 35 600                         | г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка  |
| Юго-запад           | 24 500                         | 100 600                         | 53 600                         | г.Москва, г.Московский; г.Одинцово  |
| Запад               | 30 000                         | 80 000                          | 49 500                         | г.Красногорск; г.Москва   |
| Северо-запад        | 26 700                         | 86 200                          | 42 900                         | г.Химки; г.Москва   |
| Среднее значение    | 21 900                         | 82 500                          | 45 200                         | -   |

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв. м., с НДС)



Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в южном направлении 35 600 руб./кв. м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 53 600 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 45 200 руб./кв. м.

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)»  
(с учётом НДС)

Табл. 23.

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ     |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север               | 10 800                         | 53 100                          | 28 100                         | г.Лобня   |
| Северо-восток       | 10 000                         | 66 000                          | 30 500                         | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино                                   |
| Восток              | 8 600                          | 69 600                          | 27 700                         | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли |
| Юго-восток          | 10 300                         | 60 400                          | 32 000                         | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино                               |
| Юг                  | 13 800                         | 60 400                          | 34 000                         | г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск  |
| Юго-запад           | 15 000                         | 60 200                          | 34 700                         | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно                                     |
| Запад               | 12 000                         | 48 700                          | 28 300                         | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск                     |
| Северо-запад        | 16 100                         | 70 000                          | 35 100                         | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград  |
| Среднее значение    | 12 100                         | 61 100                          | 31 300                         | -   |

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв. м., с НДС)



—●— от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107), руб./кв.м.

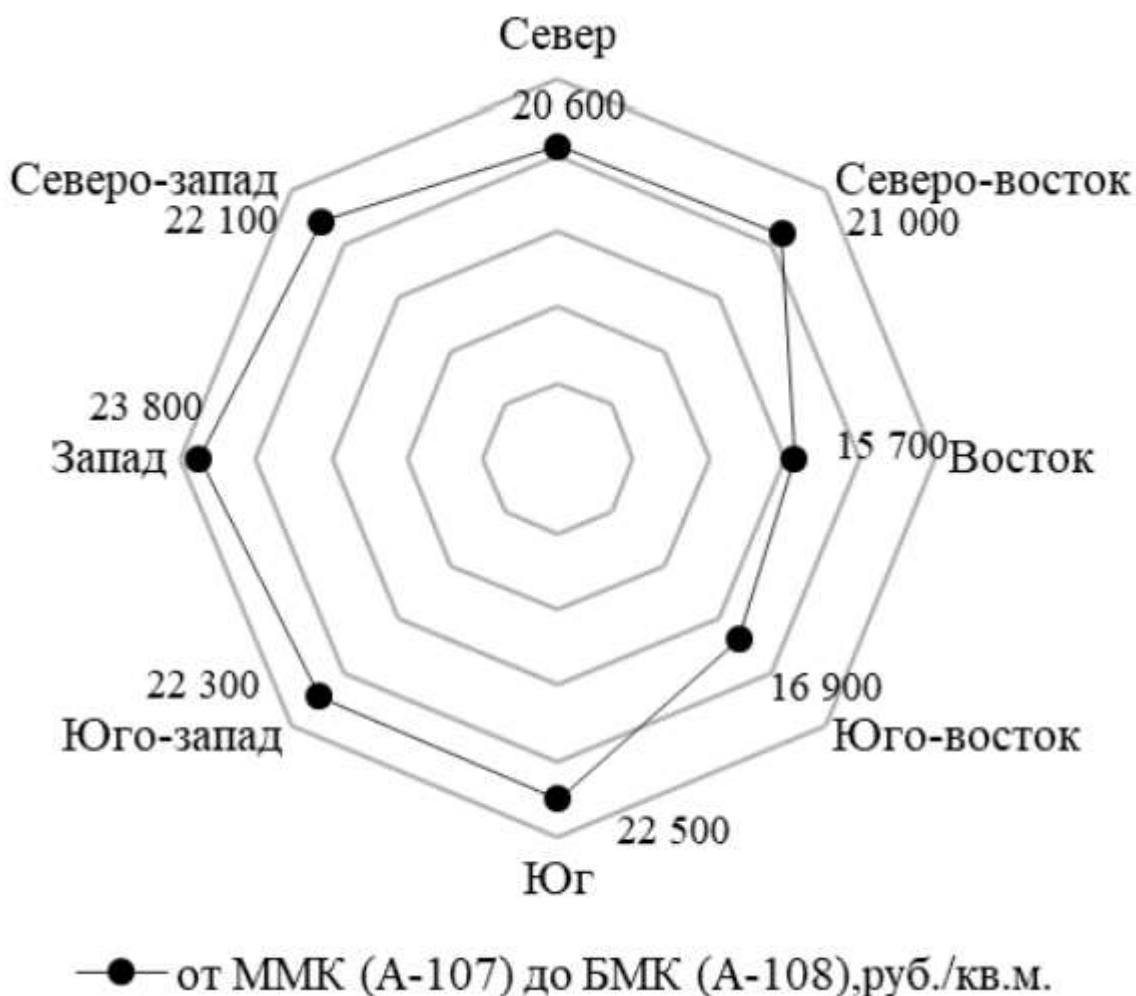
Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 27 700 руб./кв. м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 35 100 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 31 300 руб./кв. м.

Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)»  
(с учётом НДС)

Табл. 24.

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ     |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север               | 4 500                          | 47 300                          | 20 600                         | г.Дмитров; г.Яхрома   |
| Северо-восток       | 4 200                          | 48 100                          | 21 000                         | г.Сергиев Посад; г.Хотьково   |
| Восток              | 5 000                          | 36 300                          | 15 700                         | г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево |
| Юго-восток          | 3 700                          | 41 800                          | 16 900                         | г.Воскресенск; гт.Белоозерский; г.Егорьевск                                     |
| Юг                  | 5 000                          | 48 600                          | 22 500                         | г.Чехов; г.Серпухов   |
| Юго-запад           | 9 000                          | 40 000                          | 22 300                         | г.Наро-Фоминск; г.Кубинка   |
| Запад               | 5 100                          | 48 000                          | 23 800                         | г.Истра; г.Руза   |
| Северо-запад        | 3 800                          | 47 200                          | 22 100                         | г.Солнечногорск; г.Клин   |
| Среднее значение    | 5 000                          | 44 700                          | 20 600                         | -   |

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв. м., с НДС)



Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 15 700 руб./кв. м. с НДС. Максимальное значение в западном направлении 23 800 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 20 600 руб./кв. м.

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)»  
(с учётом НДС)

Табл. 25.

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м. | Максимум по выборке, руб./кв.м. | Среднее по выборке, руб./кв.м. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---|
| Север               | 1 900                          | 40 000                          | 15 100                         | г.Дубна; г.Талдом   |
| Северо-восток       | -                              | -                               | -                              | -   |
| Восток              | 1 800                          | 12 000                          | 7 200                          | г.Шатура; г.Рошаль  |
| Юго-восток          | 1 900                          | 26 700                          | 11 200                         | г.Коломна; г.Луховицы   |
| Юг                  | 2 000                          | 34 900                          | 13 100                         | г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск                 |
| Юго-запад           | 1 000                          | 26 000                          | 12 400                         | г.Можайск   |
| Запад               | 1 700                          | 43 200                          | 14 000                         | г.Волоколамск; пгт.Шаховская  |
| Северо-запад        | -                              | -                               | -                              | -   |
| Среднее значение    | 1 700                          | 30 500                          | 12 200                         | -   |

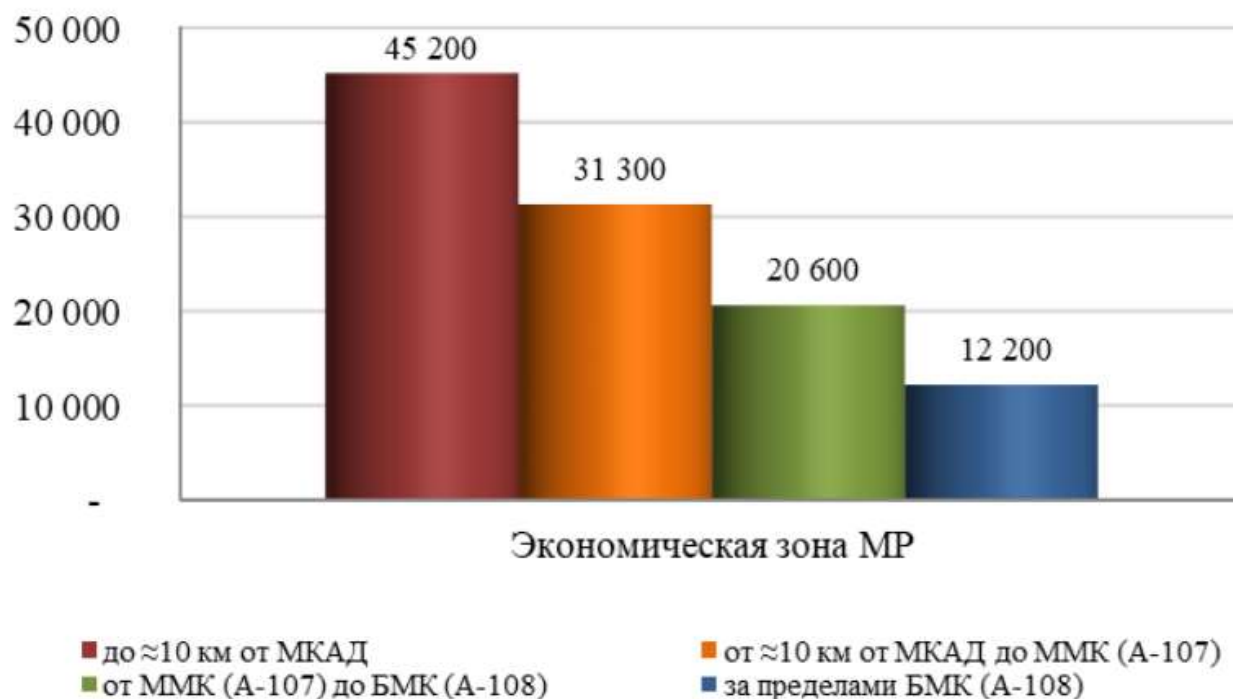
Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв. м., с НДС)



Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 7 200 руб./кв. м. с НДС. Максимальное значение в северном направлении 15 100 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 12 200 руб./кв. м.



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



Изменение стоимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Табл. 26.

| Наименование показателя              | Значение          |                                  |                               |                          |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
|                                      | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | за пределами БМК (А-108) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.   | 45 200            | 31 300                           | 20 600                        | 12 200                   |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ | -                 | -30,75%                          | -34,19%                       | -40,78%                  |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ       | -                 | -30,75%                          | -54,42%                       | -73,01%                  |

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 73,01% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Анализ фактических данных о ценах предложений

Табл. 27.

| №                                 | Местоположение   | Площадь кв. м | Цена, руб./кв. м | Описание   | Источник  |
|-----------------------------------|--|---------------|------------------|--|---|
| 1                                 | Московская область, г. Чехов, Лесная ул., 2                    | 1 900,00      | 16 842           | Производственно-складской комплекс 1900 кв. м. -Площадь участка 1га . На участке имеются строения: Производственно-складское помещение 1750 кв. м. Офисные помещения 150 кв. м. -Ток / мощность 250 кВт. -Охраняемая и огороженная территория. Производственно-складские помещения на данном участке имеют центральное отопление и водоснабжение, канализацию.   | <a href="https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/188555959/">https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/188555959/</a>   |
| 2                                 | Московская область, городской округ Подольск, деревня Алтухово | 3 457,40      | 23 139           | Комплекс производственных помещений в составе: административно хозяйственный корпус 100 кв. м. Цех изготовления кирпича 1 498,1 кв. м. Столярный цех 561,9 кв. м. Склад 315,9 кв. м. Склад 530,6 кв. м. Ремонтный бокс 200 кв. м. Обойный цех 250,9 кв. м. Газораспределительный пункт. Земельный участок 20 000 кв. м. На данный момент предприятие не функционирует.   | <a href="https://move.ru/objects/prodatsya_pp_ploschadyu_3457_kv_m_moskovskaya_oblast_gorodskoy_okrug_podolsk_derevnya_altuховo_revnya_altuховo_6810259573/">https://move.ru/objects/prodatsya_pp_ploschadyu_3457_kv_m_moskovskaya_oblast_gorodskoy_okrug_podolsk_derevnya_altuховo_revnya_altuховo_6810259573/</a> |
| 3                                 | Московская область, г. Серпухов, ул. 1-я Московская, 46        | 570,00        | 26 316           | Участок 15 соток + 2 здания свободного назначения.(1 здание- 500 кв. м., 2 здание- 70 кв. м.). Отопление, вода, канализация, электричество 380 Вт. Подъезд. Расположен в перспективном развивающемся районе Правого берега. Рядом находится супермаркет "Магнит". Здания проносят ежемесячно 70 тыс. руб. (1 этаж - автосервис, авто покраска. 2 этаж- спортзал снимает спорт школа). Внутренняя отделка, лестница в керамограните. 2 туалета. Здание и земля в собственности.   | <a href="https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/176979917/">https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/176979917/</a>   |
| 4                                 | Московская область, г. Чехов, Лесная ул., 2                    | 2 980,0       | 26 846           | Чехов, Варшавское ш, 50 км от МКАД. Производственно-складской комплекс 3.000 кв. м., теплый, Н = 5 - 6 м. Корпуса 1.080 + 1.070 + 830 м2. Полы Антипыль. Ворота с пандусом и "нулевым" уровнем разгрузки. Электр. 150 кВт. Отопление газовая котельная. Водопровод, канализация центральные. Земли 1,2 га в собственности, промназначения.   | <a href="https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/190561863/">https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/190561863/</a>   |
| 5                                 | Московская область, г. Серпухов                                | 425,00        | 35 294           | Симферопольское (Варшавское) шоссе, 80 км от МКАД. Серпухов. Земельный участок промышленного назначения площадью 1,1 Га с капитальным строением общей площадью 425 кв. м. Коммуникации: электричество (разрешенная мощность 20,4 кВт), водоснабжение, центральная канализация, отопление.  | <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_425_m_1606836204">https://www.avito.ru/serpuhov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_425_m_1606836204</a>   |
| 6                                 | Московская область, г. Чехов ул. Комсомольская                 | 2 094,00      | 42 980           | Автотранспортная база, находящуюся в 55 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. На территории 1,4 гектара располагаются два производственных здания общей площадью 1400 кв. м, которые используются в настоящий момент для обслуживания и ремонта транспортных средств, и двухэтажное офисное здание площадью 600 кв. м. Въезд осуществляется через КПП (площадь помещения 94 кв. м.), освещение по периметру, видео наблюдение. Охрана круглосуточная. На объекте присутствуют и функционируют все коммуникации: вода/канализация, электричество, автономное отопление. В настоящий момент весь комплекс арендуется крупной транспортной компанией с арендным потоком 1 500 000 руб./мес., что показывает окупаемость вложений в 5-ти летний срок. Весь комплекс находится в собственности. Документы готовы. Характеристики: Общая площадь: 2000 кв. м Производственно-складские помещения: 1400 кв. м Офисные помещения: 600 кв. м Земельный участок: 1,4 Га Высота потолков: 6 - 8 м Коммуникации: Водопровод: от центральных сетей Канализация: от центральных сетей Отопление: газовое Электричество: 400 кВт Газ: есть. | <a href="https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_chehov_chehovskiy_rayon_ulica_komsomolskaya_2277781052/">https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_chehov_chehovskiy_rayon_ulica_komsomolskaya_2277781052/</a>   |
| 7                                 | Московская область, г. Протвино, Железнодорожная ул.           | 603,00        | 48 922           | Прилегающая территория 2076 кв. м. в собственности и 800 кв. м. в аренде, при возможности собственник передаст права аренды новому арендатору. Территория с бетонным покрытием, огорожена частично железным забором, частично бетонным. Здание ангарного типа, полы бетонные Есть печное отопление. Высота потолков 6 м, электрическая мощность 15 кВт. Система пожаротушения гидранты, также есть порошковая и система сигнализации. В наличии офис 25 кв. м. 7 ворот. Круглосуточный доступ на склад, проведен интернет и есть система видеонаблюдения. В офисе установлено кондиционирование, на складе приточно-вытяжная вентиляция.   | <a href="https://protvino.cian.ru/sale/commercial/188003691/">https://protvino.cian.ru/sale/commercial/188003691/</a>   |
| 8                                 | Московская область, Чехов, Симферопольское ш., 1               | 4 577,0       | 16 386           | Производственно-складской комплекс в промзоне г. Чехов в 55 км от МКАД по Симферопольскому шоссе: на земельном участке 1.45 Га производственно-складские и административные помещения общей площадью 4577 м2, ж/д тупик, мостовой кран.  | <a href="https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/190823308/">https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/190823308/</a>   |
| Среднее значение, руб/кв. м.      |  |               |                  | 29 591   |   |
| Минимальное значение, руб/кв. м.  |  |               |                  | 16 386   |   |
| Максимальное значение, руб/кв. м. |  |               |                  | 48 922   |   |

**3.2.2.2. Анализ рынка аренды**  
**Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД**

Табл. 28.

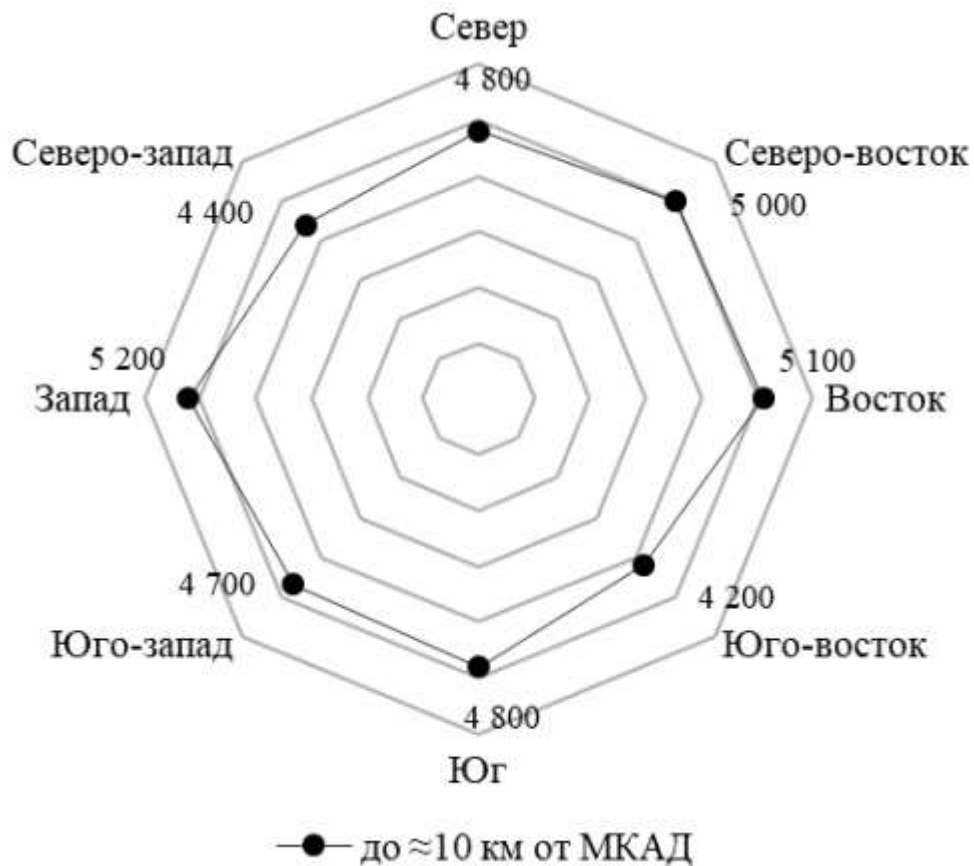
| Экономическая зона МР            | Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона | Удаленность от МКАД, км. | Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м./год, с НДС) |               |                  |                      |               |                  |        |               |                  |                                       |              |                  |
|----------------------------------|---|--------------------------|---|---------------|------------------|----------------------|---------------|------------------|--------|---------------|------------------|---------------------------------------|--------------|------------------|
|                                  |   |                          | Офисного назначения   |               |                  | Торгового назначения |               |                  | ПСН    |               |                  | Производственно-складского назначения |              |                  |
|                                  |   |                          | Мин.  | Макс.         | Сред. по выборке | Мин.                 | Макс.         | Сред. по выборке | Мин.   | Макс.         | Сред. по выборке | Мин.                                  | Макс.        | Сред. по выборке |
| до ≈10 км от МКАД                | Север   | 5 900                    | 12 000  | <b>9 300</b>  | 7 800            | 39 200               | <b>18 000</b> | 6 000            | 18 000 | <b>11 900</b> | 2 800            | 7 700                                 | <b>4 800</b> | 5 900            |
|                                  | Северо-восток   | 4 700                    | 13 200  | <b>9 600</b>  | 5 800            | 60 000               | <b>20 400</b> | 7 100            | 24 000 | <b>12 400</b> | 3 000            | 7 200                                 | <b>5 000</b> | 4 700            |
|                                  | Восток  | 4 800                    | 13 800  | <b>9 800</b>  | 7 000            | 60 000               | <b>19 200</b> | 7 800            | 25 200 | <b>13 300</b> | 2 500            | 7 400                                 | <b>5 100</b> | 4 800            |
|                                  | Юго-восток  | 4 800                    | 15 000  | <b>10 600</b> | 6 600            | 54 000               | <b>19 800</b> | 5 100            | 28 800 | <b>12 800</b> | 2 100            | 7 100                                 | <b>4 200</b> | 4 800            |
|                                  | Юг  | 5 000                    | 15 600  | <b>10 900</b> | 7 100            | 57 700               | <b>20 000</b> | 5 500            | 24 000 | <b>12 700</b> | 3 000            | 7 700                                 | <b>4 800</b> | 5 000            |
|                                  | Юго-запад   | 6 600                    | 18 400  | <b>12 100</b> | 7 100            | 51 900               | <b>19 800</b> | 5 300            | 30 000 | <b>14 500</b> | 3 000            | 7 200                                 | <b>4 700</b> | 6 600            |
|                                  | Запад   | 6 900                    | 17 700  | <b>12 000</b> | 6 000            | 55 200               | <b>21 100</b> | 5 700            | 30 000 | <b>13 400</b> | 2 800            | 7 200                                 | <b>5 200</b> | 6 900            |
|                                  | Северо-запад  | 5 800                    | 17 700  | <b>11 600</b> | 6 000            | 62 900               | <b>19 800</b> | 4 800            | 26 000 | <b>13 000</b> | 2 400            | 9 200                                 | <b>4 400</b> | 5 800            |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | Север   | 3 600                    | 12 000  | <b>9 000</b>  | 6 700            | 28 300               | <b>13 300</b> | 5 700            | 17 300 | <b>9 900</b>  | 1 900            | 6 500                                 | <b>4 400</b> | 3 600            |
|                                  | Северо-восток   | 4 200                    | 12 000  | <b>9 000</b>  | 5 300            | 30 000               | <b>15 700</b> | 5 400            | 17 100 | <b>10 400</b> | 2 000            | 5 700                                 | <b>3 600</b> | 4 200            |
|                                  | Восток  | 3 000                    | 12 000  | <b>7 100</b>  | 3 600            | 33 400               | <b>12 600</b> | 4 800            | 21 600 | <b>11 100</b> | 1 000            | 5 500                                 | <b>3 000</b> | 3 000            |
|                                  | Юго-восток  | 3 600                    | 12 500  | <b>9 000</b>  | 4 800            | 31 200               | <b>12 400</b> | 4 400            | 20 400 | <b>11 200</b> | 1 600            | 5 800                                 | <b>3 300</b> | 3 600            |
|                                  | Юг  | 3 600                    | 12 700  | <b>8 000</b>  | 4 800            | 32 300               | <b>13 800</b> | 4 800            | 24 000 | <b>11 600</b> | 2 000            | 5 500                                 | <b>3 900</b> | 3 600            |
|                                  | Юго-запад   | 3 600                    | 14 400  | <b>9 200</b>  | 4 800            | 35 000               | <b>13 800</b> | 3 600            | 15 600 | <b>9 700</b>  | 1 800            | 5 900                                 | <b>3 800</b> | 3 600            |
|                                  | Запад   | 4 500                    | 14 200  | <b>9 200</b>  | 6 000            | 27 600               | <b>13 400</b> | 4 800            | 18 000 | <b>10 300</b> | 2 400            | 6 500                                 | <b>4 600</b> | 4 500            |
|                                  | Северо-запад  | 6 300                    | 16 200  | <b>11 000</b> | 4 800            | 42 000               | <b>17 200</b> | 5 900            | 24 000 | <b>12 100</b> | 2 200            | 6 800                                 | <b>4 400</b> | 6 300            |
| от ММК (А-107) до БМК (А-108)    | Север   | 3 600                    | 12 000  | <b>6 200</b>  | 4 200            | 20 000               | <b>10 100</b> | 3 800            | 11 300 | <b>7 100</b>  | 1 200            | 5 000                                 | <b>2 800</b> | 3 600            |
|                                  | Северо-восток   | 4 200                    | 12 000  | <b>8 200</b>  | 3 600            | 28 000               | <b>10 700</b> | 3 600            | 18 000 | <b>8 600</b>  | 1 200            | 9 400                                 | <b>3 400</b> | 4 200            |
|                                  | Восток  | 3 000                    | 10 700  | <b>6 600</b>  | 3 600            | 24 300               | <b>11 200</b> | 4 100            | 14 400 | <b>9 400</b>  | 800              | 3 300                                 | <b>1 700</b> | 3 000            |
|                                  | Юго-восток  | 2 500                    | 11 300  | <b>7 300</b>  | 3 300            | 21 200               | <b>10 000</b> | 3 600            | 14 200 | <b>9 500</b>  | 900              | 5 000                                 | <b>2 000</b> | 2 500            |
|                                  | Юг  | 3 000                    | 12 000  | <b>7 800</b>  | 3 400            | 30 000               | <b>10 800</b> | 4 600            | 14 800 | <b>8 500</b>  | 600              | 4 200                                 | <b>2 500</b> | 3 000            |
|                                  | Юго-запад   | 2 400                    | 12 000  | <b>7 800</b>  | 3 600            | 24 000               | <b>12 200</b> | 4 800            | 12 000 | <b>9 200</b>  | 800              | 4 500                                 | <b>3 000</b> | 2 400            |
|                                  | Запад   | 4 800                    | 12 000  | <b>8 200</b>  | 4 200            | 30 000               | <b>11 800</b> | 4 800            | 16 800 | <b>9 000</b>  | 1 200            | 5 000                                 | <b>3 000</b> | 4 800            |
|                                  | Северо-запад  | 3 600                    | 12 000  | <b>7 500</b>  | 3 600            | 35 800               | <b>13 700</b> | 3 800            | 17 400 | <b>10 900</b> | 800              | 5 300                                 | <b>3 000</b> | 3 600            |
| за пределами БМК (А-108)         | Север   | 2 400                    | 8 400   | <b>5 300</b>  | 3 300            | 17 100               | <b>8 200</b>  | 3 300            | 12 700 | <b>6 900</b>  | 1 100            | 4 600                                 | <b>2 600</b> | 2 400            |
|                                  | Северо-восток   | -                        | -   | -             | -                | -                    | -             | -                | -      | -             | -                | -                                     | -            | -                |
|                                  | Восток  | 2 500                    | 8 300   | <b>4 700</b>  | 3 900            | 19 500               | <b>8 000</b>  | 3 000            | 10 600 | <b>5 800</b>  | 900              | 1 800                                 | <b>1 400</b> | 2 500            |
|                                  | Юго-восток  | 2 200                    | 8 500   | <b>5 800</b>  | 3 600            | 24 000               | <b>11 400</b> | 2 300            | 14 000 | <b>7 700</b>  | 700              | 5 000                                 | <b>2 000</b> | 2 200            |
|                                  | Юг  | 3 600                    | 12 000  | <b>7 600</b>  | 3 600            | 24 000               | <b>10 600</b> | 3 600            | 15 000 | <b>8 700</b>  | 700              | 4 200                                 | <b>2 300</b> | 3 600            |
|                                  | Юго-запад   | 3 000                    | 9 900   | <b>6 300</b>  | 3 300            | 16 100               | <b>8 800</b>  | 4 200            | 13 000 | <b>7 700</b>  | 1 100            | 3 500                                 | <b>2 300</b> | 3 000            |
|                                  | Запад   | 2 900                    | 9 100   | <b>6 100</b>  | 3 000            | 26 900               | <b>10 200</b> | 3 000            | 12 000 | <b>6 800</b>  | 600              | 4 800                                 | <b>2 100</b> | 2 900            |
|                                  | Северо-запад  | -                        | -   | -             | -                | -                    | -             | -                | -      | -             | -                | -                                     | -            | -                |

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД»  
(с учётом НДС)

Табл. 29.

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м./год | Максимум по выборке, руб./кв.м./год | Среднее по выборке, руб./кв.м./год | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| Север               | 2 800                              | 7 700                               | 4 800                              | г.Долгопрудный; г.Москва, п.Северный  |
| Северо-восток       | 3 000                              | 7 200                               | 5 000                              | г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный  |
| Восток              | 2 500                              | 7 400                               | 5 100                              | г.Москва, п.Восточный; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов              |
| Юго-восток          | 2 100                              | 7 100                               | 4 200                              | г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский                                      |
| Юг                  | 3 000                              | 7 700                               | 4 800                              | г.Видное; г.Москва, районы Северного и Южного Бутово; г.Москва, п.Щербинка  |
| Юго-запад           | 3 000                              | 7 200                               | 4 700                              | г.Москва, г.Московский; г.Одинцово  |
| Запад               | 2 800                              | 7 200                               | 5 200                              | г.Красногорск; г.Москва   |
| Северо-запад        | 2 400                              | 9 200                               | 4 400                              | г.Химки; г.Москва   |
| Среднее значение    | 2 700                              | 7 600                               | 4 800                              | -   |

Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв. м./год, с НДС)



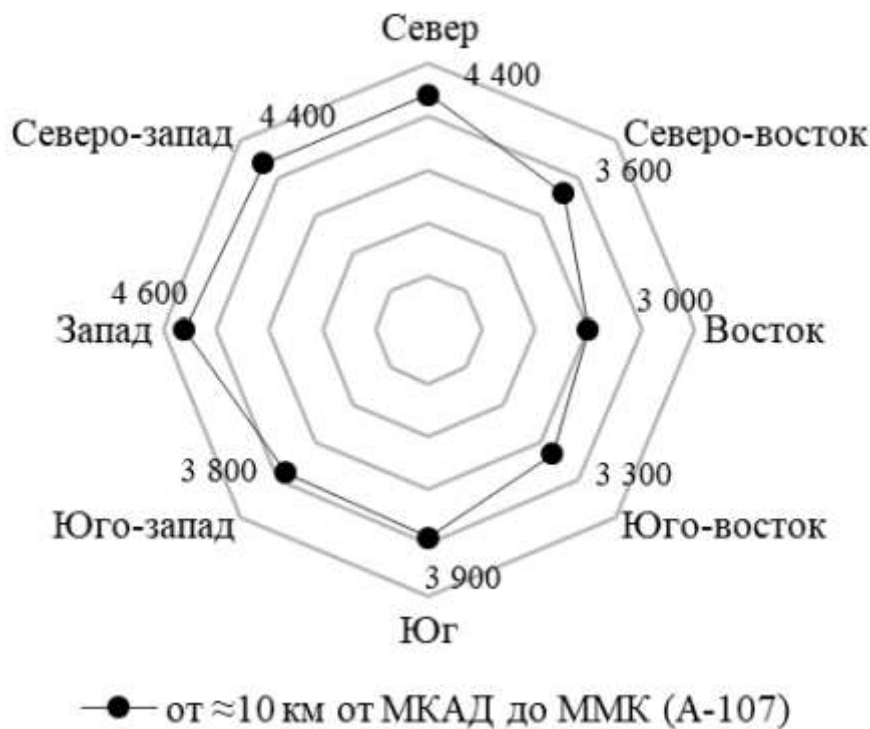
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в юго-восточном направлении 4 200 руб./кв. м./год с НДС. Максимальное значение в западном направлении 5 200 руб./кв. м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 4 800 руб./кв. м./год.

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)»  
(с учётом НДС)

Табл. 30.

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м./год | Максимум по выборке, руб./кв.м./год | Среднее по выборке, руб./кв.м./год | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ     |
|---------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| Север               | 1 900                              | 6 500                               | 4 400                              | г.Лобня   |
| Северо-восток       | 2 000                              | 5 700                               | 3 600                              | г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино                                   |
| Восток              | 1 000                              | 5 500                               | 3 000                              | г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли |
| Юго-восток          | 1 600                              | 5 800                               | 3 300                              | г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино                               |
| Юг                  | 2 000                              | 5 500                               | 3 900                              | г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск  |
| Юго-запад           | 1 800                              | 5 900                               | 3 800                              | г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно                                     |
| Запад               | 2 400                              | 6 500                               | 4 600                              | г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск                     |
| Северо-запад        | 2 200                              | 6 800                               | 4 400                              | г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград  |
| Среднее значение    | 1 900                              | 6 000                               | 3 900                              | -   |

Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв. м./год, с НДС)



Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 3 000 руб./кв. м./год с НДС. Максимальное значение в западном направлении 4 600 руб./кв. м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 3 900 руб./кв. м./год.

Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)»  
(с учётом НДС)

Табл. 31.

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м./год | Максимум по выборке, руб./кв.м./год | Среднее по выборке, руб./кв.м./год | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ     |
|---------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| Север               | 1 200                              | 5 000                               | 2 800                              | г.Дмитров; г.Яхрома   |
| Северо-восток       | 1 200                              | 9 400                               | 3 400                              | г.Сергиев Посад; г.Хотьково   |
| Восток              | 800                                | 3 300                               | 1 700                              | г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево |
| Юго-восток          | 900                                | 5 000                               | 2 000                              | г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск                                    |
| Юг                  | 600                                | 4 200                               | 2 500                              | г.Чехов; г.Серпухов   |
| Юго-запад           | 800                                | 4 500                               | 3 000                              | г.Наро-Фоминск; г.Кубинка   |
| Запад               | 1 200                              | 5 000                               | 3 000                              | г.Истра; г.Руза   |
| Северо-запад        | 800                                | 5 300                               | 3 000                              | г.Солнечногорск; г.Клин   |
| Среднее значение    | 900                                | 5 200                               | 2 700                              | -   |

Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв. м./год, с НДС)



Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 700 руб./кв. м./год с НДС. Максимальное значение в северо-восточном направлении 3 400 руб./кв. м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 700 руб./кв. м./год.

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)»  
(с учётом НДС)

Табл. 32.

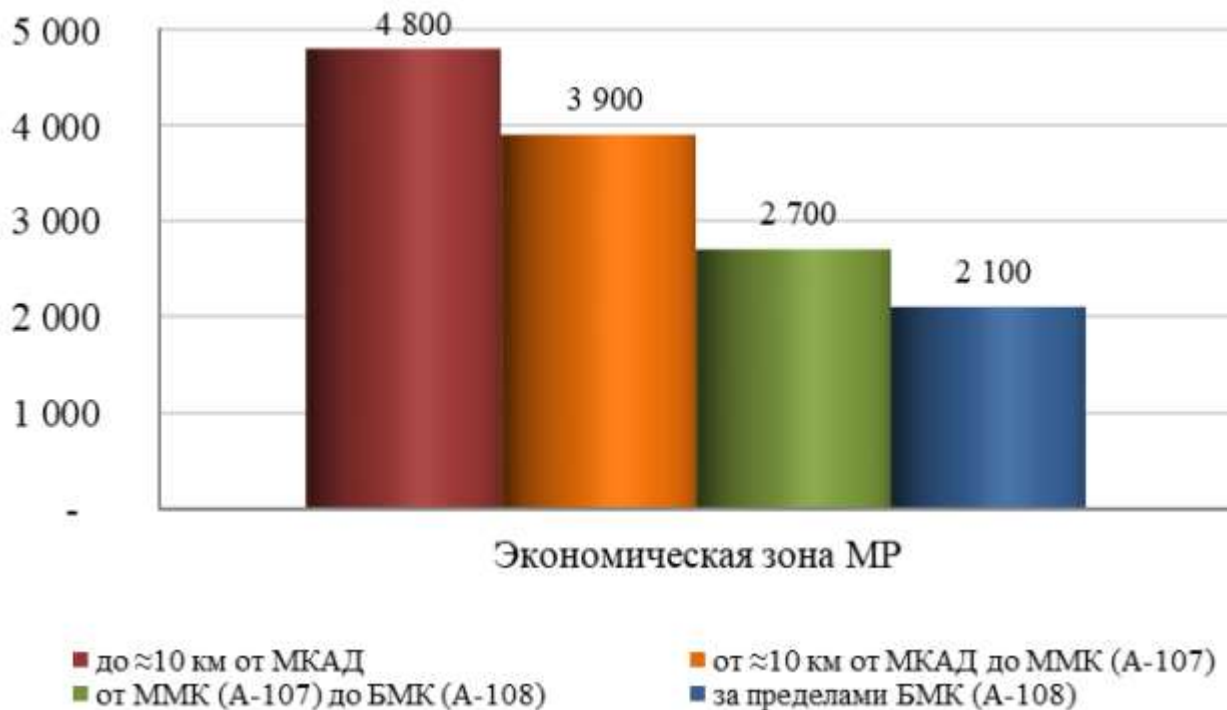
| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м./год | Максимум по выборке, руб./кв.м./год | Среднее по выборке, руб./кв.м./год | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| Север               | 1 100                              | 4 600                               | 2 600                              | г.Дубна; г.Талдом   |
| Северо-восток       | -                                  | -                                   | -                                  | -   |
| Восток              | 900                                | 1 800                               | 1 400                              | г.Шатура; г.Рошаль  |
| Юго-восток          | 700                                | 5 000                               | 2 000                              | г.Коломна; г.Луховицы   |
| Юг                  | 700                                | 4 200                               | 2 300                              | г.Кашира; г.Ступино; г.Озеры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск                 |
| Юго-запад           | 1 100                              | 3 500                               | 2 300                              | г.Можайск   |
| Запад               | 600                                | 4 800                               | 2 100                              | г.Волоколамск; пгт.Шаховская  |
| Северо-запад        | -                                  | -                                   | -                                  | -   |
| Среднее значение    | 900                                | 4 000                               | 2 100                              | -   |

Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв. м./год, с НДС)



Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 400 руб./кв. м./год с НДС. Максимальное значение в северном направлении 2 600 руб./кв. м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 100 руб./кв. м./год.

Средняя стоимость аренды в зависимости от экономической зоны (руб./кв. м./год, с учетом НДС)



Изменение стоимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Табл. 33.

| Наименование показателя              | Значение          |                                  |                               |                          |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
|                                      | до ≈10 км от МКАД | от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | от ММК (А-107) до БМК (А-108) | за пределами БМК (А-108) |
| Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.   | 4 800             | 3 900                            | 2 700                         | 2 100                    |
| Изменение относительно предыдущей ЭЗ | -                 | -18,75%                          | -30,77%                       | -22,22%                  |
| Изменение относительно 1-ой ЭЗ       | -                 | -18,75%                          | -43,75%                       | -56,25%                  |

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 56,25% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».



Анализ фактических данных о ценах предложений в аренду

Табл. 34.

| №                                     | Местоположение                                       | Площадь кв. м   | Цена, руб./кв. м/год | Описание   | Источник  |
|---------------------------------------|--|-----------------|----------------------|--|---|
| 1                                     | Московская область, г. Серпухов, Московское ш., 96   | 7 900,0         | 2 160                | Склада в 75 км от МКАД, на Юге Московской области. Симферопольское шоссе. Площадь 7900м2. Потолок 10-12м. Пол бетон. Ворота 0 уровня (4 x 4,2). Огороженная, охраняемая территория. Электричество 1800 кВт с возможностью увеличения, газоснабжение автономная котельная, водоснабжение, канализация, очистные сооружения, доступность трудовых ресурсов.                                | <a href="https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/182039823/">https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/182039823/</a>   |
| 2                                     | Московская область, г. Серпухов, ул Химиков          | 814,0           | 2 160                | Водопровод: есть. Канализация: да. Отопление: есть. Электричество: 600 кВт. Размер цеха 12 x 36 м. Высота до перекрытия 7,3 м. Полы бетонные. 1 кран-балка г/п 3 т. Въездная группа под фуру.  | <a href="https://www.avito.ru/serpukhov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennyy_korpus_814_kv.m_1193165269">https://www.avito.ru/serpukhov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennyy_korpus_814_kv.m_1193165269</a> |
| 3                                     | Московская область, г. Серпухов, ш. Северное         | 615,0           | 2 760                | Складское помещение (отапливаемое) 615 кв. м. в Серпухове, район Северного шоссе, на длительный период. Пол – бетонный, высота – 8 м, эл-во, есть кран-балка, въезд/выезд для машин, в цехе есть помещение для офиса и инструмента.  | <a href="https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_serpuhov_shosse_severnoe_6799212904/">https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_serpuhov_shosse_severnoe_6799212904/</a>   |
| 4                                     | Московская область, г. Серпухов, пл. Ленина          | 600,0-7 047,0   | 2 880                | Маргелов Максим МО, Симферопольское шоссе 100км от МКАД, населенный пункт Серпухов. Производственно складской комплекс, огороженная и охраняемая территория, удобный подъезд. Свободная площадь:600 кв. м., 1 200 кв. м., 2 100 кв. м., 4 978 кв. м., 7 047 кв. м. Утепленные помещения, пол бетон, h=6-8м, электрические мощности 4 000 квт (стоимость 1 КВт - 3,5 руб.) ворота в ноль. | <a href="https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/191037880/">https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/191037880/</a>   |
| 5                                     | Московская область, г. Серпухов, Текстильная ул., 29 | 1 470,0         | 3 000                | Городской округ Серпухов, Текстильная улица 29, м. Аннино, сдается Производственно-промышленное помещение, общ. пл. 1 470 кв. м., 1/1 этаж, Сдаются 2 производственных помещения, общей площадью 1470м² на длительный срок, под сухое производство. Ширина каждого 14 метров, длина 54 метра. Потолок 8 метров. Есть возможность установить кран-балки. Отопление/Водоснабжение.         | <a href="https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/189370751/">https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/189370751/</a>   |
| 6                                     | Московская область, г. Серпухов, Северное шоссе, 4   | 500,0 – 10 00,0 | 3 000                | Электричество ,вода, отопление ,пропускной режим .   | <a href="https://move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploshchadyu_10000_kv_m_severnoe_shosse_4_6801490685/">https://move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploshchadyu_10000_kv_m_severnoe_shosse_4_6801490685/</a>                                       |
| 7                                     | Московская область, г. Серпухов, ул. Дзержинского, 1 | 800,0-1 600,0   | 3 600                | 2 производственно-складских здания - бокса, площадью 800 кв. метров каждое для возможного использования под склад, авто-ремонтные мастерские, гаражи, стоянки автотранспорта и т.д. В одном из зданий имеется 2 кран-балки. Возможно автономное подключение водо-и теплоснабжения. Предпочтительный срок аренды - 5 лет и более.   | <a href="https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/190999082/">https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/190999082/</a>   |
| 8                                     | Московская область, г. Серпухов, Северное шоссе,д.1  | 285,7           | 3 600                | Складское помещение в черте города Серпухова на охраняемой территории, имеющее возможность использования трех ворот. В помещении выделены отдельные кабинеты и вспомогательные площади. Въезд на территорию с основной дороги, допуск осуществляется круглосуточно. Все помещения отапливаемые, имеют водопроводные и канализационные сети, электроснабжение.                            | <a href="https://www.avito.ru/serpukhov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_285.7_m_1358703737">https://www.avito.ru/serpukhov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_285.7_m_1358703737</a>                 |
| Среднее значение, руб/кв. м./год.     |  |                 |                      | 2 895  |   |
| Минимальное значение, руб/кв. м./год. |  |                 |                      | 2 160  |   |
| Максимальное значение, руб/кв.м./год. |  |                 |                      | 3 600  |   |

### 3.3. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Согласно данным Сборника рыночных корректировок / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018., производственно-складской недвижимости в Московской области составляет 7-10 мес (среднее значение 8,5 мес.).

**Табл. 35.**

| № п/п    | Наименование                           | Средние сроки экспозиции, мес. |           |             |           |        |        |            |
|----------|--|--------------------------------|-----------|-------------|-----------|--------|--------|------------|
|          |  | 2018 март                      | 2017 март | 2016 ноябрь | 2016 май  | 2015   | 2014   | 2007       |
|          | <b>Помещения (здания)</b>              |                                |           |             |           |        |        |            |
| <b>1</b> | <b>Производственные</b>                |                                |           |             |           |        |        |            |
|          | Иркутск                                | 5...8                          | 6...8     |             | 5...9     |        |        | 3...9,9    |
|          | Киров                                  | 6...9                          |           |             | 4,5...5,5 |        |        | 6,1...10,8 |
|          | Москва                                 | 5...7                          | 6...9     | 6...9       | 6...12    | 6...10 | 5...11 | 0,8...5,5  |
|          | Московская область (10-40 км. от МКАД) | 7...10                         | 6...9     | 8...10      | 8...12    | 5...10 | 6...12 | 0,9...4,4  |
|          | Санкт-Петербург                        | 6...8                          | 5...9     | 5...8       | 6...10    |        |        |            |

### Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

**Табл. 36.**

| Уровень ликвидности             | Высоколиквидный | Среднеликвидный | Низколиквидный  | Неликвидный    |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Примерный срок реализации, мес. | 60 дней         | 61 до 270 дней  | 271 до 540 дней | более 540 дней |

Учитывая техническое состояние Объекта оценки, по мнению Оценщика, срок экспозиции соответствует верхней границе, приведённого выше интервала. Таким образом, ликвидность Объект оценки в соответствии с таблицей 36 признаётся низкой.

## **Часть 4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

**Недвижимость** - это имущество, которое практически может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

**Наиболее эффективное использование** (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;

- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;

- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;

- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);

- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

1. Разрешенное и текущее использование объекта в настоящее время – производственно-складская недвижимость.

Каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на указанное использование оцениваемых объектов не выявлено.

### *Asset&Collateral Management Solutions*

2. Объемно-планировочные характеристики и техническая оснащенность инженерными коммуникациями делают физически осуществимым вариант эксплуатации объекта как здания, выполняющие общественные функции.

3. Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

4. Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

#### **ВЫВОДЫ:**

В соответствии с п. 13 ФСО № 7, и, принимая во внимание, разрешенное использование, объемно-планировочные решения помещений в Отчете рассматривается вариант наиболее эффективного использования по текущему использованию, т. е. в качестве (производственно-складской недвижимости).

## **Часть 5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке**

### **5.1. Общие понятия оценки**

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

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

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

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

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

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

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

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

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

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

**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.

**Обременение** – ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

**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.

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

**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.

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

**Затраты на замещение объекта оценки** – затраты, необходимые для создания объекта-аналога с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Износ (И)** – потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и (или) его морального устаревания.

**Физический износ ( $I_{\text{физ}}$ )** – потеря стоимости за счет естественных процессов в ходе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть устранимым или неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

**Функциональное устаревание ( $<I_{\text{фун}}>$ )** – потеря стоимости вследствие относительной неспособности оцениваемого объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Он обычно вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям (таким как параметры, размер, стиль, срок службы и пр.). Функциональное устаревание может быть как устранимым, так и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае износ считается неустрашимым.

**Экономическое устаревание ( $<I_{\text{вн}}>$ )** – потеря стоимости вследствие факторов «извне»: изменения ситуации на рынке, финансовых и законодательных условий и т.д.

**Срок полезного использования ( $T_{\text{пн}}$ )** – определенный нормативными актами срок службы имущества.

**Нормативный срок службы ( $T_{\text{н}}$ )** – определенный нормативными актами срок службы имущества.

**Хронологический возраст** – это временной промежуток времени, прошедший от даты приобретения имущества.

**Наиболее эффективное использование. (НЭИ)** - определяется как разумное и возможное использование, которое обеспечит самую высокую текущую стоимость объекта на Дату оценки.

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

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

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

Прочие определения, используемые в настоящем Отчете, должны трактоваться в соответствии с Федеральным законом РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки, а также терминологией, общепринятой в российской оценочной практике.

Прочие сокращения слов и словосочетаний на русском языке приведены в соответствии с «ГОСТ 7.12-93 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Сокращение слов на русском языке. Общие требования и правила».

## **5.2. Обзор подходов и методов оценки**

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

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.

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.

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.

## **5.3. Требования к проведению оценки**

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Выбор методов Оценщик осуществлял с учетом специфики Объекта оценки, определяемого вида стоимости, и предполагаемого использования результатов оценки.

При определении рыночной стоимости имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

**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 (п.16 ФСО №1).

## *Asset&Collateral Management Solutions*

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества оценщик учитывает следующие положения (п.23 ФСО №7):

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

**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 (п.13 ФСО №1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывает следующие положения (п.22 а,б,в,г,д,е ФСО №7):

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный



сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания;

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

• для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

**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 (п.19, п.20 ФСО №1).

При применении затратного подхода для оценки недвижимого имущества оценщик учитывает следующие положения (п.24а,б,в ФСО №7):

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Оценщик для получения итоговой стоимости Объекта оценки осуществляет согласование результатов расчета стоимости Объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано

более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости Объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов. По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

#### **5.4. Выводы о возможности использования подходов к оценке**

Согласно п.8и Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», в отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. Обоснование отказа применения того или иного подхода не требуется.

Основываясь на собранной информации об Объекте оценки и рыночной ситуации, Оценщик пришел к следующему выводу об использовании подходов оценки к определению стоимости Объекта оценки:

- В соответствии с ФСО №7, п.24 в затратный подход рекомендуется использовать для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Поэтому оценщик счел возможным и целесообразным отказаться от затратного подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

- В соответствии с ФСО №7, п.22а сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. На основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», счел возможным и целесообразным применение сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

- В соответствии с ФСО №7, п.23а доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В виду узкой специфики оцениваемого имущества и отсутствия достоверных данных о возможности получения дохода от эксплуатации Объекта оценки, Оценщик на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», счел возможным и целесообразным применение от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

## **Часть 6. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода**

### **6.1. Методика расчета**

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (п14 ФСО №1).

Объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п14 ФСО №1).

Таким образом, сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода заключается в определении стоимости путем анализа недавних продаж и цен предложений аналогичных объектов для расчета наиболее вероятной продажной цены Объекта оценки.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания (п.22д ФСО №7).

В рамках настоящего Отчета Оценщик при расчете сравнительным подходом использовал метод сравнения продаж (метод корректировок), поскольку на рынке имеется информация о предложениях к продаже объектов, сходных с оцениваемым.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта (п.22д ФСО №7).

Процедура расчета рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода проводилась Оценщиком в соответствии с методологией оценки, в том числе:

1. Проводился анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах.
2. Определялись подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка Объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.).
3. Выделялись необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы).
4. Формировалась репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов.
5. Анализовались различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения. По каждому из элементов сравнения определялся характер и степень отличий каждого объекта-аналога от Объекта оценки.
6. По каждому из элементов сравнения определялись корректировки цен объектов-аналогов, соответствующие характеру и степени отличий каждого объекта-аналога от Объекта оценки.
7. Вносилась корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого объекта-аналога, сглаживающая их отличия от Объекта оценки.
8. Рассчитывалась рыночная стоимость Объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

## **6.2. Расчет рыночной стоимости земельных участков Объекта оценки, в рамках сравнительного подхода**

### **6.2.1. Выбор единицы сравнения**

Согласно методике оценки для проведения расчета объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода необходимо выбрать единицу сравнения.

Обычно в качестве единицы сравнения выбирается 1 сот. общей площади, поскольку данная единица измерения типична для рынка земельных участков. Такая единица сравнения используется в том случае, если Объект оценки и выбранные аналоги имеют единое функциональное назначение.

В рамках данного раздела в качестве элемента Объекта оценки рассматриваются земельные участки общей площадью 99,5 сот.

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 сот. Площади.




### **6.2.2. Выбор объектов-аналогов**

Для расчета рыночной стоимости зданий в рамках сравнительного подхода Оценщиком было проведено исследование рынка продажи объектов недвижимости, сопоставимых с Объектом оценки, а именно: земельные участки, расположенные на южном направлении в пределах ММК (А-107) и БМК (А-108)».

В процессе сбора исходной информации не были найдены цены сделок по продаже объектов, аналогичных рассматриваемому Объекту, поэтому для расчета была принята заявленная стоимость предложения объектов-аналогов (т.е. стоимость, к которой возможно применить понижающую корректировку на величину торга, возникающего в процессе договоренности продавца с потенциальным покупателем о продаже объекта).

В результате исследования рынка предложений, для дальнейших расчетов рыночной стоимости Объекта оценки были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги.

Табл. 37.

| Показатель  | Объект оценки   | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|---|---|---|---|---|
| Тип объекта недвижимости, предлагаемого к продаже           | Земельные участки                                     | Земельные участки   | Земельные участки   | Земельные участки   |
| Фото  |   |                                       |    |    |
| Адрес местоположения  | Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | Московская область, Серпуховский район, район д. Петровское.  | Московская область, Чеховский район, д. Плешкино  | Московская область, г. Чехов, ул. Гагарина  |
| Дата предложения  |   | Август 2018 г.  | Август 2018 г.  | Август 2018 г.  |
| Цена предложения или цена сделки (торг)                     |   | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| Условия финансирования и условия продажи.                   |   | Сопоставимы   | Сопоставимы   | Сопоставимы   |
| Состав имущественных прав                                   | Собственность   | Аренда  | Собственность   | Собственность   |
| Разрешенное использование                                   | Сопоставимо   | Сопоставимо   | Сопоставимо   | Сопоставимо   |
| Направление   | Южное   | Южное   | Южное   | Южное   |
| Местоположение относительно районного центра                | Районный центр  | Населённый пункт приближённый к районному центру  | Населённый пункт приближённый к районному центру  | Районный центр  |
| Наличие инженерных коммуникаций                             | Условно свободный                                     | По границе  | По границе  | По границе  |
| Общая площадь объекта, сот.                                 | 99,50   | 91,00   | 75,00   | 57,24   |
| <b>Стоимость предложения объекта недвижимости, руб.</b>     |   | <b>6 800 000</b>  | <b>8 700 000</b>  | <b>6 200 000</b>  |
| <b>Стоимость предложения объекта, руб./сот.</b>             |   | <b>74 725</b>   | <b>116 000</b>  | <b>108 316</b>  |
| Полная ссылка на предложение (если аналог из сети Интернет) |   | <a href="https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/153158024/">https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/153158024/</a> | <a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot.promnaznacheniya_614676044">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot.promnaznacheniya_614676044</a> | <a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_57.2_sot.promnaznacheniya_1145441109">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_57.2_sot.promnaznacheniya_1145441109</a> |

### 6.2.3. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого объекта-аналога от объекта недвижимости, расчет корректировок

Найденные объекты-аналоги отличаются от оцениваемого объекта недвижимости рядом характеристик. Для дальнейших расчетов необходимо сопоставить объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости по основным ценообразующим показателям. В рамках настоящей оценки сопоставление объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости проводилось по следующим параметрам, приведённым ниже.

1. Изменение цены во времени (дата определения стоимости/ дата предложения).
2. Цена предложения или цена сделки (торг).
3. Условия финансирования и условия продажи.
4. Состав имущественных прав.
5. Разрешенное использование.
6. Направление.
7. Местоположение относительно районного центра.
8. Наличие инженерных коммуникаций.
9. Общая площадь.

При отличии объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости по какому-либо показателю в цену объекта-аналога вносились соответствующие корректировки, описание и величина которых приведены ниже.

#### **1. Изменение цен во времени (дату предложения).**

Дата определения рыночной стоимости Объекта оценки - 02.08.2018 г. В расчете были использованы объекты-аналоги, представленные к продаже в августе 2018 года (т.е. по выбранным объектам-аналогам использована информация, доступная и существовавшая на Дату оценки), поэтому корректировка на изменение цен во времени (дату предложения) не вводилась.

#### **2. Цена предложения или цена сделки (торг).**

В процессе определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако в текущих экономических условиях в России Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам (поскольку эта информация является «закрытой»), а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые достаточно полно представлены в соответствующих источниках. Использование подобных данных правомерно, но объявленные цены предложений должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены на величину торга, возникающего в процессе переговоров.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости. «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Издательство Нижний Новгород, Лейфер Л.А., 2017 г. Ниже в таблице приведены величины возможного торга по данным используемого источника информации.

**Табл. 38.**

| Наименование                                   | Значение среднее | Значение мин | Значение макс |
|--|------------------|--------------|---------------|
| Земельные участки под индустриальную застройку | 20,4%            | 19,5%        | 21,2%         |

С учетом имеющейся информации, значение корректировки на уторговывание, используемое в расчетах рыночной стоимости рассматриваемого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода, было принято на среднем уровне 20,4%.

### **3. Условия финансирования и условия продажи.**

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В рамках настоящего расчета предполагалось, что Объект оценки и все выбранные объекты-аналоги имеют одинаковые условия финансирования и условия продажи, поэтому корректировка не вводилась.

### **4. Состав имущественных прав.**

Стоимость земельных участков достаточно часто зависит от их юридического статуса (набора прав). Оцениваемый земельный участок принадлежит Собственнику на праве собственности в то время, как подобранные аналог №1 принадлежит продавцу на праве аренды.

Корректировка определена на основании Справочника оценщика недвижимости. «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Издательство Нижний Новгород, Лейфер Л.А., 2017 г. Ниже в таблице приведены величины возможной корректировки по данным используемого источника информации.

**Табл. 39.**

| Наименование   | Значение среднее | Значение мин | Значение макс |
|--|------------------|--------------|---------------|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене участков в собственности | 0,84             | 0,83         | 0,85          |

К расчётам принято среднее значение:  $1/0,84=1,19$  (19%).

### **5. Разрешённое использование.**

Разрешенное использование – целевое назначение недвижимой вещи, перечень всех ее обременений и ограничений использования. Разрешенное использование земельного участка диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

Корректировка на разрешенное использование земельных участков не применялась, участки сопоставимы по данным характеристикам.

### **6. Направление.**

Стоимость земельных участков достаточно часто зависит от направления.

Корректировка не применялась, т. к. все земельные участки расположены на южном направлении.

### **7. Местоположение относительно районного центра.**

Корректировка определена на основании Справочника оценщика недвижимости. «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Издательство Нижний Новгород, Лейфер Л.А., 2017 г. Ниже в таблице приведены величины возможной корректировки по данным используемого источника информации.

**Табл. 40.**

| Наименование  | Значение среднее | Значение мин | Значение макс |
|---|------------------|--------------|---------------|
| Областной центр   | 1,00             | 1,00         | 1,00          |
| Населённые пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,81             | 0,79         | 0,83          |

К расчётам принято среднее значение:  $1/0,81=1,23$  (23%).

**8. Наличие инженерных коммуникаций.**

Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость земельных участков, т.к. участки на освоенных землях ценятся значительно дороже, чем на неосвоенных.

Корректировка не применялась, т. к. все земельные участки сопоставим по данному параметру.

**9. Общая площадь.**

На практике стоимость единицы площади у большего земельного участка меньше, чем у объекта-аналога с меньшей площадью. Эта разница в стоимости единицы площади учитывает и меньшую ликвидность объекта с большей площадью.

Корректировка на площадь определена на основе данных Справочника оценщика недвижимости. «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Издательство Нижний Новгород, Лейфер Л.А., 2017 г. Зависимость стоимость от площади подчиняется следующей регрессионной зависимости:

$$y = 2,58 * x^{-0,103}$$

y – значение поправочного коэффициента;

x – площадь объекта, кв. м.

Размер корректировки рассчитывался по формуле:

$$K = \left( \frac{2,58 \times X_0^{-0,103}}{2,58 \times X_a^{-0,103}} \right) - 1$$

X<sub>0</sub> – площадь оцениваемого объекта, кв.м, X<sub>a</sub> – площадь объекта-аналога, кв. м.



#### 6.2.4. Корректировки по каждому из элементов сравнения цен каждого объекта-аналога, сглаживающие их отличия от Объектов оценки

Данные об объектах-аналогах, введённых корректировках по каждому из элементов сравнения цен каждого объекта аналога и сглаживающие их отличия от Объекта оценки, а также расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлены в таблице ниже.

**Табл. 41. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки**

| Показатель  | Ед. зм.   | Объект оценки              | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3                  |
|---|-----------|----------------------------|---|---|----------------------------|
| Цена предложения                                    | руб.      |                            | 6 800 000   | 8 700 000   | 6 200 000                  |
| Площадь объекта                                     | сот.      | 99,50                      | 91,00   | 75,00   | 57,24                      |
| Стоимость   | руб./сот. |                            | 74 725  | 116 000   | 108 316                    |
| <b>Дата предложения</b>                             |           | <b>Август 2018 г.</b>      | <b>Август 2018 г.</b>   | <b>Август 2018 г.</b>   | <b>Август 2018 г.</b>      |
| Величина корректировки                              | %         |                            | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%                      |
| Скорректированная стоимость                         | руб./сот. |                            | 74 725  | 116 000   | 108 316                    |
| <b>Цена предложения или цена сделки (торг)</b>      |           | <b>Предложение</b>         | <b>Предложение</b>  | <b>Предложение</b>  | <b>Предложение</b>         |
| Величина корректировки                              | %         |                            | -20,40%   | -20,40%   | -20,40%                    |
| Скорректированная стоимость                         | руб./сот. |                            | 59 481  | 92 336  | 86 220                     |
| <b>Условия финансирования и условия продажи</b>     |           | <b>Сопоставимы</b>         | <b>Сопоставимы</b>  | <b>Сопоставимы</b>  | <b>Сопоставимы</b>         |
| Величина корректировки                              | %         |                            | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%                      |
| Скорректированная стоимость                         | руб./сот. |                            | 59 481  | 92 336  | 86 220                     |
| <b>Состав имущественных прав</b>                    |           | <b>Право собственности</b> | <b>Право аренды</b>   | <b>Право собственности</b>                                      | <b>Право собственности</b> |
| Величина корректировки                              | %         |                            | 19,00%  | 0,00%   | 0,00%                      |
| Скорректированная стоимость                         | руб./сот. |                            | 70 782  | 92 336  | 86 220                     |
| <b>Разрешенное использование</b>                    |           | <b>Сопоставимо</b>         | <b>Сопоставимо</b>  | <b>Сопоставимо</b>  | <b>Сопоставимо</b>         |
| Величина корректировки                              | %         |                            | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%                      |
| Скорректированная стоимость                         | руб./сот. |                            | 70 782  | 92 336  | 86 220                     |
| <b>Направление</b>                                  |           | <b>Южное</b>               | <b>Южное</b>  | <b>Южное</b>  | <b>Южное</b>               |
| Величина корректировки                              | %         |                            | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%                      |
| Скорректированная стоимость                         | руб./сот. |                            | 70 782  | 92 336  | 86 220                     |
| <b>Местоположение относительно районного центра</b> |           | <b>Районный центр</b>      | <b>Населённый пункт<br/>приближённый к районному<br/>центру</b> | <b>Населённый пункт<br/>приближённый к районному<br/>центру</b> | <b>Районный центр</b>      |
| Величина корректировки                              | %         |                            | 23,00%  | 23,00%  | 0,00%                      |
| Скорректированная стоимость                         | руб./сот. |                            | 87 062  | 113 573   | 86 220                     |

### *Asset&Collateral Management Solutions*

| <b>Наличие инженерных коммуникаций</b> |                  | <b>Условно свободный</b> | <b>По границе</b> | <b>По границе</b> | <b>По границе</b> |
|--|------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Величина корректировки                 | %                |                          | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             |
| Скорректированная стоимость            | руб./сот.        |                          | 87 062            | 113 573           | 86 220            |
| <b>Корректировка на площадь</b>        |                  | <b>99,50</b>             | <b>91,00</b>      | <b>75,00</b>      | <b>57,24</b>      |
| Величина корректировки                 | %                |                          | -0,91%            | -2,87%            | -5,53%            |
| Скорректированная стоимость            | руб./сот.        |                          | 86 270            | 110 313           | 81 452            |
| <i>Весовой коэффициент</i>             |                  | <i>1,0000</i>            | 0,2533            | 0,3289            | 0,4178            |
| <b>Удельный показатель стоимости</b>   | <b>руб./сот.</b> |                          | <b>92 165</b>     |                   |                   |

## Asset&Collateral Management Solutions

Таким образом, рыночная стоимость земельных участков Объекта оценки, в результате применения сравнительного подхода, составляет:

**Табл. 42.**

| №            | Наименование  | Площадь, сот. | Удельный показатель стоимости, руб./сот. | Рыночная стоимость, руб. |
|--------------|---|---------------|--|--------------------------|
| 1            | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 993,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1775, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 9,93          | 92 165                                   | 915 198                  |
| 2            | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 482,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1770, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | 14,82         | 92 165                                   | 1 365 885                |
| 3            | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 256,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1771, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | 12,56         | 92 165                                   | 1 157 592                |
| 4            | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 623,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1773, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | 16,23         | 92 165                                   | 1 495 838                |
| 5            | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 631,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1774, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 6,31          | 92 165                                   | 581 561                  |
| 6            | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 938,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1772, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 9,38          | 92 165                                   | 864 508                  |
| 7            | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 586,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1769, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 5,86          | 92 165                                   | 540 087                  |
| 8            | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 2 441,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1776, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | 24,41         | 92 165                                   | 2 249 748                |
| <b>ИТОГО</b> |   | <b>99,50</b>  |  | <b>9 170 417</b>         |

**9 170 417<sup>9</sup>**

**(девять миллионов сто семьдесят тысяч четыреста семнадцать) рублей.**

<sup>9</sup> Примечание: согласно ст. 146, ч.2, пункту 6 части второй Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не подлежат налогообложению по НДС на территории РФ.

### **6.3. Расчет рыночной стоимости улучшений Объекта оценки, в рамках сравнительного подхода**

#### **6.3.1. Выбор единицы сравнения**

Согласно методике оценки для проведения расчета объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода необходимо выбрать единицу сравнения.

Обычно в качестве единицы сравнения выбирается 1 кв. м. общей площади, поскольку данная единица измерения типична для рынка земельных участков. Такая единица сравнения используется в том случае, если Объект оценки и выбранные аналоги имеют единое функциональное назначение. В рамках данного раздела в качестве элемента Объекта оценки рассматриваются здания общей площадью 2 907,40 кв. м.

Исходя из вышеизложенного, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 кв. м. площади.




#### **6.3.2. Выбор объектов-аналогов**

Для расчета рыночной стоимости зданий в рамках сравнительного подхода Оценщиком было проведено исследование рынка продажи объектов недвижимости, сопоставимых с Объектом оценки, а именно: производственно-складская недвижимость, расположенные на южном направлении в пределах ММК (А-107) и БМК (А-108)».

В процессе сбора исходной информации не были найдены цены сделок по продаже объектов, аналогичных рассматриваемому Объекту, поэтому для расчета была принята заявленная стоимость предложения объектов-аналогов (т.е. стоимость, к которой возможно применить понижающую корректировку на величину торга, возникающего в процессе договоренности продавца с потенциальным покупателем о продаже объекта).

В результате исследования рынка предложений, для дальнейших расчетов рыночной стоимости Объекта оценки были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги.

Табл. 43.

| Показатель  | Объект оценки   | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|---|---|---|---|---|
| Тип объекта недвижимости, предлагаемого к продаже           | Производственно-складская                             | Производственно-складская   | Производственно-складская   | Производственно-складская   |
| Фото  |   |                                   |    |                                  |
| Адрес местоположения  | Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | Московская область, Чехов, Симферопольское ш., 1  | Московская область, городской округ Подольск, деревня Алтухово  | Московская область, г. Чехов, Лесная ул., 2   |
| Дата предложения  |   | Август 2018 г.  | Август 2018 г.  | Август 2018 г.  |
| Цена предложения или цена сделки (торг)                     |   | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| Условия финансирования и условия продажи.                   |   | Сопоставимы   | Сопоставимы   | Сопоставимы   |
| Состав имущественных прав                                   | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Направление   | Южное   | Южное   | Южное   | Южное   |
| Местоположение относительно районного центра                | Районный центр  | Районный центр  | Населённый пункт приближённый к районному центру  | Районный центр  |
| Общая площадь объекта, кв. м.                               | 2 907,4   | 4 577,0   | 3 457,4   | 2 980,0   |
| Производственно-складская часть, кв. м.                     | 1 760,5   | 3 506,0   | 3 357,4   | 2 980,0   |
| Административно-офисная часть, кв. м.                       | 1 146,9   | 1 071,0   | 100,0   | 0,0   |
| Материал стен   | Капитальные/металлические                             | Капитальные/металлические   | Капитальные   | Капитальные/металлические   |
| Физическое состояние  | Удовлетворительное                                    | Удовлетворительное  | Удовлетворительное  | Хорошее   |
| Наличие инженерных коммуникаций                             | Отключены/демонтированы                               | Есть  | Есть  | Есть  |
| Площадь земельного участка, сот.                            | 99,50   | 145,00  | 200,00  | 120,00  |
| <b>Стоимость предложения объекта недвижимости, руб.</b>     |   | <b>75 000 000</b>   | <b>80 000 000</b>   | <b>80 000 000</b>   |
| <b>Стоимость предложения объекта, руб./кв. м.</b>           |   | <b>16 386</b>   | <b>23 139</b>   | <b>26 846</b>   |
| Полная ссылка на предложение (если аналог из сети Интернет) |   | <a href="https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/190823308/">https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/190823308/</a> | <a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploshchadyu_3457_kv_moskovskaya_oblast_gorodskoy_okrug_podolsk_derevnya_altuhovo_6810259573/">https://move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploshchadyu_3457_kv_moskovskaya_oblast_gorodskoy_okrug_podolsk_derevnya_altuhovo_6810259573/</a> | <a href="https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/190561863/">https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/190561863/</a> |

### 6.3.3. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого объекта-аналога от объекта недвижимости, расчет корректировок

Найденные объекты-аналоги отличаются от оцениваемого объекта недвижимости рядом характеристик. Для дальнейших расчетов необходимо сопоставить объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости по основным ценообразующим показателям. В рамках настоящей оценки сопоставление объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости проводилось по следующим параметрам, приведённым ниже.

1. Изменение цены во времени (дата определения стоимости/ дата предложения).
2. Цена предложения или цена сделки (торг).
3. Условия финансирования и условия продажи.
4. Состав имущественных прав.
5. Направление.
6. Местоположение относительно районного центра.
7. Общая площадь.
8. Состав площадей.
9. Материал стен.
10. Физическое состояние.
11. Наличие инженерных коммуникаций.

При отличии объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости по какому-либо показателю в цену объекта-аналога вносились соответствующие корректировки, описание и величина которых приведены ниже.

#### **1. Изменение цен во времени (дату предложения).**

Дата определения рыночной стоимости Объекта оценки - 02.08.2018 г. В расчете были использованы объекты-аналоги, представленные к продаже в августе 2018 года (т.е. по выбранным объектам-аналогам использована информация, доступная и существовавшая на Дату оценки), поэтому корректировка на изменение цен во времени (дату предложения) не вводилась.

#### **2. Цена предложения или цена сделки (торг).**

В процессе определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако в текущих экономических условиях в России Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам (поскольку эта информация является «закрытой»), а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые достаточно полно представлены в соответствующих источниках. Использование подобных данных правомерно, но объявленные цены предложений должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены на величину торга, возникающего в процессе переговоров.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г. Ниже в таблице приведены величины возможного торга по данным используемого источника информации.

**Табл. 44.**

| Наименование                                    | Значение среднее | Значение мин | Значение макс |
|---|------------------|--------------|---------------|
| Универсальные производственно-складские объекты | 17,3%            | 11,0%        | 23,7%         |

Учитывая техническое состояние Объекта оценки, корректировка принята на максимальном уровне 23,7%.

**3. Условия финансирования и условия продажи.**

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В рамках настоящего расчета предполагалось, что Объект оценки и все выбранные объекты-аналоги имеют одинаковые условия финансирования и условия продажи, поэтому корректировка не вводилась.

**4. Состав имущественных прав.**

Все объекты принадлежат продавцам на праве собственности, поэтому корректировка не вводилась.

**5. Направление.**

Стоимость коммерческой недвижимости достаточно часто зависит от направления.

Корректировка не применялась, т. к. все объекты расположены на южном направлении.

**6. Местоположение относительно районного центра.**

Объект оценки, как и Объекты аналоги №1 и №2 расположены в районном центре. Объект аналог №2 в населённом пункте приближённом к районному центру. Однако Объект аналог №2 расположен на ближней границе к Москве экономической зоны «от ММК (А-107) до БМК (А-108)», что обеспечивает более высокий коммерческий потенциал. Поэтому, по данному фактору корректировка не применялась

**7. Общая площадь.**

На практике стоимость единицы площади у большего объекта меньше, чем у объекта-аналога с меньшей площадью. Эта разница в стоимости единицы площади учитывает и меньшую ликвидность объекта с большей площадью.

Корректировка на площадь определена на основе данных Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г. Зависимость стоимость от площади подчиняется следующей регрессионной зависимости:

$$y = 1,6793 * x^{-0,111}$$

y – значение поправочного коэффициента;

x – площадь объекта, кв. м.

Размер корректировки рассчитывался по формуле:

$$K = \left( \frac{1,6793 \times X_0^{-0,111}}{1,6793 \times X_a^{-0,111}} \right) - 1$$

X<sub>0</sub> – площадь оцениваемого объекта, кв.м, X<sub>a</sub> – площадь объекта-аналога, кв. м.

**8. Состав площадей.**

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г. Ниже в таблице приведены величины возможной корректировки по данным используемого источника информации.

**Табл. 45.**

| Наименование   | Значение среднее | Значение мин | Значение макс |
|--|------------------|--------------|---------------|
| Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса | 1,51             | 1,47         | 1,54          |

Корректировка на состав площадей рассчитывается по следующей формуле:

$$K = D_{п} * C_{п} + D_{а} * C_{а}$$

где:

K – безразмерный коэффициент;

D<sub>п</sub> – доля производственно-складской в общей площади объекта;

C<sub>п</sub> – коэффициент производственно-складской площади;

D<sub>а</sub> – доля административно-офисной площади в общей площади объекта;

C<sub>а</sub> – коэффициент административно-офисной площади/

Итоговая корректировка на состав площадей рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left( \frac{K_{оц}}{K_{ан}} \right) - 1$$

где:

K<sub>оц</sub> – коэффициент, учитывающий состав площадей объекта оценки;

K<sub>ан</sub> – коэффициент, учитывающий состав площадей объекта-аналога.

**Табл. 46.**

| Наименование                           | Ед. изм. | Объект оценки | Аналог №1      | Аналог №2     | Аналог №3    |
|--|----------|---------------|----------------|---------------|--------------|
| Общая площадь                          | кв. м    | 2 907,4       | 4 577,0        | 3 457,4       | 2 980,0      |
| Производственно-складская площадь      | кв. м    | 1 760,5       | 3 506,0        | 3 357,4       | 2 980,0      |
| Административно-офисная площадь        | кв. м    | 1 146,9       | 1 071,0        | 100,0         | 0,0          |
| Доля производственно-складской площади |          |               | 0,7660         | 0,9711        | 1,0000       |
| Доля административно-офисной площади   |          |               | 0,2340         | 0,0289        | 0,0000       |
| Коэффициент корректировки              |          | 1,000         | 1,119          | 1,015         | 1,000        |
| <b>Значение корректировки, %</b>       |          |               | <b>-10,63%</b> | <b>-1,48%</b> | <b>0,00%</b> |



**9. Материал стен.**

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г. Ниже в таблице приведены величины возможной корректировки по данным используемого источника информации.

**Табл. 47.**

| Наименование  | Значение среднее | Значение мин | Значение макс |
|---|------------------|--------------|---------------|
| Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта | 0,81             | 0,80         | 0,82          |

Корректировка на состав площадей рассчитывается по следующей формуле:

$$K = D_k * C_k + D_m * C_m$$

где:

K – безразмерный коэффициент;

D<sub>к</sub> – доля капитальных строений общей площади объекта;

C<sub>к</sub> – коэффициент капитальных строений;

D<sub>м</sub> – доля металлических строений в общей площади объекта;

C<sub>м</sub> – коэффициент металлических строений;

Итоговая корректировка на состав площадей рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left( \frac{K_{оц}}{K_{ан}} \right) - 1$$

где:

K<sub>оц</sub> – коэффициент, учитывающий состав площадей объекта оценки;

K<sub>ан</sub> – коэффициент, учитывающий состав площадей объекта-аналога.

**Табл. 48.**

| Наименование                     | Ед. изм. | Объект оценки | Аналог №1    | Аналог №2    | Аналог №3    |
|----------------------------------|----------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Общая площадь                    | кв. м    | 2 907,4       | 4 577,0      | 3 457,4      | 2 980,0      |
| Капитальные строения             | кв. м    | 1 781,3       | 4 462,0      | 3 457,4      | 1 910,0      |
| Металлические строения           | кв. м    | 1 126,1       | 115,0        | 0,0          | 1 070,0      |
| Доля капитальных строений        |          |               | 0,9749       | 1,0000       | 0,6409       |
| Доля металлических строений      |          |               | 0,0251       | 0,0000       | 0,3591       |
| Коэффициент корректировки        |          | 1,000         | 0,995        | 1,000        | 0,932        |
| <b>Значение корректировки, %</b> |          |               | <b>0,50%</b> | <b>0,00%</b> | <b>7,30%</b> |

**10. Физическое состояние.**

Корректировка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от физического состояния: требует ли он ремонта и если требует, то какой сложности. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. ниже, если помещение требует ремонта.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г. Ниже в таблице приведены величины возможной корректировки по данным используемого источника информации.

**Табл. 49.**

| Наименование  | Значение среднее | Значение мин | Значение макс |
|---|------------------|--------------|---------------|
| Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,24             | 1,14         | 1,34          |

Объект оценки, как и Объект аналог №1 находятся в удовлетворительном физическом состоянии. Однако состояние оцениваемого объекта лучше, чем подобранного аналога. Для расчёта корректировки Оценщик счёл возможным использовать границы интервала значений, указанных в таблице выше:  $1,34/1,14=1,17$  (17%).

Объект аналог №2 корректировки не требует.

Объект оценки находится в удовлетворительном физическом состоянии, Объект аналог №3 в хорошем состоянии. Для расчётов принято среднее значение указанного выше диапазона:  $1/1,24=0,80$  (-20%).

**11. Наличие инженерных коммуникаций.**

Коммуникации в помещениях Объекта оценки отключены/демонтированы, Объекты аналогии обеспечены всеми необходимыми коммуникациями. В рамках настоящего раздела корректировка не вводилась, данный фактор учтён после согласования результатов (см. Часть 8).

6.3.4. Определение стоимости земельных участков Объектов аналогов

Табл. 50.

| Показатель  | Ед. изм.  | Объект оценки       | Объект-аналог 1   | Объект-аналог 2     | Объект-аналог 3     |
|---|-----------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| Удельный показатель стоимости земельных участков Объекта оценки | руб./сот. |                     | 92 165            | 92 165              | 92 165              |
| <b>Состав имущественных прав</b>                                |           | Право собственности | Право аренды      | Право собственности | Право собственности |
| Величина корректировки  | %         |                     | -16,00%           | 0,00%               | 0,00%               |
| Скорректированная удельная стоимость                            | руб./сот. |                     | 77 419            | 92 165              | 92 165              |
| <b>Разрешенное использование</b>                                |           | Сопоставимо         | Сопоставимо       | Сопоставимо         | Сопоставимо         |
| Величина корректировки  | %         |                     | 0,00%             | 0,00%               | 0,00%               |
| Скорректированная удельная стоимость                            | руб./сот. |                     | 77 419            | 92 165              | 92 165              |
| <b>Корректировка на площадь</b>                                 |           | 99,50               | 145,00            | 200,00              | 120,00              |
| Величина корректировки  | %         |                     | -3,80%            | -6,94%              | -1,91%              |
| Скорректированная удельная стоимость                            | руб./сот. |                     | 74 477            | 85 769              | 90 405              |
| Общая площадь   | сот.      | 99,50               | 145,00            | 200,00              | 120,00              |
| <b>Стоимость земельного участка, в составе аналога, руб.</b>    |           |                     | <b>10 799 165</b> | <b>17 153 800</b>   | <b>10 848 600</b>   |

**Состав имущественных прав.**

Стоимость земельных участков достаточно часто зависит от их юридического статуса (набора прав). Оцениваемый земельный участок принадлежит Собственнику на праве собственности в то время, как подобранные аналог №1 принадлежит продавцу на праве аренды.

Корректировка определена на основании Справочника оценщика недвижимости. «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Издательство Нижний Новгород, Лейфер Л.А., 2017 г. Ниже в таблице приведены величины возможной корректировки по данным используемого источника информации.

Табл. 51.

| Наименование   | Значение среднее | Значение мин | Значение макс |
|--|------------------|--------------|---------------|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене участков в собственности | 0,84             | 0,83         | 0,85          |

К расчётам принято среднее значение 0,84 (16%).

**Общая площадь.**

На практике стоимость единицы площади у большего земельного участка меньше, чем у объекта-аналога с меньшей площадью. Эта разница в стоимости единицы площади учитывает и меньшую ликвидность объекта с большей площадью.

Корректировка на площадь определена на основе данных Справочника оценщика недвижимости. «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Издательство Нижний Новгород, Лейфер Л.А., 2017 г. Зависимость стоимость от площади подчиняется следующей регрессионной зависимости:

$$y = 2,58 * x^{-0,103}$$

y – значение поправочного коэффициента;

x – площадь объекта, кв. м.

Размер корректировки рассчитывался по формуле:

$$K = \left( \frac{2,58 \times X_a^{-0,103}}{2,58 \times X_o^{-0,103}} \right) - 1$$

X<sub>o</sub> – площадь оцениваемого объекта, кв.м, X<sub>a</sub> – площадь объекта-аналога, кв. м.

*Asset&Collateral Management Solutions*

**6.3.5. Корректировки по каждому из элементов сравнения цен каждого объекта-аналога, сглаживающие их отличия от Объектов оценки**

Данные об объектах-аналогах, введённых корректировках по каждому из элементов сравнения цен каждого объекта аналога и сглаживающие их отличия от Объекта оценки, а также расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлены в таблице ниже.

**Табл. 52.**

| Показатель  | Ед. зм.    | Объект оценки  | Аналог №1  | Аналог №2   | Аналог №3                        |
|---|------------|--|--|---|----------------------------------|
| Цена предложения                                    | руб.       |  | 75 000 000   | 80 000 000  | 80 000 000                       |
| Площадь объекта                                     | кв. м      | 2 907,40   | 4 577,00   | 3 457,40  | 2 980,00                         |
| Стоимость   | руб./кв. м |  | 16 386   | 23 139  | 26 846                           |
| <b>Дата предложения</b>                             |            | <b>Август 2018 г.</b>                                  | <b>Август 2018 г.</b>                                  | <b>Август 2018 г.</b>   | <b>Август 2018 г.</b>            |
| Корректировка                                       | %          |  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%                            |
| Скорректированная стоимость                         | руб./кв. м |  | 16 386   | 23 139  | 26 846                           |
| <b>Цена предложения или цена сделки (торг)</b>      |            | <b>Предложение</b>                                     | <b>Предложение</b>                                     | <b>Предложение</b>  | <b>Предложение</b>               |
| Корректировка                                       | %          |  | -23,70%  | -23,70%   | -23,70%                          |
| Скорректированная стоимость                         | руб./кв. м |  | 12 503   | 17 655  | 20 483                           |
| <b>Условия финансирования и условия продажи</b>     |            | <b>Сопоставимы</b>                                     | <b>Сопоставимы</b>                                     | <b>Сопоставимы</b>  | <b>Сопоставимы</b>               |
| Корректировка                                       | %          |  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%                            |
| Скорректированная стоимость                         | руб./кв. м |  | 12 503   | 17 655  | 20 483                           |
| <b>Состав имущественных прав</b>                    |            | <b>Право собственности</b>                             | <b>Право собственности</b>                             | <b>Право собственности</b>                                      | <b>Право собственности</b>       |
| Корректировка                                       | %          |  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%                            |
| Скорректированная стоимость                         | руб./кв. м |  | 12 503   | 17 655  | 20 483                           |
| <b>Направление</b>                                  |            | <b>Южное</b>   | <b>Южное</b>   | <b>Южное</b>  | <b>Южное</b>                     |
| Корректировка                                       | %          |  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%                            |
| Скорректированная стоимость                         | руб./кв. м |  | 12 503   | 17 655  | 20 483                           |
| <b>Местоположение относительно районного центра</b> |            | <b>Районный центр</b>                                  | <b>Районный центр</b>                                  | <b>Населённый пункт<br/>приближённый к районному<br/>центру</b> | <b>Районный центр</b>            |
| Корректировка                                       | %          |  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%                            |
| Скорректированная стоимость                         | руб./кв. м |  | 12 503   | 17 655  | 20 483                           |
| <b>Общая площадь</b>                                |            | <b>2 907,4</b>   | <b>4 577,0</b>   | <b>3 457,4</b>  | <b>2 980,0</b>                   |
| Корректировка                                       | %          |  | 5,16%  | 1,94%   | 0,27%                            |
| Скорректированная стоимость                         | руб./кв. м |  | 13 148   | 17 998  | 20 538                           |
| <b>Состав площадей</b>                              |            | <b>Производственно-<br/>складская/Административно-</b> | <b>Производственно-<br/>складская/Административно-</b> | <b>Производственно-<br/>складская/Административно-</b>          | <b>Производственно-складская</b> |

### Asset&Collateral Management Solutions

|  |                   | офисная                          | офисная                          | офисная                   |                                  |
|--|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Корректировка  | %                 |                                  | -10,63%                          | -1,48%                    | 0,00%                            |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв. м        |                                  | 11 750                           | 17 732                    | 20 538                           |
| <b>Материал стен</b>   |                   | <b>Капитальные/металлические</b> | <b>Капитальные/металлические</b> | <b>Капитальные</b>        | <b>Капитальные/металлические</b> |
| Корректировка  | %                 |                                  | 0,50%                            | 0,00%                     | 7,30%                            |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв. м        |                                  | 11 809                           | 17 732                    | 22 037                           |
| <b>Физическое состояние объекта</b>                                    |                   | <b>Удовлетворительное</b>        | <b>Удовлетворительное</b>        | <b>Удовлетворительное</b> | <b>Хорошее</b>                   |
| Корректировка  | %                 |                                  | 17,00%                           | 0,00%                     | -20,00%                          |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв. м        |                                  | 13 817                           | 17 732                    | 17 630                           |
| <b>Наличие инженерных коммуникаций</b>                                 |                   | <b>Отключены/демонтированы</b>   | <b>Есть</b>                      | <b>Есть</b>               | <b>Есть</b>                      |
| Корректировка  | %                 |                                  | 0,00%                            | 0,00%                     | 0,00%                            |
| Скорректированное значение   | руб./кв. м        |                                  | 13 817                           | 17 732                    | 17 630                           |
| <i>Скорректированная цена предложения</i>                              | <i>руб.</i>       |                                  | <i>63 240 409</i>                | <i>61 306 617</i>         | <i>52 537 400</i>                |
| <i>Стоимость земельного участка, в составе аналога</i>                 | <i>руб.</i>       |                                  | <i>10 799 165</i>                | <i>17 153 800</i>         | <i>10 848 600</i>                |
| <i>Скорректированная цена предложения без учёта земельного участка</i> | <i>руб.</i>       |                                  | <i>52 441 244</i>                | <i>44 152 817</i>         | <i>41 688 800</i>                |
| <i>Скорректированная цена предложения без учёта земельного участка</i> | <i>руб./кв. м</i> |                                  | <i>11 458</i>                    | <i>12 771</i>             | <i>13 990</i>                    |
| <i>Весовой коэффициент</i>   |                   | <i>1,0000</i>                    | <i>0,2830</i>                    | <i>0,4097</i>             | <i>0,3073</i>                    |
| <b>Удельный показатель производственно-складской площади (КС-1)</b>    | <b>руб./кв. м</b> |                                  |                                  | <b>12 774</b>             |                                  |
| <b>Удельный показатель административно-офисной площади (КС-1)</b>      | <b>руб./кв. м</b> |                                  |                                  | <b>19 289</b>             |                                  |
| <b>Удельный показатель производственно-складской площади (КС-6)</b>    | <b>руб./кв. м</b> |                                  |                                  | <b>10 347</b>             |                                  |
| <b>Удельный показатель административно-офисной площади (КС-6)</b>      | <b>руб./кв. м</b> |                                  |                                  | <b>15 624</b>             |                                  |

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, в результате применения сравнительного подхода, составляет:

**Табл. 53.**

| №  | Наименование  | Площадь, кв. м  | Тип зданий                       | Удельный показатель стоимости, руб./кв. м | Рыночная стоимость элементов Объекта оценки, руб. | В том числе НДС, руб. <sup>10</sup> |
|----|---|-----------------|----------------------------------|---|---|-------------------------------------|
| 1  | Административное здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажный, общая площадь 575,8 кв. м., инв.№ 276:079-2068/И, лит. И, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:758, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 575,80          | Административно-офисное (КС-1)   | 19 289                                    | 11 106 606  | 1 694 228                           |
| 2  | Нежилое здание - слесарный цех, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 555,0 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Ж, лит. Ж, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:757, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 555,00          | Производственно-складское (КС-6) | 10 347                                    | 5 742 585   | 875 988                             |
| 3  | Нежилое здание – цех по ремонту кузовов автомобилей, назначение: нежилое, общая площадь 574,8 кв. м., инв.№ 276:079-2068/В, лит. В, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1738, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 574,80          | Производственно-складское (КС-1) | 12 774                                    | 7 342 495   | 1 120 042                           |
| 4  | Нежилое здание, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 493,0 кв. м., инв.№ 79-2068, лит. А, А1, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:753, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 493,00          | Производственно-складское (КС-1) | 12 774                                    | 6 297 582   | 960 648                             |
| 5  | Нежилое здание - автосалон, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 365,7 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Е, лит. Е, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1742, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 365,70          | Административно-офисное (КС-6)   | 15 624                                    | 5 713 697   | 871 581                             |
| 6  | Нежилое здание - автомойка, назначение: нежилое, общая площадь 137,7 кв. м., инв.№ 276:079-2068, лит. Б, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:754, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 137,70          | Производственно-складское (КС-1) | 12 774                                    | 1 758 980   | 268 319                             |
| 7  | Нежилое здание - автосалон, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 205,4 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Д, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:755, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 205,40          | Административно-офисное (КС-6)   | 15 624                                    | 3 209 170   | 489 534                             |
|    | <b>Итого:</b>   | <b>2 907,40</b> |                                  |   | <b>41 171 115</b>                                 | <b>6 280 340</b>                    |
| 8  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 993,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1775, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   |                 |                                  | 915 198                                   |   |                                     |
| 9  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 482,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1770, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 |                 |                                  | 1 365 885                                 |   |                                     |
| 10 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,  |                 |                                  | 1 157 592                                 |   |                                     |

<sup>10</sup> Возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ.

*Asset&Collateral Management Solutions*

|    |   |                   |
|----|---|-------------------|
|    | разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 256,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1771, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  |                   |
| 11 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 623,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1773, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | 1 495 838         |
| 12 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 631,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1774, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 581 561           |
| 13 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 938,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1772, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 864 508           |
| 14 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 586,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1769, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 540 087           |
| 15 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 2 441,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1776, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | 2 249 748         |
|    | <b>Итого Объект оценки</b>  | <b>50 341 532</b> |

*Примечание: согласно ст. 146, ч.2, пункту 6 части второй Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не подлежат налогообложению по НДС на территории РФ.*

**50 341 532**

**(пятьдесят миллионов триста сорок одна тысяча пятьсот тридцать два) рубля.**

**В том числе НДС:<sup>11</sup>**

**6 280 340**

**(шесть миллионов двести восемьдесят тысяч триста сорок) рублей.**

<sup>11</sup> Возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ.

## **Часть 7. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода**

### **7.1. Общие положения**

В рамках доходного подхода стоимость объекта недвижимости была рассчитана с методом прямой капитализации.

Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации осуществляется по следующей формуле:

$$\text{Скап} = \text{ЧОД} / R,$$

где

Скап – текущая стоимость объекта оценки,

Чод – чистый операционный доход от объекта оценки,

R – коэффициент капитализации.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации включает в себя следующие этапы:

1. Определение размера рыночного уровня ставок арендной платы и условий аренды;
2. Определение потенциального валового дохода;
3. Определение действительного валового дохода;
4. Определение операционных расходов;
5. Определение чистого операционного дохода;
6. Определение ставки капитализации;
7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

### **7.2. Определение потенциального валового дохода**

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход определяется как произведение арендопригодной площади и арендной ставки по различным помещениям по следующей формуле:

$$\text{ПВД} = \sum A_i * S_i,$$

где:

ПВД - потенциальный валовой доход;

$A_i$  - ставка арендной платы с  $i$ -й площади (как правило, ставка аренды для площади определенного функционального назначения);

$S_i$  - размер  $i$ -й площади, кв. м (м/м) (как правило, площади определенного функционального назначения).

#### **7.2.1. Выбор Объектов аналогов**

Для расчета рыночной арендной ставки зданий Оценщиком было проведено исследование рынка аренды объектов недвижимости, сопоставимых с Объектом оценки, а именно: производственно-складские Объекты, расположенные на южном направлении в пределах ММК (А-107) и БМК (А-108)».

В процессе сбора исходной информации не были найдены цены сделок по аренде объектов, аналогичных рассматриваемому Объекту, поэтому для расчета была принята заявленная стоимость предложения объектов-аналогов (т.е. стоимость, к которой возможно применить понижающую корректировку на величину торга, возникающего в процессе договоренности продавца с потенциальным покупателем о продаже объекта).

В результате исследования рынка предложений, для дальнейших расчетов арендной ставки Объекта оценки были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги.



Asset&Collateral Management Solutions

Табл. 54.

| Показатель  | Объект оценки   | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|---|---|---|---|---|
| Тип объекта недвижимости, предлагаемого к продаже                   | Производственно-складская                             | Производственно-складская   | Производственно-складская   | Производственно-складская   |
| Фото  |   |                                       |                                      |                                      |
| Адрес местоположения  | Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | Московская область, г. Серпухов, Текстильная ул., 29  | Московская область, г. Серпухов, ул. Дзержинского, 1  | Московская область, г. Серпухов, пл. Ленина   |
| Дата предложения  |   | Август 2018 г.  | Август 2018 г.  | Август 2018 г.  |
| Цена предложения или цена сделки (торг)                             |   | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| Условия финансирования и условия аренды                             |   | Сопоставимы   | Сопоставимы   | Сопоставимы   |
| Состав имущественных прав   | Аренда  | Аренда  | Аренда  | Аренда  |
| Направление   | Южное   | Южное   | Южное   | Южное   |
| Местоположение относительно районного центра                        | Районный центр  | Районный центр  | Районный центр  | Районный центр  |
| Общая площадь объекта, кв. м.                                       | 2 907,4   | 1 470,0   | 800,0-1 600,0   | 600,0-7 047,0   |
| Производственно-складская часть, кв. м.                             | 1 760,5   | 1 470,0   | 800,0-1 600,0   | 600,0-7 047,0   |
| Административно-офисная часть, кв. м.                               | 1 146,9   | 0,0   | 0,0   | 0,0   |
| Физическое состояние  | Удовлетворительное                                    | Удовлетворительное  | Хорошее   | Удовлетворительное  |
| Наличие инженерных коммуникаций                                     | Отключены/демонтированы                               | Есть  | Есть  | Есть  |
| Эксплуатационные расходы  | Включены  | Включены  | Включены  | Включены  |
| <b>Стоимость предложения объекта недвижимости, руб./кв. м./год.</b> |   | <b>3 000</b>  | <b>3 600</b>  | <b>2 880</b>  |
| Полная ссылка на предложение (если аналог из сети Интернет)         |   | <a href="https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/189370751/">https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/189370751/</a> | <a href="https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/190999082/">https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/190999082/</a> | <a href="https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/191037880/">https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/191037880/</a> |

**7.2.2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого объекта-аналога от объекта недвижимости, расчет корректировок**

Найденные объекты-аналоги отличаются от оцениваемого объекта недвижимости рядом характеристик. Для дальнейших расчетов необходимо сопоставить объекты-аналоги и оцениваемый объект недвижимости по основным ценообразующим показателям. В рамках настоящей оценки сопоставление объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости проводилось по следующим параметрам, приведённым ниже.

1. Изменение цены во времени (дата определения стоимости/ дата предложения).
2. Цена предложения или цена сделки (торг).
3. Условия финансирования и условия аренды.
4. Состав имущественных прав.
5. Направление.
6. Местоположение относительно районного центра.
7. Общая площадь.
8. Состав площадей.
9. Физическое состояние.
10. Наличие инженерных коммуникаций.
11. Эксплуатационные расходы.

При отличии объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости по какому-либо показателю в цену объекта-аналога вносились соответствующие корректировки, описание и величина которых приведены ниже.

**1. Изменение цен во времени (дату предложения).**

Дата определения арендной ставки Объекта оценки - 02.08.2018 г. В расчете были использованы объекты-аналоги, представленные к аренде в августе 2018 года (т.е. по выбранным объектам-аналогам использована информация, доступная и существовавшая на Дату оценки), поэтому корректировка на изменение цен во времени (дату предложения) не вводилась.

**2. Цена предложения или цена сделки (торг).**

В процессе определения арендной ставки Объекта оценки в рамках сравнительного подхода наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако в текущих экономических условиях в России Оценщик не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам (поскольку эта информация является «закрытой»), а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые достаточно полно представлены в соответствующих источниках. Использование подобных данных правомерно, но объявленные цены предложений должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены на величину торга, возникающего в процессе переговоров.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г. Ниже в таблице приведены величины возможного торга по данным используемого источника информации.

**Табл. 55.**

| Наименование                                    | Значение среднее | Значение мин | Значение макс |
|---|------------------|--------------|---------------|
| Универсальные производственно-складские объекты | 8,1%             | 7,8%         | 8,5%          |

Учитывая техническое состояние Объекта оценки, корректировка принята на максимальном уровне 8,5%.

**3. Условия финансирования и условия продажи.**

В рамках настоящего расчета предполагалось, что Объект оценки и все выбранные объекты-аналоги имеют одинаковые условия финансирования и условия аренды поэтому корректировка не вводилась.

**4. Состав имущественных прав.**

Все объекты передаются на праве аренды, поэтому корректировка не вводилась.

**5. Направление.**

Величина арендной ставки коммерческой недвижимости достаточно часто зависит от направления.

Корректировка не применялась, т. к. все объекты расположены на южном направлении.

**6. Местоположение относительно районного центра.**

Величина арендной ставки коммерческой недвижимости достаточно часто зависит от расположения относительно районного центра

Корректировка не применялась, т. к. все объекты расположены в г. Серпухове.

**7. Общая площадь.**

Оценщиком не было выявлено явной зависимости изменения величины арендной платы от арендуемой площади. Поскольку помещения Объекта оценки предполагается сдавать в аренду блоками, поэтому корректировка на площадь не вводилась.

**8. Состав площадей.**

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г. Ниже в таблице приведены величины возможной корректировки по данным используемого источника информации.

**Табл. 56.**

| Наименование   | Значение среднее | Значение мин | Значение макс |
|--|------------------|--------------|---------------|
| Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставки производственно-складской части комплекса | 1,51             | 1,47         | 1,55          |

Корректировка на состав площадей рассчитывается по следующей формуле:

$$K = Дп * Сп + Да * Са$$

где:

К – безразмерный коэффициент;

Дп – доля производственно-складской в общей площади объекта;

Сп – коэффициент производственно-складской площади;

Да – доля административно-офисной площади в общей площади объекта;

Са – коэффициент административно-офисной площади/

Итоговая корректировка на состав площадей рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left( \frac{K_{оц}}{K_{ан}} \right) - 1$$

где:

Коц – коэффициент, учитывающий состав площадей объекта оценки;

Кан – коэффициент, учитывающий состав площадей объекта-аналога.

**Табл. 57.**

| Наименование                           | Ед. изм. | Объект оценки | Аналог №1    | Аналог №2     | Аналог №3     |
|--|----------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| Общая площадь                          | кв. м    | 2 907,4       | 1 470,0      | 800,0-1 600,0 | 600,0-7 047,0 |
| Производственно-складская площадь      | кв. м    | 1 760,5       | 1 470,0      | 800,0-1 600,0 | 600,0-7 047,0 |
| Административно-офисная площадь        | кв. м    | 1 146,9       | 0,0          | 0,0           | 0,0           |
| Доля производственно-складской площади |          |               | 1,0000       | 1,0000        | 1,0000        |
| Доля административно-офисной площади   |          |               | 0,0000       | 0,0000        | 0,0000        |
| Коэффициент корректировки              |          | 1,000         | 1,000        | 1,000         | 1,000         |
| <b>Значение корректировки, %</b>       |          |               | <b>0,00%</b> | <b>0,00%</b>  | <b>0,00%</b>  |

**9. Физическое состояние.**

Корректировка отражает изменение (повышение/снижение) арендной ставки 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от физического состояния: требует ли он ремонта и если требует, то какой сложности. Зависимость следующая: арендная ставка 1 кв. м. ниже, если помещение требует ремонта.

Корректировка определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г. Ниже в таблице приведены величины возможной корректировки по данным используемого источника информации.

**Табл. 58.**

| Наименование  | Значение среднее | Значение мин | Значение макс |
|---|------------------|--------------|---------------|
| Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,22             | 1,13         | 1,31          |

К расчётам принято среднее значение:  $1/1,22=0,81$  (19%).

**10. Наличие инженерных коммуникаций.**

Коммуникации в помещениях Объекта оценки отключены/демонтированы, Объекты аналоги обеспечены всеми необходимыми коммуникациями. В рамках настоящего раздела корректировка не вводилась, данный фактор учтён после согласования результатов (см. Часть 8).

### 7.2.3. Корректировки по каждому из элементов сравнения цен каждого объекта-аналога, сглаживающие их отличия от Объектов оценки

Данные об объектах-аналогах, введенных корректировках по каждому из элементов сравнения цен каждого объекта аналога и сглаживающие их отличия от Объекта оценки, а также расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлены в таблице ниже.

**Табл. 59.**

| Показатель  | Ед. зим.       | Объект оценки  | Аналог №1                        | Аналог №2                        | Аналог №3                        |
|---|----------------|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Арендная ставка                                     | руб./кв. м/год |  | 3 000                            | 3 600                            | 2 880                            |
| Общая площадь                                       | кв. м          | 575,8  | 1 470,0                          | 800,0-1 600,0                    | 600,0-7 047,0                    |
| <b>Дата предложения</b>                             |                | <b>Август 2018 г.</b>                                    | <b>Август 2018 г.</b>            | <b>Август 2018 г.</b>            | <b>Август 2018 г.</b>            |
| Корректировка                                       | %              |  | 0,00%                            | 0,00%                            | 0,00%                            |
| Скорректированная стоимость                         | руб./кв. м/год |  | 3 000                            | 3 600                            | 2 880                            |
| <b>Цена предложения или цена сделки (торг)</b>      |                | <b>Предложение</b>                                       | <b>Предложение</b>               | <b>Предложение</b>               | <b>Предложение</b>               |
| Корректировка                                       | %              |  | -8,50%                           | -8,50%                           | -8,50%                           |
| Скорректированная стоимость                         | руб./кв. м/год |  | 2 745                            | 3 294                            | 2 635                            |
| <b>Условия финансирования и условия аренды</b>      |                | <b>Сопоставимы</b>                                       | <b>Сопоставимы</b>               | <b>Сопоставимы</b>               | <b>Сопоставимы</b>               |
| Корректировка                                       | %              |  | 0,00%                            | 0,00%                            | 0,00%                            |
| Скорректированная стоимость                         | руб./кв. м/год |  | 2 745                            | 3 294                            | 2 635                            |
| <b>Состав имущественных прав</b>                    |                | <b>Право аренды</b>                                      | <b>Право аренды</b>              | <b>Право аренды</b>              | <b>Право аренды</b>              |
| Корректировка                                       | %              |  | 0,00%                            | 0,00%                            | 0,00%                            |
| Скорректированная стоимость                         | руб./кв. м/год |  | 2 745                            | 3 294                            | 2 635                            |
| <b>Направление</b>                                  |                | <b>Южное</b>   | <b>Южное</b>                     | <b>Южное</b>                     | <b>Южное</b>                     |
| Корректировка                                       | %              |  | 0,00%                            | 0,00%                            | 0,00%                            |
| Скорректированная стоимость                         | руб./кв. м/год |  | 2 745                            | 3 294                            | 2 635                            |
| <b>Местоположение относительно районного центра</b> |                | <b>Районный центр</b>                                    | <b>Районный центр</b>            | <b>Районный центр</b>            | <b>Районный центр</b>            |
| Корректировка                                       | %              |  | 0,00%                            | 0,00%                            | 0,00%                            |
| Скорректированная стоимость                         | руб./кв. м/год |  | 2 745                            | 3 294                            | 2 635                            |
| <b>Общая площадь</b>                                |                | <b>575,8</b>   | <b>1 470,0</b>                   | <b>800,0-1 600,0</b>             | <b>600,0-7 047,0</b>             |
| Корректировка                                       | %              |  | 0,00%                            | 0,00%                            | 0,00%                            |
| Скорректированная стоимость                         | руб./кв. м/год |  | 2 745                            | 3 294                            | 2 635                            |
| <b>Состав площадей</b>                              |                | <b>Производственно-складская/Административно-офисная</b> | <b>Производственно-складская</b> | <b>Производственно-складская</b> | <b>Производственно-складская</b> |

### Asset&Collateral Management Solutions

|   |                   |                                |                           |                 |                           |
|---|-------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|
| Корректировка   | %                 |                                | 0,00%                     | 0,00%           | 0,00%                     |
| Скорректированная стоимость   | руб./кв. м/год    |                                | 2 745                     | 3 294           | 2 635                     |
| <b>Физическое состояние объекта</b>                                 |                   | <b>Удовлетворительное</b>      | <b>Удовлетворительное</b> | <b>Хорошее</b>  | <b>Удовлетворительное</b> |
| Корректировка   | %                 |                                | 0,00%                     | -19,00%         | 0,00%                     |
| Скорректированная стоимость   | руб./кв. м/год    |                                | 2 745                     | 2 668           | 2 635                     |
| <b>Наличие инженерных коммуникаций</b>                              |                   | <b>Отключены/демонтированы</b> | <b>Есть</b>               | <b>Есть</b>     | <b>Есть</b>               |
| Корректировка   | %                 |                                | 0,00%                     | 0,00%           | 0,00%                     |
| Скорректированная стоимость   | руб./кв. м/год    |                                | 2 745                     | 2 668           | 2 635                     |
| <b>Эксплуатационные расходы</b>                                     |                   | <b>Включены</b>                | <b>Включены</b>           | <b>Включены</b> | <b>Включены</b>           |
| Корректировка   | %                 |                                | 0                         | 0               | 0                         |
| Скорректированная стоимость   | руб./кв. м/год    |                                | 2 745                     | 2 668           | 2 635                     |
| <i>Весовой коэффициент</i>  |                   | <i>1,0000</i>                  | <i>0,3559</i>             | <i>0,2882</i>   | <i>0,3559</i>             |
| <b>Удельный показатель производственно-складской площади (КС-1)</b> | <b>руб./кв. м</b> |                                |                           | <b>2 684</b>    |                           |
| <b>Удельный показатель административно-офисной площади (КС-1)</b>   | <b>руб./кв. м</b> |                                |                           | <b>4 053</b>    |                           |
| <b>Удельный показатель производственно-складской площади (КС-6)</b> | <b>руб./кв. м</b> |                                |                           | <b>2 228</b>    |                           |
| <b>Удельный показатель административно-офисной площади (КС-6)</b>   | <b>руб./кв. м</b> |                                |                           | <b>3 364</b>    |                           |

#### 7.2.4. Итоговый расчёт потенциального валового дохода

Табл. 60.

| Показатель                                     | Объект оценки                            |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  | Производственно-складская площадь (КС-1) | Административно-офисная площадь (КС-1) | Производственно-складская площадь (КС-6) | Административно-офисная площадь (КС-6) |
| Арендная ставка, руб./кв. м./год.              | 2 684                                    | 4 053                                  | 2 228                                    | 3 364                                  |
| Площадь, кв. м.                                | 1 205,5                                  | 575,8                                  | 555,0                                    | 571,1                                  |
| Потенциальный валовой доход, руб.              | 3 235 562                                | 2 333 717                              | 1 236 540                                | 1 921 180                              |
| <b>Итого потенциальный валовой доход, руб.</b> | <b>8 726 999</b>                         |  |  |  |

### 7.3. Определение действительного валового дохода

Величина действительного валового дохода (ДВД) рассчитывается путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений. Определение действительного валового дохода производится по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * (1 - \text{Кн}),$$

где:

ДВД - действительный валовой доход;

ПВД - потенциальный валовой доход;

Кн - коэффициент недозагрузки при сдаче в аренду.

Коэффициент недозагрузки определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г. Ниже в таблице приведены величины возможного коэффициента недозагрузки по данным используемого источника информации.

**Табл. 61.**

| Наименование                                    | Значение среднее | Значение мин | Значение макс |
|---|------------------|--------------|---------------|
| Универсальные производственно-складские объекты | 13,7%            | 13,0%        | 14,4%         |

К расчётам принято среднее значение 13,7%.

### 7.4. Определение операционных расходов

Чистый операционный доход (ЧОД) определяется как действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОПР). Таким образом, определение чистого операционного дохода производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОПР},$$

где:

ЧОД - чистый операционный доход;

ДВД - действительный валовой доход;

ОПР - операционные расходы.

Операционные расходы включают следующие статьи:

- постоянные расходы – расходы, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами. Обычно сюда включают налог на имущество, платежи за землю, расходы на страхование объекта и другие;
- переменные расходы – расходы, которые связаны с интенсивностью загрузки площадей арендаторами и уровнем предоставляемых услуг. Состав переменных расходов зависит от особенностей оцениваемого объекта;
- резерв на замещение – величина средств, необходимых для замены и ремонта элементов с коротким сроком службы. Поскольку это обычно крупные единовременные суммы, для стабилизации расходов следует открыть специальный счет, на который затем ежегодно переводить часть средств на покрытие предстоящих затрат. Причина создания подобного счета состоит в том, что с износом элементов собственник несет скрытые потери в доходе.

Величина операционных расходов определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г. Ниже в таблице приведены величины возможной величины операционных расходов по данным используемого источника информации.

**Табл. 62.**

| Наименование                                    | Значение среднее | Значение мин | Значение макс |
|---|------------------|--------------|---------------|
| Универсальные производственно-складские объекты | 13,0%            | 11,5%        | 14,5%         |

К расчётам принято среднее значение 13,0%.

### 7.5. Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Л. А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г. Ниже в таблице приведены величины возможного коэффициента капитализации по данным используемого источника информации.

**Табл. 63.**

| Наименование                                    | Значение среднее | Значение мин | Значение макс |
|---|------------------|--------------|---------------|
| Универсальные производственно-складские объекты | 13,4%            | 10,7%        | 16,0%         |

Учитывая техническое состояние Объекта оценки, коэффициент капитализации принят на максимальном уровне 16%.

### 7.6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

**Табл. 64.**

| Параметры  | Объект оценки     |
|--|-------------------|
| Потенциальный валовой доход, руб.  | 8 726 999         |
| Коэффициент загрузки   | 0,863             |
| Действительный валовой доход, руб.   | 7 531 400         |
| Годовые операционные расходы, руб.   | 1 134 510         |
| Чистый операционный доход, руб.  | 6 396 890         |
| Коэффициент капитализации  | 16,00%            |
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.</b>                                 | <b>39 980 563</b> |
| <b>Рыночная стоимость земельных участков Объекта оценки, руб.<sup>12</sup></b> | <b>9 170 417</b>  |
| <b>Рыночная стоимость улучшений Объекта оценки, руб.</b>                       | <b>30 810 146</b> |
| <b>В том числе НДС, руб.<sup>13</sup></b>                                      | <b>4 699 853</b>  |

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, в результате применения доходного подхода, составляет:

**39 980 563**

**(тридцать девять миллионов девятьсот восемьдесят тысяч пятьсот шестьдесят три) рубля.**

**В том числе НДС<sup>14</sup>:**

**4 699 853**

**(четыре миллиона шестьсот девяносто девять тысяч восемьсот пятьдесят три) рубля.**

<sup>12</sup> Примечание: согласно ст. 146, ч.2, пункту 6 части второй Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не подлежат налогообложению по НДС на территории РФ.

<sup>13</sup> Возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ.

<sup>14</sup> Возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ.



## Часть 8. Согласование результатов и определение итоговой рыночной стоимости

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов, и приведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

Принятие решения о присвоении веса тому или иному подходу исходило из критерия достоверности и достаточности информации, используемой в расчетах, соответствия использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации, способности учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца и способности учитывать конъюнктуру рынка и других факторов. При согласовании результатов определения рыночной стоимости оцениваемых капитальных зданий Исполнителем было принято решение о присвоении равных весов результатам, полученным в рамках сравнительного и доходного подходов.

Табл. 65.

| Наименование подхода | Рыночная стоимость, руб. | Весовой коэффициент | Итоговая рыночная стоимость, руб. |
|----------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Сравнительный        | 50 341 532               | 0,5                 | 45 161 048                        |
| Доходный             | 39 980 563               | 0,5                 |                                   |
| Затратный            | -                        | -                   |                                   |

Принимая во внимание необходимость поэлементного определения рыночной стоимости для элементов в составе Объекта оценки, Оценщиком было принято решение выделить стоимость земельных участков из итоговой рыночной стоимости, а стоимость зданий распределить пропорционально сравнительному подходу.

Расчёт стоимости зданий Объекта оценки выполнялся из допущения наличия всех инженерных коммуникаций, однако на дату оценки коммуникации в зданиях Объекта оценки отключены/демонтированы. По данному факту необходима корректировка. Корректировка определена на основании данных Ассоциации «СтатРиелт»<sup>15</sup>, ниже в таблице приведены величины возможной корректировки по данным используемого источника информации.

Табл. 66.

| Наименование     | Значение среднее | Значение мин | Значение макс |
|------------------|------------------|--------------|---------------|
| Отопление        | 0,74             | 0,66         | 0,84          |
| Водоснабжение    | 0,89             | 0,85         | 0,93          |
| Электроснабжение | 0,93             | 0,91         | 0,95          |

К расчётам приняты средние значения:  $0,74 * 0,89 * 0,93 = 0,61$ .

Табл. 67.

| Наименование  | Итоговая рыночная стоимость, руб. | Стоимость земельных участков, руб. | Стоимость зданий с учётом коммуникаций, руб. | Стоимость зданий без учёта коммуникаций, руб. |
|---------------|-----------------------------------|------------------------------------|--|---|
| Объект оценки | 45 161 048                        | 9 170 417                          | 35 990 631                                   | 21 954 285                                    |

<sup>15</sup> <https://statrielt.ru>

Табл. 68.

| №  | Наименование  | Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. | Доля в стоимости    | Итоговая стоимость элементов Объекта оценки, руб. | В том числе НДС, руб. <sup>16</sup> |
|----|---|---|---------------------|---|-------------------------------------|
| 1  | Административное здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажный, общая площадь 575,8 кв. м., инв.№ 276:079-2068/И, лит. И, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:758, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 11 106 606  | 0,2697669470        | 5 922 540   | 903 438                             |
| 2  | Нежилое здание - слесарный цех, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 555,0 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Ж, лит. Ж, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:757, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 5 742 585   | 0,1394809201        | 3 062 204   | 467 116                             |
| 3  | Нежилое здание – цех по ремонту кузовов автомобилей, назначение: нежилое, общая площадь 574,8 кв. м., инв.№ 276:079-2068/В, лит. В, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1738, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 7 342 495   | 0,1783409315        | 3 915 348   | 597 256                             |
| 4  | Нежилое здание, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 493,0 кв. м., инв.№ 79-2068, лит. А, А1, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:753, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 6 297 582   | 0,1529611719        | 3 358 153   | 512 261                             |
| 5  | Нежилое здание - автосалон, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 365,7 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Е, лит. Е, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1742, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 5 713 697   | 0,1387792631        | 3 046 799   | 464 766                             |
| 6  | Нежилое здание - автомойка, назначение: нежилое, общая площадь 137,7 кв. м., инв.№ 276:079-2068, лит. Б, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:754, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 1 758 980   | 0,0427236425        | 937 967   | 143 080                             |
| 7  | Нежилое здание - автосалон, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 205,4 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Д, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:755, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 3 209 170   | 0,0779471239        | 1 711 274   | 261 042                             |
|    | <b>Итого</b>  | <b>41 171 115</b>   | <b>1,0000000000</b> | <b>21 954 285</b>                                 | <b>3 348 959</b>                    |
| 8  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 993,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1775, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   |   |                     | 915 198   |                                     |
| 9  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 482,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1770, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 |   |                     | 1 365 885   |                                     |
| 10 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 256,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1771, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 |   |                     | 1 157 592   |                                     |
| 11 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 623,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1773, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 |   |                     | 1 495 838   |                                     |
| 12 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 631,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1774, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   |   |                     | 581 561   |                                     |
| 13 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй   |   |                     | 864 508   |                                     |

<sup>16</sup> Возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ.

## *Asset&Collateral Management Solutions*

|    |   |                   |
|----|---|-------------------|
|    | очереди, общая площадь 938,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1772, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   |                   |
| 14 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 586,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1769, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 540 087           |
| 15 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 2 441,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1776, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | 2 249 748         |
|    | <b>Итого Объект оценки</b>  | <b>31 124 702</b> |

*Примечание: согласно ст. 146, ч.2, пункту б части второй Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не подлежат налогообложению по НДС на территории РФ.*

Таким образом, итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, составляет:

**31 124 702**

**(тридцать один миллион сто двадцать четыре тысячи семьсот два) рубля.**

**В том числе НДС:<sup>17</sup>**

**3 348 959**

**(три миллиона триста сорок восемь тысяч девятьсот пятьдесят девять) рублей.**

---

<sup>17</sup> Возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ.

## **Часть 9. Расчёт ликвидационной стоимости Объекта оценки**

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

Целью настоящей работы является оценка стоимости для использования объекта оценки в юридических и финансовых делах Заказчика и/или Собственника, в частности, для залога Объекта оценки.

В п. 6.4 Положения ЦБ РФ № 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» (далее — Положение № 254-П) определено, что «... под суммой (стоимостью) обеспечения понимается: для залога (кроме ценных бумаг, котируемых организатором торговли на рынке ценных бумаг) — справедливая стоимость залога».

Хотя определения «справедливая стоимость» Положение № 254-П не содержит, с высокой степенью вероятности можно предположить, исходя из терминов российского законодательства об оценочной деятельности, что речь идет о рыночной стоимости объекта залога.

В банковском кредитовании залог имеет тройкую сущность, которая изменяется в течение срока кредита.

Так, на этапе рассмотрения кредитной заявки залог является необходимым и/или достаточным условием выдачи кредита. На этапе обслуживания и погашения задолженности заемщиком и администрирования этого процесса банком залог несет в себе дисциплинирующую заемщика сущность, а также позволяет банку минимизировать свои расходы на формирование резервов на возможные потери. И, наконец, на этапе взыскания просроченной задолженности залог является источником удовлетворения требований банка к заемщику за счет денежных средств, получаемых от продажи предмета залога в установленном законодательством и договором залога порядке.

Однако если проанализировать положения ФСО № 2, то абсолютно определено можно заключить, что полностью этим положениям сделка залога не отвечает ни на одном из этапов кредитного процесса.

Так, например, на первых двух этапах объект никак не представлен на рынке, тем более посредством публичной оферты, а вознаграждение за объект не предусмотрено в принципе. Однако следует признать, что на этих этапах справедливая стоимость залога все же близка по смыслу к рыночной стоимости.

На этапе же взыскания просроченной задолженности на стоимость объекта залога воздействует существенно большее количество обстоятельств, которые именуются «чрезвычайными».

Соответственным образом изменяется сущность, закладываемая в термин «справедливая стоимость» залога, и, следовательно, должен измениться ее вид.

В практике оценочной деятельности для этой цели используется термин «ликвидационная стоимость».

Согласно ФСО № 2 «при определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

«Вынужденная продажа предполагает цену, обусловленную реализацией имущества в нетипичных условиях и отражающую, как правило, недостаточный период маркетинга, без должной открытости и рекламы, а иногда свидетельствующую о недобровольности продавца и/или реализации при вынуждающих обстоятельствах. По этим причинам цена, связанная с вынужденной продажей, называемая стоимостью при вынужденной продаже, не является представлением рыночной стоимости».

Таким образом, рассматривая термин «справедливая стоимость залога» на этапе взыскания просроченной задолженности для целей Положения № 254-П, его следует отождествлять с термином «ликвидационная стоимость».

На это, в частности, указывает и ограничение, накладываемое на объект залога, для признания его обеспечением с точки зрения Положения № 254-П: «К обеспечению II категории качества могут быть отнесены: ... залог вещей при наличии ... достаточных оснований считать, что соответствующий предмет залога может быть реализован в срок, не превышающий 180 календарных дней со дня возникновения основания для обращения взыскания на залог».

При реализации объекта у субъекта экономических отношений существует альтернатива в отношении установления цены. Если нет обстоятельств, вынуждающих субъекта экономических отношений к сокращению периода реализации объекта, то субъект экономических отношений будет дожидаться реализации объекта по цене, соответствующей его рыночной стоимости. В случае наличия таких вынуждающих обстоятельств, субъект экономических отношений будет стремиться сократить период реализации, предлагая объект на рынке по цене, соответствующей его ликвидационной стоимости.

В настоящем Отчете, реализация имущества предполагает ограниченные сроки реализации, незначительный объем рекламы (низкое качество маркетинга), а также отсутствие какой-либо предпродажной подготовки объекта.

Указанные чрезвычайные обстоятельства с необходимостью отразятся на цене сделки. Сжатые сроки и недостаток рекламы не способствуют созданию условий конкуренции и не позволяют сторонам сделки получить и проанализировать всю необходимую информацию.

Вышеприведенные признаки позволяют утверждать, что определяемый вид стоимости является отличным от рыночной стоимости, и может определяться как ликвидационная стоимость, т. е. стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Следует отметить, что величина ликвидационной стоимости объекта всегда меньше величины его рыночной стоимости. Причем, чем быстрее нужно реализовать объект, тем меньше должна быть величина его ликвидационной стоимости, по сравнению с величиной рыночной стоимости.

В общем случае расчет ликвидационной стоимости объекта определяется по следующей формуле:

$$C_n = \frac{C_p}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t \times m}} \times K_s$$

где:

$C_n$  – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ( $t_{\phi}$ ) его экспозиции (ден. ед.);

$C_p$  – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_d$  – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$m$  – количество периодов начисления процентов в течение года;

$i$  – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

$K_s$  – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

В качестве ставки привлечения заёмного капитала выбрана среднемесячная фактическая ставка по кредитам, предоставленным кредитным организациям в рублях на срок свыше 1-го года в феврале 2018 года, которая, согласно данным издания «Статистический бюллетень Банка России», составляет 10,65% годовых

*Статистический бюллетень Банка России №4, 2018 г.*

Для расчета поправочного коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки, используется следующая таблица:

**Таблица для определения значений коэффициента  $K_3$**

**Табл. 69.**

| Тип спроса                       | Подтип спроса                    | Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $ E_D $ | Значения коэффициента $K_3$ |
|----------------------------------|----------------------------------|--|-----------------------------|
| Абсолютно эластичный             | Абсолютно эластичный             | $ E_D  \rightarrow \infty$   | 1                           |
| Эластичный                       | Сильно-эластичный                | $ E_D  > 2$  | 1                           |
|                                  | Средне-эластичный                | $1,5 <  E_D  \leq 2$   | 0,94                        |
|                                  | Слабо-эластичный                 | $1 <  E_D  \leq 1,5$   | 0,85                        |
| <b>С единичной эластичностью</b> | <b>С единичной эластичностью</b> | <b><math> E_D  = 1</math></b>                                      | <b>0,76</b>                 |
| Неэластичный                     | Слабо-неэластичный               | $0,66 <  E_D  < 1$   | 0,68                        |
|                                  | Средне-неэластичный              | $0,33 <  E_D  \leq 0,66$   | 0,46                        |
|                                  | Сильно-неэластичный              | $0 <  E_D  \leq 0,33$  | 0,16                        |
| Абсолютно неэластичный           | Абсолютно неэластичный           | $ E_D  = 0$  | 0                           |

Как видно для того, чтобы воспользоваться этой таблицей для определения значения поправочного коэффициента  $K_3$  при оценке ликвидационной стоимости конкретного объекта необходимо установить к какому из подтипов спроса, представленных в таблице, относится спрос на данный объект. Для этого необходимо определиться с факторами эластичности спроса по цене.

Специалисты выделяют значительное число факторов, определяющих эластичность спроса по цене конкретного объекта, однако на практике, как правило, достаточно ограничиться учетом нескольких базовых факторов. К таким базовым факторам в данной методике относятся количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта.

Каждый из двух базовых факторов эластичности спроса по цене можно качественно оценить с помощью трехуровневой шкалы: значительно, средне, незначительно.

С учетом изложенного сформирована следующая таблица, позволяющая на основании качественной оценки базовых факторов (количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта), определять подтип спроса для конкретного объекта:

**Таблица для определения подтипа спроса**

**Табл. 70.**

| Количество потенциальных покупателей объекта | Степень специализации объекта | Подтип спроса             |
|--|-------------------------------|---------------------------|
| Значительное                                 | Незначительная                | Абсолютно эластичный      |
| Значительное                                 | Средняя                       | Сильно-эластичный         |
| Значительное                                 | Значительная                  | Средне-эластичный         |
| Среднее                                      | Незначительная                | Слабо-эластичный          |
| Среднее                                      | Средняя                       | С единичной эластичностью |
| Среднее                                      | Значительная                  | Слабо-неэластичный        |
| Незначительное                               | Незначительная                | Средне-неэластичный       |
| Незначительное                               | Средняя                       | Сильно-неэластичный       |
| Незначительное                               | Значительная                  | Абсолютно неэластичный    |

Степень снижения рыночной стоимости до уровня ликвидационной учитывает только затраты, связанные с длительным календарным сроком маркетинга и ликвидации, и предполагает нулевую вероятность возможных рыночных потерь от неудачной продажи предприятия.

*[http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1\\_56-59.pdf](http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_56-59.pdf)*

**Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки**

Исходя из этих данных, рассчитан поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта.

Вычисляется ликвидационная стоимость оцениваемого объекта, используя вышеприведенную методику:

**Табл. 71.**

| Исходные данные:   | Объект оценки     |
|--|-------------------|
| Рыночная стоимость, ден. ед.   | 31 124 702        |
| Поправочная коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта                                       | 0,760             |
| Произведение значений поправочных коэффициентов, учитывающих влияние различных факторов на величину ликвидационной стоимости объекта оценки        | 1,00              |
| Годовая ставка дисконта  | 10,65%            |
| Число периодов начисления процентов в течение года   | 12,00             |
| Типичный период реализации объекта залога, лет   | 0,83              |
| Заданный (желаемый) период реализации объекта залога, лет  | 0,50              |
| Продолжительность периода дисконтирования (разность между типичным сроком реализации объекта залога и заданным (желаемым) периодом реализации, лет | 0,33              |
| Разница между величиной рыночной и ликвидационной стоимости, ден. ед.  | 8 283 295         |
| Расчет ликвидационной стоимости и коэффициента ликвидационной стоимости  |                   |
| Ликвидационная стоимость ден. ед.  | 22 841 407        |
| Оплата услуг Судебных приставов, в 7% от суммы сделки <sup>18</sup>  | 1 598 898         |
| <b>Ликвидационная стоимость ден. ед.</b>   | <b>21 242 509</b> |
| <b>Коэффициент ликвидационной стоимости</b>  | <b>0,68249678</b> |

<sup>18</sup>Согласно положениям пункта 1 статьи 112 Федерального закона «Об исполнительном производстве» исполнительский сбор устанавливается в размере 7% от подлежащей взысканию суммы или стоимости взыскиваемого имущества

Итоговый расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

Табл. 72.

| №  | Наименование  | Рыночная стоимость элементов Объекта оценки, руб. | Коэффициент ликвидационной стоимости | Ликвидационная стоимость элементов Объекта оценки, руб. | В том числе НДС, руб. <sup>19</sup> |
|----|---|---|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| 1  | Административное здание, назначение: нежилое здание, 2 – этажный, общая площадь 575,8 кв. м., инв.№ 276:079-2068/И, лит. И, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:758, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 5 922 540   | 0,68249678                           | 4 042 114   | 616 594                             |
| 2  | Нежилое здание - слесарный цех, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 555,0 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Ж, лит. Ж, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:757, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 3 062 204   | 0,68249678                           | 2 089 944   | 318 805                             |
| 3  | Нежилое здание – цех по ремонту кузовов автомобилей, назначение: нежилое, общая площадь 574,8 кв. м., инв.№ 276:079-2068/В, лит. В, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1738, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 3 915 348   | 0,68249678                           | 2 672 212   | 407 626                             |
| 4  | Нежилое здание, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 493,0 кв. м., инв.№ 79-2068, лит. А, А1, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:753, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 3 358 153   | 0,68249678                           | 2 291 929   | 349 616                             |
| 5  | Нежилое здание - автосалон, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 365,7 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Е, лит. Е, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1742, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 3 046 799   | 0,68249678                           | 2 079 431   | 317 201                             |
| 6  | Нежилое здание - автомойка, назначение: нежилое, общая площадь 137,7 кв. м., инв.№ 276:079-2068, лит. Б, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:754, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 937 967   | 0,68249678                           | 640 159   | 97 651                              |
| 7  | Нежилое здание - автосалон, назначение: нежилое здание, 1 – этажное, общая площадь 205,4 кв. м., инв.№ 276:079-2068/Д, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:755, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  | 1 711 274   | 0,68249678                           | 1 167 939   | 178 160                             |
| 8  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 993,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1775, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 915 198   | 0,68249678                           | 624 620   |                                     |
| 9  | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 482,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1770, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | 1 365 885   | 0,68249678                           | 932 212   |                                     |
| 10 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 256,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1771, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | 1 157 592   | 0,68249678                           | 790 053   |                                     |
| 11 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное  | 1 495 838   | 0,68249678                           | 1 020 905   |                                     |

<sup>19</sup> Возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ.



*Asset&Collateral Management Solutions*

|                            |   |                   |            |                   |
|----------------------------|---|-------------------|------------|-------------------|
|                            | использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 623,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1773, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10  |                   |            |                   |
| 12                         | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 631,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1774, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 581 561           | 0,68249678 | 396 914           |
| 13                         | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 938,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1772, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 864 508           | 0,68249678 | 590 024           |
| 14                         | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 586,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1769, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10   | 540 087           | 0,68249678 | 368 608           |
| 15                         | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 2 441,0 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1776, адрес объекта: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10 | 2 249 748         | 0,68249678 | 1 535 445         |
| <b>Итого Объект оценки</b> |   | <b>31 124 702</b> |            | <b>21 242 509</b> |
|                            |   |                   |            | <b>2 285 653</b>  |

*Примечание: согласно ст. 146, ч.2, пункту 6 части второй Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не подлежат налогообложению по НДС на территории РФ.*

Таким образом, итоговая ликвидационная стоимость Объекта оценки, составляет:

**21 242 509**

**(двадцать один миллион двести сорок две тысячи пятьсот девять) рублей.**

**В том числе НДС:<sup>20</sup>**

**2 285 653**

**(два миллиона двести восемьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят три) рубля.**

<sup>20</sup> Возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ.

## **Часть 10. Декларация качества оценки**

Исполнитель, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у Исполнителя не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости оцениваемого объекта, и также не предполагает заранее predetermined стоимость или определения стоимости, установленной в пользу клиента;
- квалификация специалистов, участвующих в выполнении Отчета, соответствует стандартам и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой ассоциации оценщиков (Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет"), действующими на дату подписания Договора на оценку

**Оценщик**

\_\_\_\_\_ **Е.Б. Полякова**

## Часть 11. Приложения

### Скриншоты объектов-аналогов и источники информации использованные при оценки недвижимого имущества

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The main listing is for a commercial plot of 91 hectares, located in the Serpukhovskiy district, Vasilevskoye settlement, Petrovskoye district. The price is listed as 6,800,000 RUB. The listing includes a satellite map of the plot, a contact number (+7 926 917-58-53), and a description of the plot's characteristics and potential uses. To the right of the main listing, there are three smaller listings for other properties, each with a small image and a brief description.

**Коммерческая земля, 91 сот.**  
Московская область, Серпуховский район, Васильевское с/пос, Петровское деревня, 19 соты  
Синферопольское шоссе, 62 км от МКАД

6 800 000 Р

ID 387062  
+7 926 917-58-53

Площадь: 91 сот.  
Категория: Земли промышленности

Предметы участка земли промышленного назначения, участок имеет общую площадь 91 сотны, граничит с большим бетонным кольцом. Адрес: Московская область, Серпуховский район, район д. Петровское.

Назначение земли: Земли промышленности... Разрешенное использование: для строительства объектов придорожного сервиса, станций автомобильного транспорта.

Идеально подойдет для строительства автоправочной станции, или придорожного сервиса. Большое пропускная способность автотранспорта. Есть возможность поменя в получение разрешительных документов. Заранее узнавайте есть другие предложения по промышленным объектам Серпуховского района.

DM Trade - 800 линия  
Площадь объекта от 100 тыс. до 1000 кв.м  
Ед. в Московской области - ИЖС/ИЖО  
Резерв от 1.500  
Тел.: (495) 625-12-65

Вид: Градостр. (ИЖО, ИЖС)  
Площадь коммерческой недвижимости в Москве от 100 кв. м до 1000 кв. м  
От 23 до 100 кв. м. Разрешено от строительства.  
Тел.: (495) 368-47-05

Продажа  
Городской территории  
Площадь от 50 тыс. до 100 тыс. кв. м  
Тел.: (495) 304-78-45

<https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/153158024/>


Все объявления в Чехов | Недвижимость | Земельные участки | Продам | Промышленная

Чехов | Пещиново

### Участок 75 сот. (промназначения)

№ 614676044, размещено 6 июля в 10:41 | 2546 (17)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 958 769-61-64


[Написать сообщение](#)  
в сети

**ПИТЬ ЗВЕЗДУ** Компания отличной надежности  
АВЕНТЮР

Средняя цена: 10000000  
Выкуп

Адрес: Московская область, Чехов, д. Пещиново

**ПИТЬ ЗВЕЗДУ** Компания отличной надежности  
Идеальная цена - деньги вкладываются, покупка или вложение средств во самые выгодные проекты в жизни - жилищного сектора!



120 обычных квартир

Расстояние до города: 15 км | Площадь: 75 сот

Адрес: Московская область, Чехов, д. Пещиново [Показать карту](#)

Продать земельный участок в собственность 75 соток.  
Юг Московской области, 60 км от МКАД. От Симферопольского шоссе 150 метров. (выезд на шоссе по развязке ТРЕТЬЕГО БЕТОННОГО КОЛЬЦА) Чеховский район, близ деревни Пещиново.

Участок под возведение, строительство АЗС, МАЗК(многофункционального заправочного комплекса), автозаправки, автосервиса, санкиоскиотки, кафе/закусочной, стоянки автомобилей. (в том числе и большегрузов), кооператива и что еще придумаешь!

Категория земель: Земли населенных пунктов  
Использование: Для размещения иных объектов автомобильного транспорта и дорожного хозяйства

Участок расположен вдоль трассы. Форма участка - правильная, рельеф местности - ровный. Съемка и выезд на трассу. Знакомство по границе.

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_chehov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_75\\_sot\\_promnaznacheniya\\_614676044](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_promnaznacheniya_614676044)



**Продается производственное помещение, 3457 м², Подольск**

**80 000 000 Р** цена за м² 23 141 Р

**Подольск, Подольск**

[Добавить в избранное](#)

№1 Акт 3302 120

[Ссылка на объект](#)



21 июня 11:14 загрузка

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [Ссылка](#)

**A101** Увеличен и обновлен от 2,2 млн руб. — лучший вариант для Удальцова, Удальцов



**НЕ УПУСТИ ВРЕМЯ  
СКОРО ЦЕНЫ ВЗЛЕТАТ**

Контактное лицо: **Алексей**  
**+7 (968) 530-21-77**  
 Скорее всего продавец или вы не нашли объявление на портале move.ru  
 Предпочитаете деловые контакты через социальные сети? Сопровождаем вас в любое время и место!

**Продайте быстрее!**

[Принять решение](#)  
[Принять решение](#)

**JAZZ ПРОДАЖА**  
 Бизнес от 50 м²

**Деловой центр JAZZ**  
 Просторный комфорт. Продажа офисов от 50 кв.м. 1-4 этаж. Просторный этаж. Современный интерьер-консалт

**+7 (495) 148-05...**

[Все о недвижимости](#)

**ПП в продажу**

|                     |               |                  |         |
|---------------------|---------------|------------------|---------|
| Цена:               | 80 000 000 Р  | Тип объявления:  | активно |
| Цена за м²:         | 23 141 Р      | Общая площадь:   | 3457 м² |
| Коммерческая опись: | по количеству | Дата публикации: | 21 июня |
| Тип объекта:        | пп            |                  |         |

**Описание**  
 Комплекс производственных помещений в составе Административно-хозяйственный корпус 193м2 (для изготовления мебели 1400,7 м2) производственный цех 267,9 м2 Склад 215,9 м2 Склад 530,6 м2 Резервуарный бассейн 200 м2 Общественный цех 226,9 м2 Газораспределительный пункт Земельный участок 35 000 м2 На данный момент предприятие не функционирует


**Информация**

Продается ПП площадью 3457 кв.м. Московская область, цена 80 000 000 руб.  
 Найдите срочно объявления на портале в разделе «[Подмосковье: недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

[https://move.ru/objects/prodaetsya\\_pp\\_ploschadyu\\_3457\\_kv\\_m\\_moskovskaya\\_oblast\\_gorodskoy\\_okrug\\_podolsk\\_derevnya\\_altuhovo\\_6810259573/](https://move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_3457_kv_m_moskovskaya_oblast_gorodskoy_okrug_podolsk_derevnya_altuhovo_6810259573/)

## Asset&Collateral Management Solutions

**Производство, 3 000 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Чехов, Лесная ул., 5. На карте  
 - Варшавское шоссе, 101 км от МКАД



**80 000 000 Р**  
 28 м<sup>2</sup> в м<sup>2</sup>

ИД: 13308999  
**+7 499 322-42-94**


Площадь: **3 000 м<sup>2</sup>** | Этаж: **1 из 1** | Помещение: **Свободно**

Подъезд Коммерческая недвижимость  
 Чехов, Варшавское ш. 50 км от МКАД  
 Производственно складской комплекс 2 000 м<sup>2</sup>, теплый ИТ-3-6 м.  
 Корпуса 1 000 × 1 070 × 800 м<sup>2</sup>. Полы Аэталит.  
 Ворота с пандусом и "рыбий" уровень разгрузки.  
 Электрон 130 кВт. Отделочные работы выполнены.  
 Подорожки, автоматизированный центральный  
 вентилятор 1,2 га в собственности, промканализация.

Цена: 80 000 000 руб. НДС  
 Номер г. Лесная улица 5, складской Производственно-промышленный комплекс, общ. пл. 3 000 кв. м., 1/1 этаж. Номер дома: 13364977

<https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/190561863/>

**Производство, 1 470 м<sup>2</sup>**  
 в производственном комплексе на ул. Текстильная, 29  
 Московская область, Серпухов, Текстильная ул., 29. На карте  
 - Я. Авиана, 80 мкм. на транспорте  
 - Сибирский шоссе, 10 км от МКАД



**367 500 Р/мес.**  
 2 000 Р за м<sup>2</sup> в год

ИД: 189370751  
**+7 926 100-57-19**  
**+7 926 577-56-54**


Площадь: **1 470 м<sup>2</sup>** | Этаж: **1 из 1** | Выс. потолка: **8 м** | Помещение: **Свободно**

городской округ Серпухов, Текстильная улица 29, м. Авиана, здание Производственно-промышленное  
 назначения, общ. пл. 1 470 кв. м., 1/1 этаж, Сдается 2 производственных помещения, общей площадью  
 1 470 м<sup>2</sup> на длительный срок, под грузы производства.  
 Ширина каждого 14 метров, длина 54 метра.  
 Высота 8 метров.  
 Есть возможность установить кран-балку.  
 Отопление/Водоснабжение.  
 Электричество до 500 кв.час.

<https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/189370751/>

Склад, от 800 до 1 600 м<sup>2</sup>  
 Московская область, Серпухов, ул. Давыдовского 1. На карте

Выборки | Поделиться | Добавить в избранное



49 фото

Площадь: от 800 до 1 600 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 1 | Выс. потолка: 5 м | Помещение: Свободно

Сдается 2 производственно - складские здания - боксы, площадью 800 кв. метров каждое для возможного использования под склад, авто-ремонтные мастерские, гаражи, стоянки для транспорта и т.д. В одном из зданий имеется 2 crane-балки. Возможна автономная подпитка воды и теплоснабжения. Предпочтительный срок аренды - 5 лет и более. Рассматривается вариант сдачи помещений как в комплексе, так и отдельно.

от 240 000 до 480 000 Р/мес.

3 500 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Ссылка на коммерческое предложение  
 Выплачены НДС, без комиссии

ID 17615407  
 +7 915 247-16-18

Подготовительный комплекс «Зеленый Бор» в Серпухове  
 30 объектов недвижимости от 21 200 кв. м до 1 кв. (18 кв. кв.)  
 Тел. +7(915) 909-00-00


Девелопмент ЖК  
 Парковка и консьерж. Продажа объектов от 23 кв. м. 1-й этаж. Свободная планировка.  
 Тел. +7(915) 818-70-00

Возможный бизнес-центр в Истринском районе  
 Продажа объектов с отделкой от 20 кв. м. Бизнес-назначение и инфраструктурный потенциал. Современный паркинг на 100 автомобилей.  
 Тел. +7(915) 475-21-71

<https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/190999082/>

Производство (В), от 600 до 7 047 м<sup>2</sup>  
 Московская область, Серпухов, пл. Ленина. На карте

Выборки | Поделиться | Добавить в избранное



1 фото

Площадь: от 600 до 7 047 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 1 | Выс. потолка: 8 м | Помещение: Свободно

ЛОП 7250 Модулей Максим МО, Самферопольское шоссе 100м от МКАД, населенный пункт Серпухов. Производственно складской комплекс, огороженный и охраняемая территория, удобный подъезд. Свободная площадь 600м2 1200 м2 2100 м2 4978 м2 7047 м2 Утепленные помещения, пол бетон, 1-й-й этаж, электрические мощности 4000квт ( стоимость 1 кВт - 3,5 руб/кв. в час). Стены 2 800 рублей / кв.м. / год, с НДС, БЕЗ КОМИССИИ!

от 144 000 до 1 691 280 Р/мес.

3 300 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Ссылка на коммерческое предложение  
 Выплачены НДС, без комиссии

Московская Недвижимость  
 Агентство недвижимости  
 5,7% от сделки  
 +7 495 648-99-00

Промышленный объект в Серпухове  
 Продажа объектов с отделкой от 20 кв. м. Бизнес-назначение и инфраструктурный потенциал. Современный паркинг на 100 автомобилей.  
 Тел. +7(915) 475-21-71

Промышленный объект в Серпухове  
 Продажа объектов с отделкой от 20 кв. м. Бизнес-назначение и инфраструктурный потенциал. Современный паркинг на 100 автомобилей.  
 Тел. +7(915) 475-21-71

<https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/191037880/>





**Научно Практический Центр Профессиональной Оценки**

**НЦПО**

**СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК**

**СРК - 2018**

Москва 2018

1.11. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ.

Под временем ликвидности Актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

Недвижимость относится к низколиквидным Активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости.

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли – продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

Методика определения времени ликвидности приведена в работе {12}.

Источниками информации служили как периодические издания (Из рук в руки и т.п.), так и сайты сети Интернет (www.rieltkazna.ru, www.a-kmv.ru, www.ukrfc.ru, www.rosrealt.ru, www.sovetrielt.ru, www.anfeodal.ru, www.tulapressa.ru и т.д.)

В обобщающей таблице приведены времена ликвидности отдельных типовых объектов недвижимости со среднерыночными стоимостями ofert.

Таблица 64. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офортам

| № п/п                     | Наименование                              | Средние сроки экспозиции, мес. |           |             |           |           |           |            |
|---------------------------|---|--------------------------------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|------------|
|                           |   | 2018 март                      | 2017 март | 2016 ноябрь | 2016 май  | 2015      | 2014      | 2007       |
| <b>Квартиры</b>           |   |                                |           |             |           |           |           |            |
| 1                         | <b>1-комнатные квартиры</b>               |                                |           |             |           |           |           |            |
|                           | Москва                                    | 2...5                          | 2...4     | 3...5       | 3...6     | 1,5...3,0 | 1...2,2   | 0,3...1,1  |
|                           | Санкт-Петербург                           | 2...6                          | 3...6     | 4...6       | 4,5...6   | 1,8...3,5 | 1,3...2,8 | 0,5...1,2  |
|                           | Екатеринбург                              | 3...5                          | 3...4     | 3...4       | 3...4,5   |           |           |            |
| 2                         | <b>2-комнатные квартиры</b>               |                                |           |             |           |           |           |            |
|                           | Москва                                    | 3...5                          | 3...5     | 4...6       | 4,5...7   | 3...5     | 2,5...4,5 | 0,5...1,5  |
|                           | Санкт-Петербург                           | 3...6                          | 3...6     | 4...7       | 5...7     |           | 1,8...5   |            |
|                           | Екатеринбург                              | 3...5                          | 4...6     | 4...6       | 4,5...7   |           | 3...6     |            |
| 3                         | <b>3 и более-комнатные квартиры</b>       |                                |           |             |           |           |           |            |
|                           | Москва                                    | 6...9                          | 5...6     | 6...7       | 6...8     | 4...7,5   | 4...6,9   |            |
|                           | Санкт-Петербург                           | 5...8                          | 4...6     | 4...8       | 5...10    | 3...9     | 3...8     |            |
|                           | Екатеринбург                              | 3...7                          | 3...5     | 4...6       | 5...8     |           |           |            |
| <b>Земельные участки</b>  |   |                                |           |             |           |           |           |            |
| 1                         | <b>Под дачное строительство</b>           |                                |           |             |           |           |           |            |
|                           | Московская область                        | 4...6                          | 3...5     | 4...6       | 4...9     |           | 3...7     | 1,5...4,5  |
|                           | Тульская область                          | 6...7                          |           |             | 5...11    |           | 5...9     |            |
| 2                         | <b>Под офисные и торговые цели</b>        |                                |           |             |           |           |           |            |
|                           | Москва                                    | 2...5                          | 2...4     | 2...4       | 2...5     |           | 1...3     |            |
|                           | Московская область (торговые цели)        | 4...5                          | 5...6     | 6...8       | 6...9     |           | 4...8     |            |
| 3                         | <b>Под производственно-складские цели</b> |                                |           |             |           |           |           |            |
|                           | Москва                                    | 4...6                          | 4...7     | 4...6       | 4...8     |           | 2...5     |            |
|                           | Московская область                        | 5...8                          | 6...10    | 7...10      | 8...12    |           | 6...10    |            |
| <b>Помещения (здания)</b> |   |                                |           |             |           |           |           |            |
| 1                         | <b>Производственные</b>                   |                                |           |             |           |           |           |            |
|                           | Иркутск                                   | 5...8                          | 6...8     |             | 5...9     |           |           | 3...9,9    |
|                           | Киров                                     | 6...9                          |           |             | 4,5...5,5 |           |           | 6,1...10,8 |
|                           | Москва                                    | 5...7                          | 6...9     | 6...9       | 6...12    | 6...10    | 5...11    | 0,8...5,5  |
|                           | Московская область (10-40 км. от МКАД)    | 7...10                         | 6...9     | 8...10      | 8...12    | 5...10    | 6...12    | 0,9...4,4  |
|                           | Санкт-Петербург                           | 6...8                          | 5...9     | 5...8       | 6...10    |           |           |            |
| 2                         | <b>Торговые</b>                           |                                |           |             |           |           |           |            |
|                           | Иркутск                                   | 4...5                          | 3...5     | 4...6       | 4...8     | 2...3     |           | 0,7...1,7  |
|                           | Киров                                     | 3...6                          | 4...5     | 4...5       | 4...7     |           |           | 2...4      |
|                           | Москва                                    | 3...6                          | 3...7     | 4...8       | 4,5...9   | 3,5...8   | 2...7     | 0,3...4,8  |
|                           | Московская область (10-40 км. от МКАД)    | 5...8                          | 4...7     | 5...8       | 5...9     | 2...8     | 1...6     | 0,9...2,8  |
| 3                         | <b>Офисные</b>                            |                                |           |             |           |           |           |            |
|                           | Москва                                    | 4...7                          | 4...6     | 4...8       | 6...10    | 5...12    | 5...10    |            |
|                           | Московская область (10-40 км. от МКАД)    | 7...9                          | 7...11    | 8...10      | 8...11    |           | 6...12    |            |
|                           | Иркутск                                   | -                              | -         | 3...5       | 4...6     |           |           |            |
|                           | Санкт-Петербург                           | 4...8                          | 4...7     | 5...8       | 7...10    |           |           |            |
| 4                         | <b>Гостиницы</b>                          |                                |           |             |           |           |           |            |
|                           | Москва                                    | 7...9                          | 7...8     | 7...8       | 7...9     |           | 9...14    |            |
|                           | Московская область (10-40 км. от МКАД)    | 8...10                         | -         | 9...11      | 9...12    |           | 8...16    |            |

*Asset&Collateral Management Solutions*

**ПРИВОЖСКИЙ ЦЕНТР  
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

# **СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2017**

**ПОД РЕДАКЦИЕЙ  
ЛЕЙБФЕРА Л.А.**

## **ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

**КОРРЕКТИРУЮЩИЕ  
И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ  
СКИДКИ НА ТОРГ  
КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ**

**НИЖНИЙ НОВГОРОД  
2017**

**9.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков**

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

Таблица 221

| Класс объектов  | Неактивный рынок |                        |       |
|---|------------------|------------------------|-------|
|   | Среднее          | Доверительный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>                      |                  |                        |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 20,4%            | 19,5%                  | 21,2% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 18,0%            | 17,3%                  | 18,6% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 25,0%            | 23,7%                  | 26,3% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС                        | 17,3%            | 16,5%                  | 18,0% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 16,7%            | 15,7%                  | 17,6% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 22,9%            | 21,7%                  | 24,1% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 19,8%            | 18,9%                  | 20,7% |

### 5.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности                  | 0,84             | 0,83                   | 0,85 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности  | 0,74             | 0,73                   | 0,75 |
| <b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности                 | 0,85             | 0,83                   | 0,86 |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,76             | 0,74                   | 0,78 |

**Значения территориальных коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 14

| Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Под индустриальную застройку</b>  |                  |                        |      |
| Областной центр  | 1,00             | 1,00                   | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                          | 0,81             | 0,79                   | 0,83 |
| Райцентры с развитой промышленностью   | 0,73             | 0,71                   | 0,75 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов   | 0,61             | 0,58                   | 0,63 |
| Прочие населенные пункты   | 0,51             | 0,48                   | 0,54 |
| <b>Под офисно-торговую застройку</b>   |                  |                        |      |
| Областной центр  | 1,00             | 1,00                   | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                          | 0,79             | 0,77                   | 0,81 |
| Райцентры с развитой промышленностью   | 0,72             | 0,70                   | 0,74 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов   | 0,61             | 0,58                   | 0,64 |
| Прочие населенные пункты   | 0,52             | 0,49                   | 0,55 |
| <b>Под жилую застройку</b>   |                  |                        |      |
| Областной центр  | 1,00             | 1,00                   | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                          | 0,80             | 0,78                   | 0,82 |
| Райцентры с развитой промышленностью   | 0,71             | 0,69                   | 0,74 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов   | 0,59             | 0,56                   | 0,62 |
| Прочие населенные пункты   | 0,47             | 0,43                   | 0,50 |
| <b>Под объекты рекреации</b>   |                  |                        |      |
| Областной центр  | 1,00             | 1,00                   | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра                          | 0,81             | 0,79                   | 0,83 |
| Райцентры с развитой промышленностью   | 0,69             | 0,65                   | 0,73 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов   | 0,62             | 0,57                   | 0,66 |
| Прочие населенные пункты   | 0,51             | 0,46                   | 0,56 |

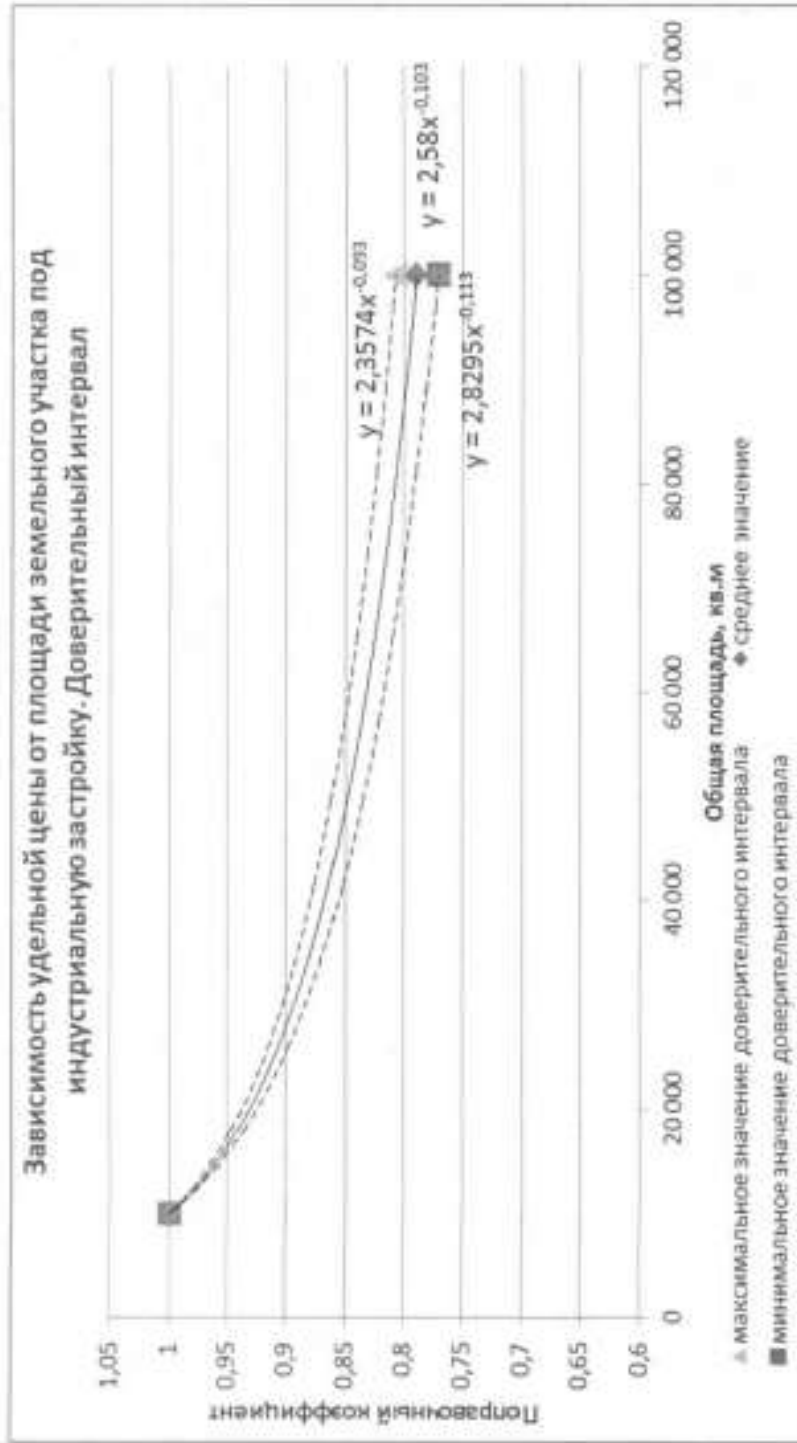


Рис. 71

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 000 кв.м (1 га)





**Границы расширенного интервала значений  
скидки на торг**

Таблица 200

| Класс объектов   | Неактивный рынок |                      |       |
|--|------------------|----------------------|-------|
|  | Среднее          | Расширенный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>                                     |                  |                      |       |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 17,3%            | 11,0%                | 23,7% |
| 2. Специализированные высококласные складские объекты                | 16,0%            | 10,4%                | 21,5% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 17,5%            | 11,5%                | 23,4% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 19,8%            | 12,6%                | 26,9% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 17,5%            | 11,4%                | 23,5% |
| <b>Арендные ставки объектов</b>                                      |                  |                      |       |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 12,6%            | 8,0%                 | 17,2% |
| 2. Специализированные высококласные складские объекты                | 11,8%            | 7,6%                 | 16,0% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 13,0%            | 8,3%                 | 17,7% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 15,9%            | 10,6%                | 21,2% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 10,5%            | 6,6%                 | 14,4% |

*Asset&Collateral Management Solutions*  
 Значения территориальных коэффициентов,  
 усредненные по городам России, и границы  
 доверительных интервалов

Таблица 7

| Отношение цен<br>производственно-складских<br>объектов по районам области по<br>отношению к областному центру | Среднее<br>значение | Доверительный<br>интервал |      |
|---|---------------------|---------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>  |                     |                           |      |
| Областной центр   | 1,00                | 1,00                      | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей<br>окрестности областного центра  | 0,83                | 0,82                      | 0,85 |
| Райцентры с развитой<br>промышленностью   | 0,76                | 0,75                      | 0,78 |
| Райцентры сельскохозяйственных<br>районов   | 0,61                | 0,59                      | 0,63 |
| Прочие населенные пункты  | 0,49                | 0,47                      | 0,51 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |                     |                           |      |
| Областной центр   | 1,00                | 1,00                      | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей<br>окрестности областного центра  | 0,83                | 0,81                      | 0,84 |
| Райцентры с развитой<br>промышленностью   | 0,75                | 0,74                      | 0,77 |
| Райцентры сельскохозяйственных<br>районов   | 0,60                | 0,58                      | 0,62 |
| Прочие населенные пункты  | 0,49                | 0,47                      | 0,52 |

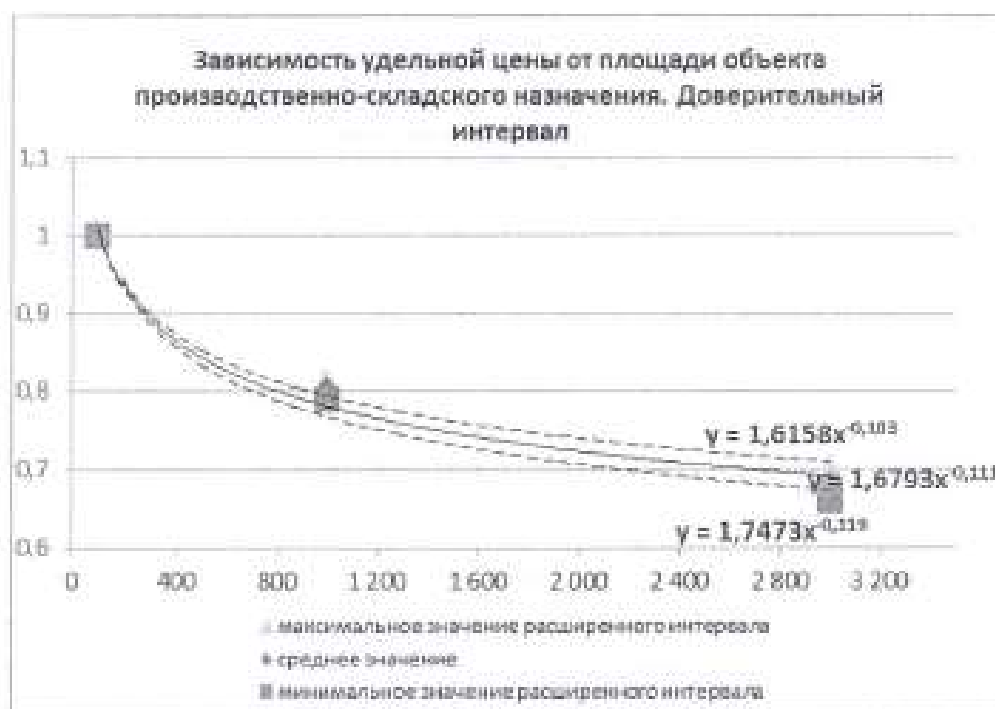


Рис. 59.<sup>10</sup>

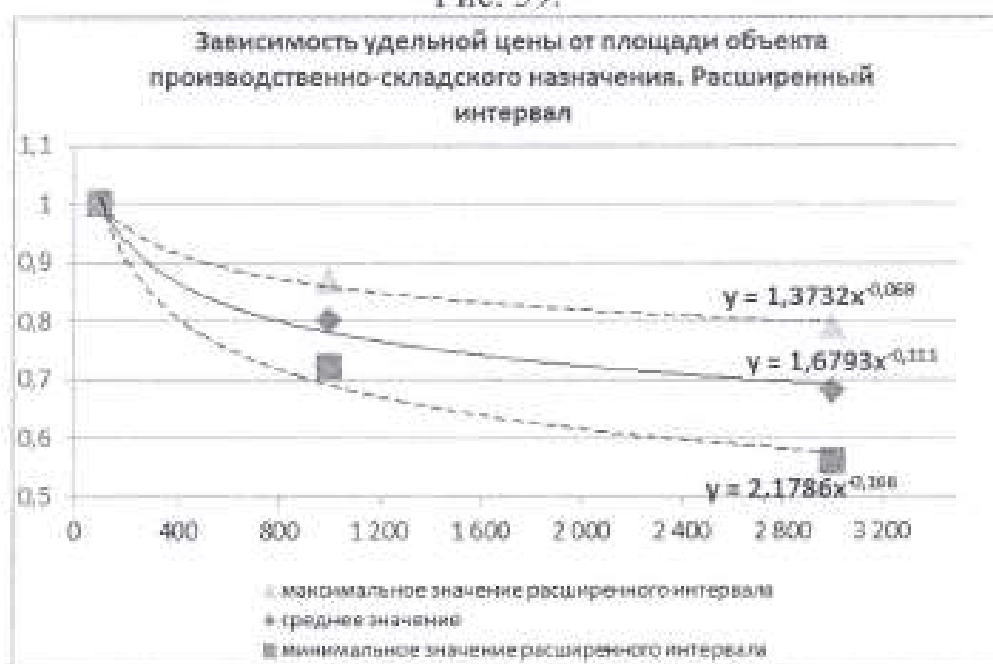


Рис. 60.

<sup>10</sup> на графиках (рис. 78,79) по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв.м), а по оси ординат поправочные коэффициенты

Значения корректировок, усредненные по городам  
России, и доверительный интервал

Таблица 152

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса                       | 1,51             | 1,47                   | 1,54 |
| Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса                                   | 1,23             | 1,21                   | 1,25 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса | 1,51             | 1,47                   | 1,55 |
| Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса             | 1,24             | 1,22                   | 1,27 |

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

Таблица 175

| Класс объектов   | Активный рынок |                        |       |
|--|----------------|------------------------|-------|
|  | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>                                     |                |                        |       |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 11,5%          | 11,0%                  | 11,9% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты               | 10,4%          | 10,0%                  | 10,9% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 11,6%          | 11,1%                  | 12,1% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 14,3%          | 13,4%                  | 15,1% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 11,7%          | 11,1%                  | 12,2% |
| <b>Арендные ставки объектов</b>                                      |                |                        |       |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 8,1%           | 7,8%                   | 8,5%  |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты               | 7,4%           | 6,9%                   | 7,8%  |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 8,5%           | 8,0%                   | 8,9%  |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 11,0%          | 10,2%                  | 11,8% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 8,7%           | 8,2%                   | 9,1%  |

## 5.5. Элемент сравнения – материал стен

Значения корректировок, усредненные по городам  
России, и доверительный интервал

Таблица 105

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта                       | 0,81             | 0,80                   | 0,82 |
| Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта   | 0,66             | 0,64                   | 0,67 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта | 0,83             | 0,82                   | 0,85 |
| Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта                   | 0,69             | 0,68                   | 0,71 |

Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов

Таблица 122

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|--|------------------|----------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>   |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии  | 1,24             | 1,14                 | 1,34 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии                       | 0,70             | 0,63                 | 0,77 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>  |                  |                      |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии                                  | 1,22             | 1,13                 | 1,31 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,72             | 0,64                 | 0,79 |

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР  
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

# **СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ = 2017**

**ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**

**ПОД РЕДАКЦИЕЙ  
ЛЕЙФЕРА Л.А.**

**ТЕКУЩИЕ  
И ПРОГНОЗНЫЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА  
ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

**НИЖНИЙ НОВГОРОД  
2017**



## 2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

### 2.1.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 2

| Класс объектов   | Активный рынок |                        |       |
|--|----------------|------------------------|-------|
|  | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 13,7%          | 13,0%                  | 14,4% |
| 2. Специализированные высококласные складские объекты                | 13,1%          | 12,4%                  | 13,8% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 13,9%          | 13,3%                  | 14,6% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 19,2%          | 17,9%                  | 20,5% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 12,6%          | 12,0%                  | 13,3% |

мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

### **3.1. Коллективное мнение оценщиков**

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 30

| Класс объектов   | Среднее | Доверительный интервал |       |
|--|---------|------------------------|-------|
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 13,0%   | 11,5%                  | 14,5% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты               | 13,5%   | 12,0%                  | 15,1% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 14,2%   | 12,5%                  | 15,8% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 13,3%   | 11,5%                  | 15,1% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 13,5%   | 12,0%                  | 15,0% |

5.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 65

| Класс объектов   | Активный рынок |                        |       |
|--|----------------|------------------------|-------|
|  | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 13,4%          | 12,7%                  | 14,0% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты               | 13,0%          | 12,4%                  | 13,8% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 13,2%          | 12,5%                  | 13,9% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 13,6%          | 12,7%                  | 14,5% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 13,2%          | 12,5%                  | 13,9% |

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.07.2017 года

Цели: Корректировка рыночной стоимости инженерных сетей и систем.

Корректировка рыночной стоимости объектов и производственных стандартов зданий и помещений для соответствия инженерных коммуникаций и оборудования – состояние данных данных до фактической даты по сравнению с данными рыночных цен аналогичных объектов и производственных стандартов.

К объекту относятся объекты при приближенных сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние зданий, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итого расчетов: Стоимость на основе актуальных рыночных информации

| № | Виды коммуникаций (по отраслям)  | индекс<br>показат. | индекс<br>показат. | средняя<br>наценка |
|---|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1 | Инженерные системы здания и помещений                                  | 0,05               | 0,05               | 0,14               |
| 2 | Водоснабжение и канализация зданий и помещений (по отраслям)           | 0,05               | 0,05               | 0,05               |
| 3 | Электроснабжение зданий и помещений (по отраслям)                      | 0,04               | 0,05               | 0,03               |
| 4 | Системы автоматического регулирования зданий и помещений (по отраслям) | 0,03               | 0,03               | 0,04               |
| 5 | Системы противопожарной защиты зданий и помещений (по отраслям)        | 0,06               | 0,05               | 0,07               |

\* – инженерные здания и помещения, расположенные на земельных участках в границах надела, принадлежащих на праве собственности, в том числе на придомовых территориях (по результатам) при заключении договоров аренды и пользования.

← Назад

Продолжить →

[Общая информация](#)
[Базы](#)
[Портфолио недвижимости](#)
[Аналитика и экспертные статьи](#)
[Справочник/Рейтинг объектов](#)
[Свои данные/Портфолио](#)



финансовый консалтинг

Некоммерческое партнерство  
«Национальный союз экспертных организаций»

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

ООО «АСМ - Солюшнс»

г. Москва

(ОГРН 1107746940410)

Решением Правления Некоммерческого партнерства  
«Национальный союз экспертных организаций» от  
«17» февраля 2012 года, (Протокол №1)

Включена в реестр членов НП «НСЗО»  
за регистрационным номером 77-014

Президент



А.О. Буров

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398



**ДОГОВОР**  
**обязательного страхования ответственности юридического лица,**  
**заключившего с заказчиком договор на проведение оценки**  
**№ V51277-0000246**

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее - Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «20» марта 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2010 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

|  |   |
|--|---|
| <b>СТРАХОВЩИК</b>  | <b>ООО СК «ВТБ Страхование»</b><br>Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000<br><small>Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398</small>   |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>                                      | <b>ООО «АСМ - Солюшнс»</b><br><small>Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398</small><br><input checked="" type="checkbox"/> Страхователь  |
| <b>Лицо, ответственность которого застрахована</b>       | <b>ООО «АСМ - Солюшнс»</b><br><small>Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398</small><br>Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Лицо, ответственность которого застрахована, или право ее exercised и-об   |
| <b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>                                | Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении:<br><input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки;<br><input checked="" type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки;<br><input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки;<br><input checked="" type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости |
| <b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>                                  | Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br><small>Условия признания факта наступления страхового случая, в соответствии с п. 4.4. Правил страхования. Исключения, в соответствии с п.п. 4.7.-4.8. Правил страхования.</small>   |
| <b>ВЫГОДПРИОБРЕТАТЕЛИ</b>                                | Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3., 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.   |
| <b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>                                   | <b>100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.</b><br><small>Всего и пропись</small>   |
| <b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ</b> | <b>100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.</b><br><small>Цифрами и прописью</small>  |
| <b>ФРАНШИЗА</b>  | Не установлена.<br><small>Цифрами и прописью</small>  |
| <b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>                                  | <b>40 000,00 (Сорок тысяч) рублей 00 копеек.</b><br><small>Цифрами и прописью</small><br>Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «05» апреля 2018г.   |
| <b>СРОК СТРАХОВАНИЯ</b>                                  | <b>с «07» апреля 2018г. по «06» апреля 2019г.</b><br><small>Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 90 часов 00 минут дня, предшествующего дню уплаты страховой премии.</small>  |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ</b>                             | Приложение №1 Заявление на страхование.<br>Приложение №2 Правила страхования.   |
| <b>ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ</b>                               | <b>«20» марта 2018г. город Москва</b>   |

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <b>Страховщик</b>   | <b>ООО СК «ВТБ Страхование»</b>                       | <b>Страхователь</b>   | <b>ООО «АСМ - Солюшнс»</b>                     |
| <b>Адрес местонахождения</b>  | 101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1 | <b>Адрес местонахождения</b>  | 117556, Москва, ул. Артековская, д. 5, корп. 1 |
| <b>Почтовый адрес:</b>  | 101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1 | <b>Почтовый адрес:</b>  | 117556, Москва, ул. Артековская, д. 5, корп. 1 |
| <b>ИНН</b>  | 7702263726 КПП 997950001                              | <b>ИНН</b>  | 7726665362                                     |
| <b>БИК</b>  | 044526187   | <b>БИК</b>  | 044525225                                      |
| <b>Расчетный счет</b>   | 4070181040000000000                                   | <b>Расчетный счет</b>   | 40702610738000084522                           |
| <b>Банк</b>   | ПАО Банк ВТБ г. Москва                                | <b>Банк</b>   | ПАО Сбербанк г. Москва                         |
| <b>Кор. счет</b>  | 3010181070000000187                                   | <b>Кор. счет</b>  | 30101810400000000225                           |
| <b>Представитель Страховщика</b>  |   | <b>Представитель Страхователя</b>   |  |
| <b>Морозов А. А.</b>  |   | <b>Большакова Т. Ю.</b>   |  |
| <b>На основании</b>   | Доверенности № 02/17 от 01.12.2017г.                  | <b>На основании</b>   | Устава   |
| <small>Один экземпляр настоящего Договора и Правил страхования вручен: Условья страхования заключенные в Договоре и Правила страхования, заключены, и приняты</small> |   | <small>Один экземпляр настоящего Договора и Правил страхования вручен: Условья страхования заключенные в Договоре и Правила страхования, заключены, и приняты</small> |  |



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«02» марта 2012 г.

№ 0594

**Полякова  
Екатерина Борисовна**

Паспорт 56 06 668855, выдан ОВД Октябрьского района г. Пензы.  
Дата выдачи 28.03.2007 г. Код подразделения 582-002

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 02.03.2012 г. за № 0594.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 24.02.2012 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

000594

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-019619/18**

«28» марта 2018 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Полюкова Екатерина Борисовна  
Паспортные данные: 5606, 668855, ОВД Октябрьского р-на г. Пензы, 28.03.2007г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Питтинская, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» апреля 2018 года по «31» марта 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, зачисленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **23.000 (Двадцать три тысячи) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **20.04.2018г.**  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с ведением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Полюкова Екатерина Борисовна  
Страхователь: Екатерина

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
*(Начальник Отдела страхования имущества и профессиональные риски Архангельский С.Ю. по страхованию ответственности № 5798245-3/17 от «20» ноября 2017 г.)*





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 003476-1

« 13 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Поляковой Екатерине Борисовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 13 » февраля 20 18 г. № 48


Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 13 » февраля 20 21 г.



002213 - KA1

Документы Заказчика

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "30" июля 2010 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.04.2010 №RU-50317000-30, выдавший орган: администрация города Серпухова Московской области


Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов", ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479, дата гос.регистрации: 06.08.1998, наименование регистрирующего органа: МОРП, КПП: 504301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10


Вид права: Собственность

Объект права: Административное здание, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь - 575,8 кв. м, инв.№ 276-079-2068/И, лит. И, адрес объекта: Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-58/025/2010-221

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" июля 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-58/025/2010-221

  
ИПНИЯ ВЕРНА  
М.П. ЗАТОР М.П. Е.В. БОСНОВА  
Букова Л.П.  
50- ААН 059967



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 18.04.2012

№ 58/010/2012-53

На основании запроса от 16.04.2012 г., поступившего на рассмотрение 16.04.2012 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

|   |   |  |
|---|---|--|
| 1. Кадастровый (или условный) номер объекта:            | 50-50-58/025/2010-221                               |  |
| наименование объекта:                                   | Административное здание                             |  |
| назначение объекта:                                     | нежилое здание                                      |  |
| площадь объекта:  | 575,8 кв.м  |  |
| инвентарный номер, литер:                               | инв.№ 276:079-2068/И, литер И                       |  |
| этажность (этаж):                                       | 2   |  |
| номера на поэтажном плане:                              |   |  |
| адрес (местоположение) объекта:                         | Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10 |  |
| состав:   |   |  |
| 2. Правообладатель (правообладатели):                   | 2.1.  | Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов", ИНН: 5043017167 |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1.  | Собственность, № 50-50-58/025/2010-221 от 30.07.2010                           |
| 4. Ограничение (обременение) права:                     | не зарегистрировано                                 |  |
| 5. Договоры участия в долевом строительстве:            | не зарегистрировано                                 |  |
| 6. Правопритязания:                                     | отсутствуют   |  |
| 7. Заявленные в судебном порядке права требования:      | данные отсутствуют                                  |  |

Выписка выдана: Ионова Татьяна Аркадьевна

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.



*А.Е. Колмыков*  
(подпись, М.П.)

Колмыков А. Е.  
(фамилия, инициалы)



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи:

"30" июля 2010 года

Документы основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.03.2010 №RU50347000-24, выдавший орган: администрация города Серпухова Московской области

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов", ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479, дата гос.регистрации: 06.08.1998, наименование регистрирующего органа: МОРП, КПП: 504301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание-слесарный цех, назначение: нежилое здание, 1 - этажное, общая площадь 555 кв. м, инв.№ 276:079-2068/Ж, лит. Ж, адрес объекта: Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-58/025/2010-227

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" июля 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-58/025/2010-227



КОПИЯ ВЕРНА  
10.07.2010

Е.В. КОСТИКОВА

Букова Л.



50- ААН 059965

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 18.04.2012

№ 58/010/2012-55

На основании запроса от 16.04.2012 г., поступившего на рассмотрение 16.04.2012 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

|   |   |  |
|---|---|--|
| 1. Кадастровый (или условный) номер объекта:            | 50-50-58/025/2010-227                               |  |
| наименование объекта:                                   | Нежилое здание-слесарный цех                        |  |
| назначение объекта:                                     | нежилое здание                                      |  |
| площадь объекта:  | 555 кв.м  |  |
| инвентарный номер, литер:                               | инв.№ 276:079-2068/Ж, литер Ж                       |  |
| этажность (этаж):                                       | 1   |  |
| номера на поэтажном плане:                              |   |  |
| адрес (местоположение) объекта:                         | Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10 |  |
| состав:   |   |  |
| 2. Правообладатель (правообладатели):                   | 2.1.  | Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов", ИНН: 5043017167 |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1.  | Собственность, № 50-50-58/025/2010-227 от 30.07.2010                           |
| 4. Ограничение (обременение) права:                     | не зарегистрировано                                 |  |
| 5. Договоры участия в долевом строительстве:            | не зарегистрировано                                 |  |
| 6. Правоприращения:                                     | отсутствуют   |  |
| 7. Заявленные в судебном порядке права требования:      | данные отсутствуют                                  |  |

Выписка выдана: Ионова Татьяна Аркадьевна

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам или законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.



Государственный регистратор

(подпись)

*А. Е. Колмыков*

(подпись, М.П.)

Колмыков А. Е.

(фамилия, инициалы)



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

повторное, взамен свидетельства : серия НА № 1072523 , дата выдачи 05.07.2006;  
серия НА № 1263231 , дата выдачи 12.10.2006;  
серия 50-НГ № 124349 , дата выдачи 07.11.2008

Дата выдачи:

"20" июля 2012 года

Документы-основания: • Акт приемочной комиссии о приеме в эксплуатацию законченного  
строительством объекта №004266 от 23.12.2005г

• Постановление главы города Серпухова Московской области №2214 от 28.12.2005г "Об  
утверждении акта приемочной комиссии по приему в эксплуатацию цеха по ремонту кузовов  
автомобилей на территории комплекса автосервисных услуг, расположенного по адресу: г.  
Серпухов, Калужский переулок, д. 10"

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-  
Серпухов", ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479, дата гос.регистрации: 06.08.1998,  
наименование регистрирующего органа: Московская областная регистрационная палата, КПП:  
504301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа:  
Россия, Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание - цех по ремонту кузовов автомобилей, назначение: нежилое  
здание, общая площадь 574,8 кв. м, инв.№ 276:079-2068/В, лит. В,в, адрес (местонахождение)  
объекта: Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-58/017/2006-388

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05"  
июля 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-58/017/2006-388



Регистратор

Антошина



(подпись)

50-АФН 437035

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 15.08.2012

№ 58/017/2012-6

На основании запроса от 10.08.2012 г., поступившего на рассмотрение 10.08.2012 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

|   |   |  |
|---|---|--|
| 1. Кадастровый (или условный) номер объекта:            | 50-50-58/017/2006-388                               |  |
| наименование объекта:                                   | Нежилое здание - цех по ремонту кузовов автомобилей |  |
| назначение объекта:                                     | нежилое здание                                      |  |
| площадь объекта:  | 574,8 кв.м  |  |
| инвентарный номер, литер:                               | инв.№ 276:079-2068/В, литер В,в                     |  |
| этажность (этаж):                                       | 1   |  |
| номера на поэтажном плане:                              |   |  |
| адрес (местоположение) объекта:                         | Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10 |  |
| состав:   |   |  |
| 2. Правообладатель (правообладатели):                   | 2.1.  | Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов", ИНН: 5043017167 |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1.  | Собственность, № 50-50-58/017/2006-388 от 05.07.2006                           |
| 4. Ограничение (обременение) права:                     | не зарегистрировано                                 |  |
| 5. Договоры участия в долевом строительстве:            | не зарегистрировано                                 |  |
| 6. Правопритязания:                                     | отсутствуют   |  |
| 7. Заявленные в судебном порядке права требования:      | данные отсутствуют                                  |  |

Выписка выдана: Ионовна Татьяна Аркадьевна

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА  
(должность, наименование государственного органа, осуществляющего регистрацию прав)

*А.Е. Колмыков*  
(подпись, М.П.)

Колмыков А. Е.  
(фамилия, инициалы)







ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 15.08.2012

№ 58/017/2012-7

На основании запроса от 10.08.2012 г., поступившего на рассмотрение 10.08.2012 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

|   |   |
|---|---|
| 1. Кадастровый (или условный) номер объекта:            | 50:58:10:00521:001  |
| наименование объекта:                                   | Нежилое здание  |
| назначение объекта:                                     | Нежилое   |
| площадь объекта:  | 493 кв.м  |
| инвентарный номер, литер:                               | инв.№ 276:079-2068/А, литер А, А1   |
| этажность (этаж):                                       | 1   |
| номера на поэтажном плане:                              |   |
| адрес (местоположение) объекта:                         | Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10                                 |
| состав:   |   |
| 2. Правообладатель (правообладатели):                   | 2.1. Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов", ИНН: 5043017167 |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. Собственность, № 50-01.58-1.2001-197.1 от 15.02.2001                           |
| 4. Ограничение (обременение) права:                     | не зарегистрировано   |
| 5. Договоры участия в долевом строительстве:            | не зарегистрировано   |
| 6. Правопритязания:                                     | отсутствуют   |
| 7. Заявленные в судебном порядке права требования:      | данные отсутствуют  |

Выписка выдана: Ионова Татьяна Аркадьевна

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА

(подпись, должность государственного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

*А.Е. Колмыков*

(подпись, МП)

Колмыков А. Е.

(подпись, печать)





**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи:

"30" июля 2010 года

Документы-основания: • Решение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.03.2010 №RU50317000-26, выдавший орган: администрация города Серпухова Московской области

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов", ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479, дата гос. регистрации: 06.08.1998, наименование регистрирующего органа: МОРП, КПП: 504301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание-автосалон, назначение: нежилое здание, 1 - этажное, общая площадь: 165,7 кв. м, инв.№ 276:079-2068/Е, лит. Е, адрес объекта: Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-58/025/2010-222

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" июля 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-58/025/2010-222



ЖОНИЯ ВЕРНА

ДИРЕКТОР

Е.В. КОСТИКОВА

Букова Л.



50- ААН 059968

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 18.04.2012

№ 58/010/2012-56

На основании запроса от 16.04.2012 г., поступившего на рассмотрение 16.04.2012 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

|   |   |  |
|---|---|--|
| 1. Кадастровый (или условный) номер объекта:            | 50-50-58/025/2010-222   |  |
| наименование объекта:                                   | Нежилое здание-автосалон  |  |
| назначение объекта:                                     | нежилое здание  |  |
| площадь объекта:  | 365,7 кв.м  |  |
| инвентарный номер, литер:                               | инв.№ 276:079-2068/Е, литер Е   |  |
| этажность (этаж):                                       | 1   |  |
| номера на поэтажном плане:                              |   |  |
| адрес (местоположение) объекта:                         | Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10                                 |  |
| состав:   |   |  |
| 2. Правообладатель (правообладатели):                   | 2.1. Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов", ИНН: 5043017167 |  |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. Собственность, № 50-50-58/025/2010-222 от 30.07.2010                           |  |
| 4. Ограничение (обременение) права:                     | не зарегистрировано   |  |
| 5. Договоры участия в долевом строительстве:            | не зарегистрировано   |  |
| 6. Правовитязания:                                      | отсутствуют   |  |
| 7. Заявленные в судебном порядке права требования:      | данные отсутствуют  |  |

Выписка выдана: Ионова Татьяна Аркадьевна

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.



Государственный регистратор

(подпись) \_\_\_\_\_

*А. Е. Колмыков*

(подпись, И.И.)

Колмыков А. Е.

(фамилия, инициалы)



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Выдано:

"07" ноября 2008 года

**Основания:** Акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта №002837 от 09.02.2004г

Постановление главы города Серпухова Московской области №175 от 12.02.2004г "Об утверждении акта приемочной комиссии по приему в эксплуатацию автомойки на две машины, расположенный по адресу: г. Серпухов, Калужский переулок, д. 10"

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов", ИНН: 5043017167, дата гос.регистрации: 06.08.1998г., наименование регистрирующего органа: МОРП; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Нежилое здание - автомойка, назначение: нежилое, общая площадь 137,70 кв.м, инв.№ 276:079-2068, лит. Б, адрес объекта: Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-58/017/2006-367

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июля 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-58/017/2006-367

повторное, взамен свидетельства : серия НА № 1072524 , дата выдачи 05.07.2006;  
серия НА № 1263232 , дата выдачи 12.10.2006

Регистратор

Пшеничников



КОПИЯ ВЕРНА

ДИРЕКТОР

Е.В. КОСТИН



50-НГН 124348

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 15.08.2012

№ 58/017/2012-8

На основании запроса от 10.08.2012 г., поступившего на рассмотрение 10.08.2012 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

|   |   |  |
|---|---|--|
| 1. Кадастровый (или условный) номер объекта:            | 50-50-58/017/2006-367                               |  |
| наименование объекта:                                   | Нежилое здание - автомойка                          |  |
| назначение объекта:                                     | Нежилое   |  |
| площадь объекта:  | 137,7 кв.м  |  |
| инвентарный номер, литер:                               | инв.№ 276:079-2068/Б, литер Б                       |  |
| этажность (этаж):                                       | 1   |  |
| номера на поэтажном плане:                              |   |  |
| адрес (местоположение) объекта:                         | Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10 |  |
| состав:   |   |  |
| 2. Правообладатель (правообладатели):                   | 2.1.  | Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов", ИНН: 5043017167 |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1.  | Собственность, № 50-50-58/017/2006-367 от 05.07.2006                           |
| 4. Ограничение (обременение) права:                     | не зарегистрировано                                 |  |
| 5. Договоры участия в долевом строительстве:            | не зарегистрировано                                 |  |
| 6. Правопритязания:                                     | отсутствуют   |  |
| 7. Заявленные в судебном порядке права требования:      | данные отсутствуют                                  |  |

Выписка выдана: Ионова Татьяна Аркадьевна

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА

(личность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

*А. Е. Колмыков*

(подпись, МП)

Колмыков А. Е.

(подпись, печать)





**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи:

"30" июля 2010 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.03.2010 №RU50317000-25, выдавший орган: администрация города Серпухова Московской области

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов", ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479, дата гос.регистрации: 06.08.1998, наименование регистрирующего органа: МОРП, КПП: 504301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание-автосалон, назначение: нежилое здание, 1 - этажное, общая площадь: 205,4 кв. м, инв.№ 276-079-2068/Д, лит. Д, адрес объекта: Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-58/025/2010-224

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" июля 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-58/025/2010-224

КОПИЯ ВЕРНА

ДИРЕКТОР *Кеф* Е.В. КОСТИКОВА

Букова Л. П.



50- ААН 059966

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 18.04.2012

№ 58/010/2012-51

На основании запроса от 16.04.2012 г., поступившего на рассмотрение 16.04.2012 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

|   |   |  |
|---|---|--|
| 1. Кадастровый (или условный) номер объекта:            | 50-50-58/025/2010-224                               |  |
| наименование объекта:                                   | Нежилое здание-автосалон                            |  |
| назначение объекта:                                     | нежилое здание                                      |  |
| площадь объекта:  | 205,4 кв.м  |  |
| инвентарный номер, литер:                               | инв.№ 276:079-2068/Д, литер Д                       |  |
| этажность (этаж):                                       | 1   |  |
| номера на поэтажном плане:                              |   |  |
| адрес (местоположение) объекта:                         | Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10 |  |
| состав:   |   |  |
| 2. Правообладатель (правообладатели):                   | 2.1.  | Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов", ИНН: 5043017167 |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1.  | Собственность, № 50-50-58/025/2010-224 от 30.07.2010                           |
| 4. Ограничение (обременение) права:                     | не зарегистрировано                                 |  |
| 5. Договоры участия в долевом строительстве:            | не зарегистрировано                                 |  |
| 6. Правоприязания:                                      | отсутствуют   |  |
| 7. Заявленные в судебном порядке права требования:      | данные отсутствуют                                  |  |

Выписка выдана: Ионовна Татьяна Аркадьевна

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор  
(должность, подтверждающая регистрацию права)  
осуществляющий государственную регистрацию прав



*А. Колмыков*

(подпись, М.П.)

Колмыков А. Е.

(фамилия, инициалы)



№1

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "15" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 05.10.2010 №288

• Протокол внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов" (ООО "Ренессанс-Серпухов") от 25.02.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов", ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479, дата гос.регистрации: 06.08.1998, наименование регистрирующего органа: Московская областная регистрационная палата, КПП: 504301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 993 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1775

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" марта 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-58/009/2013-412

КОПИЯ ВЕРНА

ДИРЕКТОР

Н.В. ПЕНТЮКОВА



Борзых Л. Ю.



50-АДН 750050

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 05.10.2010 №288

• Протокол внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов" (ООО "Ренессанс-Серпухов") от 25.02.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов", ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479, дата гос.регистрации: 06.08.1998, наименование регистрирующего органа: Московская областная регистрационная палата, КПП: 504301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 482 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1770

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" марта 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-58/009/2013-388

КОПИЯ ВЕРНА

ДИРЕКТОР  Н.В. ПЕНТЮКОВА



Борzych Л. Ю.



(Подпись)

50-АДН 750044



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

**Дата выдачи:**

"15" марта 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи земельного участка от 05.10.2010 №288

• Протокол внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов" (ООО "Ренессанс-Серпухов") от 25.02.2013

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов", ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479, дата гос.регистрации: 06.08.1998, наименование регистрирующего органа: Московская областная регистрационная палата, КПП: 504301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 256 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:58:0100301:1771

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" марта 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-58/009/2013-392

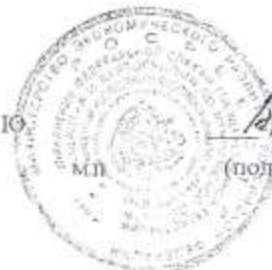
КОПИИ ВЕРНА

ДИРЕКТОР  Н.В. ПЕНТЮКОВА



Регистратор

Борзых Л. Ю.



МП

(подпись)

50-АЛХ 750046

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 05.10.2010 №288

• Протокол внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов" (ООО "Ренессанс-Серпухов") от 25.02.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов", ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479, дата гос. регистрации: 06.08.1998, наименование регистрирующего органа: Московская областная регистрационная палата, КПП: 504301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 1 623 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1773

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" марта 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-58/009/2013-407

КОПИЯ ВЕРНА

ДИРЕКТОР  Н.В. ПЕНТЮКОВА



Борзых Д.Ю.



(подпись)

30-А4Н 750018



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 05.10.2010 №288

• Протокол внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов" (ООО "Ренессанс-Серпухов") от 25.02.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов", ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479, дата гос. регистрации: 06.08.1998, наименование регистрирующего органа: Московская областная регистрационная палата, КПП: 504301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 631 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1774

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" марта 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-58/009/2013-409



50-АДН 750049



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи:

"15" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 05.10.2010 №288

• Протокол внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов" (ООО "Ренессанс-Серпухов") от 25.02.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов", ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479, дата гос. регистрации: 06.08.1998, наименование регистрирующего органа: Московская областная регистрационная палата, КПП: 504301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 938 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1772

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" марта 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-58/009/2013-393

КОПИЯ ВЕРНА

ДИРЕКТОР  Н.В. ПЕНТЮКОВА



Борзых Л. Ю.



(подпись)

50-АДН 750047



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи:

"15" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 05.10.2010 №288

• Протокол внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов" (ООО "Ренессанс-Серпухов") от 25.02.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов", ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479, дата гос. регистрации: 06.08.1998, наименование регистрирующего органа: Московская областная регистрационная палата, КПП: 504301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 938 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1772

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: "15" марта 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-58/009/2013-393

КОПИЯ ВЕРНА

ДИРЕКТОР

Н.В. ПЕНТЮКОВА



Регистратор

Борзых Л. Ю.



МП

(подпись)

50-ААН 730047



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи:

"15" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 05.10.2010 №288

• Протокол внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов" (ООО "Ренессанс-Серпухов") от 25.02.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов", ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479, дата гос.регистрации: 06.08.1998, наименование регистрирующего органа: Московская областная регистрационная палата, КПП: 504301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 586 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1769

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: "15" марта 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-58/009/2013-391

КОПИИ ВЕРНА

ДИРЕКТОР

Н.В.ЧЕНТЮКОВА



Регистратор

Борзык Н.Ю.



(Подпись)

50-АИИ 750045



с/р/с/м/ч



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"15" марта 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 05.10.2010 №288

• Протокол внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов" (ООО "Ренессанс-Серпухов") от 25.02.2013

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов", ИНН: 5043017167, ОГРН: 1025005603479, дата гос.регистрации: 06.08.1998, наименование регистрирующего органа: Московская областная регистрационная палата, КПП: 504301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди, общая площадь 2 441 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10

Кадастровый (или условный) номер: 50:58:0100301:1776

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" марта 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-58/009/2013-414

КОПИЯ ВЕРНА

ДИРЕКТОР  Н.В. ПЕНТЮКОВА



Регистратор

Борзых Л. Ю.



(подпись)

50-АДН 750051

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

**Здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 19.04.2012 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 276:079-2068/И

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Административное здание

**1.2. Адрес (местоположение):**

|                                   |                    |           |
|-----------------------------------|--------------------|-----------|
| Субъект Российской Федерации      | Московская область |           |
| Район                             | ---                |           |
| Муниципальное образование         | тип                | ---       |
|                                   | наименование       | ---       |
| Населенный пункт                  | тип                | город     |
|                                   | наименование       | Серпухов  |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип                | переулок  |
|                                   | наименование       | Калужский |
| Номер дома                        | 10                 |           |
| Номер корпуса                     | ---                |           |
| Номер строения                    | ---                |           |
| Литера                            | И                  |           |
| Иное описание местоположения      | ---                |           |

1.3. Основная характеристика: общая площадь 575,8 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: нежилое здание

**1.5. Этажность:**

количество этажей 2, количество подземных этажей \_\_\_\_\_

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) \_\_\_\_\_

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:58:100301:36

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 276-079-2068/И по состоянию на 23.03.2009 г. Материал стен - керамзито-бетонные блоки. Разрешение на строительство № RU50317000-121 от 19.04.2010 г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU50317000-30 от 21.04.2010 г.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Южный филиал ГУП МО "МОБТИ", Серпуховский отдел  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы №3  
Серпуховского отдела Южного филиала ГУП МО "МОБТИ"



М. П.

  
(подпись) Варюхина Г.И.  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

**Здание**

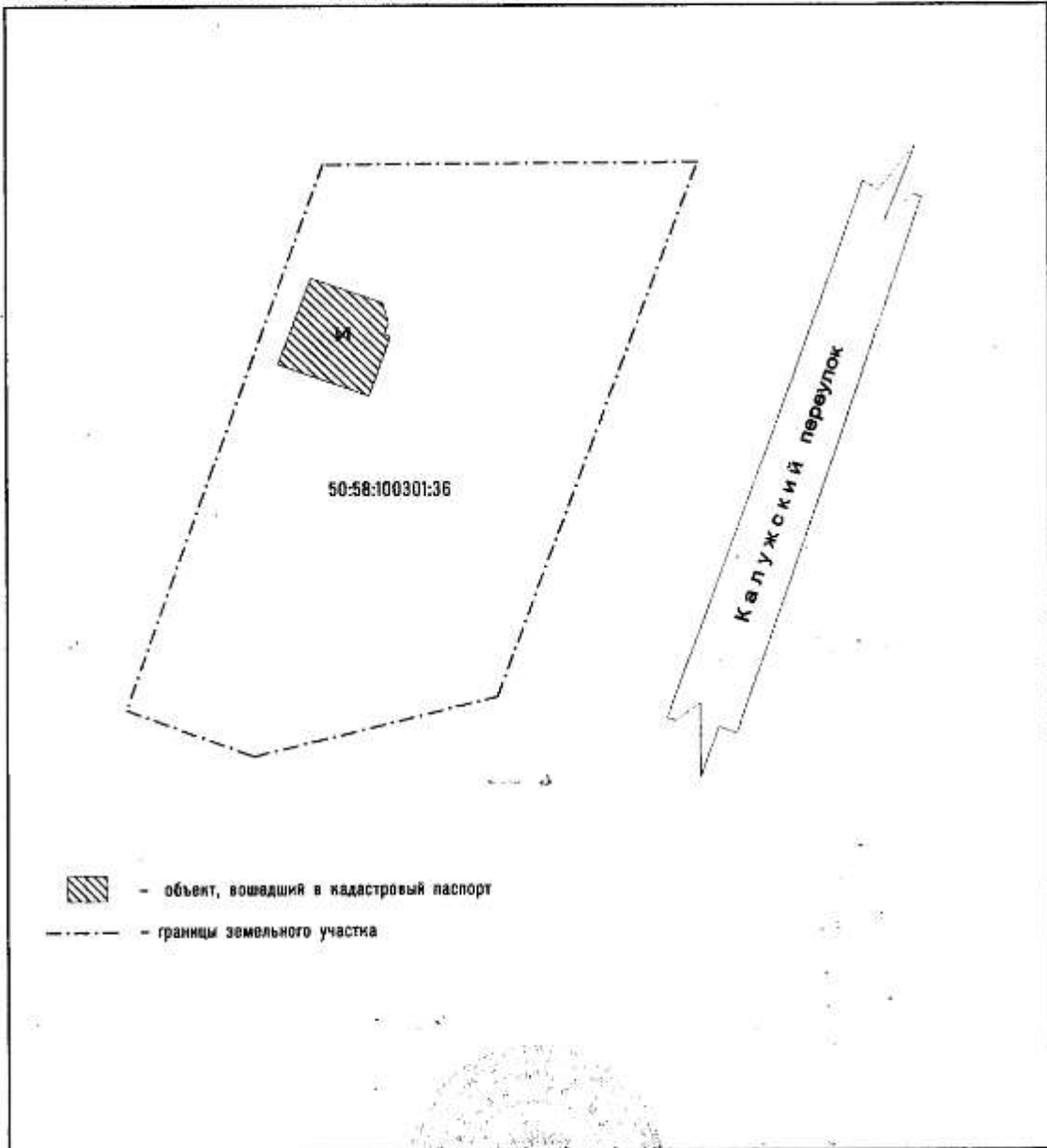
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

276:079-2068/И

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:1250

Руководитель комплексной производственной группы №3  
Серпуховского отдела Южного филиала ГУП МО

"МОБТИ"

М. П.

Вирюхина Г.И.

(подпись, фамилия)

*Т.А. Трубникова*

Кому Общество с ограниченной ответствен-  
 (наименование застройщика)  
ностью «Ренессанс-Серпухов»  
 (фамилия, имя, отчество – для граждан,  
142206 Московская область, г. Серпухов,  
 полное наименование организации – для юридических лиц),  
Калужский переулок, д.10  
 (его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ**  
**на ввод объекта в эксплуатацию**

№ RU50317000-30

1. Администрация города Серпухова  
 (наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,  
Московской области  
 или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного  
 самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разре-  
 шает ввод в эксплуатацию построенного, ~~реконструированного, отремонтированного~~  
 объекта капитального строительства административного здания  
 (несужно зачеркнуть) (наименование объекта капитального

строительства в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу Московская область, г. Серпухов, Калужский переулок,  
 (полный адрес объекта капитального строительства с указанием  
д.10  
 субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

**2. Сведения об объекте капитального строительства**

| Наименование показателя | Единица измерения | По проекту | Фактически |
|-------------------------|-------------------|------------|------------|
|-------------------------|-------------------|------------|------------|

**I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта**

|   |        |        |        |
|---|--------|--------|--------|
| Строительный объем – всего                      | куб.м. |        | 2326,0 |
| В том числе надземной части                     | куб.м. |        |        |
| Общая площадь                                   | кв.м.  | лит. И | 575,8  |
| Площадь построено - пристроен-<br>ных помещений |        |        |        |
| Количество зданий                               | штук   |        | 1      |

**II. Нежилые объекты**

Объекты производственного назначения (школы, больницы,  
 детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)

Количество  
 Количество посещений  
 Вместимость



КОПИЯ ВЕРНА

ДИРЕКТОР

Е.В. КОСТИКОВА

(иные показатели)

(иные показатели)

**Объекты производственного назначения**

Мощность  
Производительность  
Протяженность

(иные показатели)

(иные показатели)

Материалы фундаментов  
Материалы стен  
Материалы перекрытий  
Материалы кровли

**III. Объекты жилищного строительства**

|  |            |  |  |
|--|------------|--|--|
| Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) | кв.м.      |  |  |
| Количество этажей  | штук       |  |  |
| Количество секций  | секций     |  |  |
| Количество квартир – всего   | штук/кв.м. |  |  |
| В том числе:   |            |  |  |
| 1-комнатные  | штук/кв.м. |  |  |
| 2-комнатные  | штук/кв.м. |  |  |
| 3-комнатные  | штук/кв.м. |  |  |
| 4-комнатные  | штук/кв.м. |  |  |
| 5-комнатные  | штук/кв.м. |  |  |
| Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)       | кв.м.      |  |  |

Материалы фундаментов  
Материалы стен  
Материалы перекрытий  
Материалы кровли

**IV. Стоимость строительства**

Стоимость строительства объекта  
всего  
в том числе строительно-монтажных работ

руб.  
руб.

Первый заместитель  
главы администрации

(должность уполномоченного  
сотрудника органа,  
осуществляющего выдачу  
разрешения на ввод объекта  
в эксплуатацию)

«21» апреля 2010 г.  
М.П.

  
(подпись)

В.В. Гусев  
(расшифровка подписи)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

**Здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 19.04.2012 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 276:079-2068/Ж

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование нежилое здание-слесарный цех

**1.2. Адрес (местоположение):**

|                                   |                    |           |
|-----------------------------------|--------------------|-----------|
| Субъект Российской Федерации      | Московская область |           |
| Район                             | ---                |           |
| Муниципальное образование         | тип                | ---       |
|                                   | наименование       | ---       |
| Населенный пункт                  | тип                | город     |
|                                   | наименование       | Серпухов  |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип                | переулок  |
|                                   | наименование       | Калужский |
| Номер дома                        | 10                 |           |
| Номер корпуса                     | ---                |           |
| Номер строения                    | ---                |           |
| Литера                            | Ж                  |           |
| Иное описание местоположения      | ---                |           |

1.3. Основная характеристика: общая площадь 555,0 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:  
количество этажей 1, количество подземных этажей ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) ---

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:58:100301:36

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: *Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 276:079-2068/Ж по состоянию на 23.03.2009 г. Материал стен - оцинкованный рифленый лист с утеплителем. Разрешение на строительство №RU50317000-120 от 01.09.2009 г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU50317000-24 от 26.03.2010 г.*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Южный филиал ГУП МО "МОБТИ", Серпуховский отдел  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы №3  
Серпуховского отдела Южного филиала ГУП МО  
"МОБТИ"

М. П.



Варюхина Г.И.

(инициалы, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

**Здание**

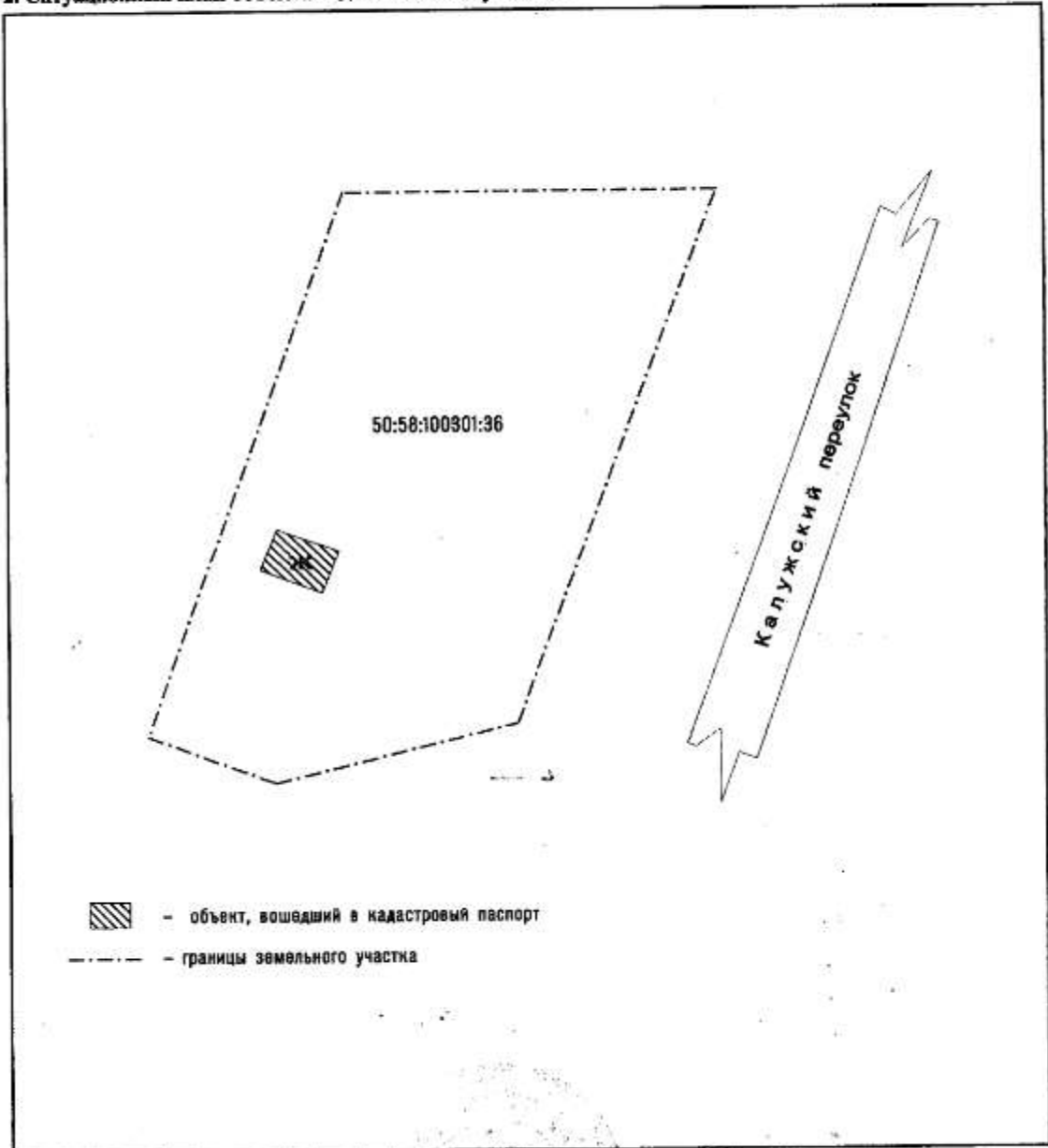
(тип объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

276:079-2068/Ж

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:1250

Руководитель комплексной производственной группы №3  
Серпуховского отдела Южного филиала ГУП МО  
"МОБИ"

М. П.

Варюхина Г.И.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

*Т.А. Тресневич*





**Объекты производственного назначения**

Мощность  
Производительность  
Протяженность

(иные показатели)

(иные показатели)

Материалы фундаментов  
Материалы стен  
Материалы перекрытий  
Материалы кровли

**III. Объекты жилищного строительства**

|  |            |  |  |
|--|------------|--|--|
| Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) | кв.м.      |  |  |
| Количество этажей  | штук       |  |  |
| Количество секций  | секций     |  |  |
| Количество квартир – всего   | штук/кв.м. |  |  |
| В том числе:   |            |  |  |
| 1-комнатные  | штук/кв.м. |  |  |
| 2-комнатные  | штук/кв.м. |  |  |
| 3-комнатные  | штук/кв.м. |  |  |
| 4-комнатные  | штук/кв.м. |  |  |
| 5-комнатные  | штук/кв.м. |  |  |
| Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)       | кв.м.      |  |  |

Материалы фундаментов  
Материалы стен  
Материалы перекрытий  
Материалы кровли

**IV. Стоимость строительства**

Стоимость строительства объекта  
всего  
в том числе строительно-монтажных работ

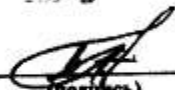
руб.  
руб.

Первый заместитель  
главы администрации  
(должность уполномоченного

сотрудника органа,  
осуществляющего выдачу  
разрешения на ввод объекта  
в эксплуатацию)

\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.



  
(подпись)

**В.В. Гусев**  
(расшифровка подписи)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(зданий, сооружений, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

**Здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 19.04.2012 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 276-079-2068/В

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование нежилое здание - цех по ремонту кузовов автомобилей

**1.2. Адрес (местоположение):**

|                                   |                    |           |
|-----------------------------------|--------------------|-----------|
| Субъект Российской Федерации      | Московская область |           |
| Район                             | ---                |           |
| Муниципальное образование         | тип                | ---       |
|                                   | наименование       | ---       |
| Населенный пункт                  | тип                | город     |
|                                   | наименование       | Серпухов  |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип                | переулок  |
|                                   | наименование       | Калужский |
| Номер дома                        | 10                 |           |
| Номер корпуса                     | ---                |           |
| Номер строения                    | ---                |           |
| Литера                            | В,в                |           |
| Иное описание местоположения      | ---                |           |

1.3. Основная характеристика: общая площадь 574,8 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:  
количество этажей 1, количество подземных этажей \_\_\_\_\_

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2004

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:58:100301:36

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 276-079-2068/В по состоянию на 24.02.2009 г. Материал стен - керамзито-бетонные блоки. Площади изменились в результате изменения методики измерения и уточнения после проведения текущей инвентаризации.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Южный филиал ГУП МО "МОБТИ", Серпуховский отдел  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.



Руководитель комплексной производственной группы №3  
Серпуховского отдела Южного филиала ГУП МО  
"МОБТИ"

М. П.

*(подпись)*

Варюхина Г.И.

*(инициалы, фамилия)*

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

**Здание**

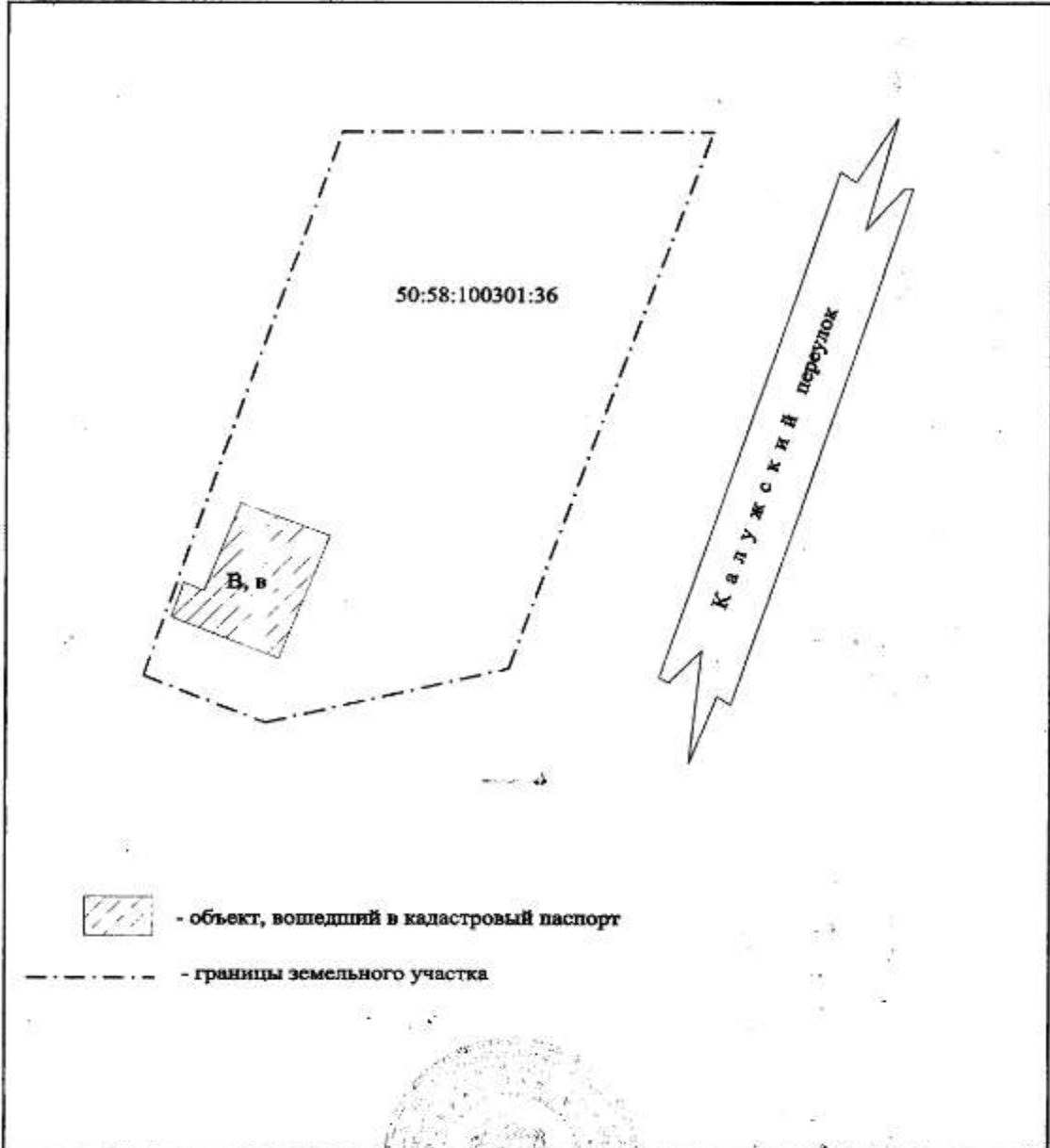
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

276:079-2068/B

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:1250

Руководитель комплексной производственной группы №3  
Серпуховского отдела Южного филиала ГУП МО

"МОБТИ"

М. П.

Варюхина Г.И.

(подпись, фамилия)

*И.А. Требуева*

Главное управление  
государственного  
архитектурно-строительного  
надзора  
Московской области

**АКТ**  
приемочной комиссии  
о приемке в эксплуатацию  
законченного  
строительством объекта



УТВЕРЖДАЮ

Глава г. Серпухова  
П. В. Жданов

28 ДЕК 2005 г. ~ 29/14

|         |
|---------|
| КОДЫ    |
| 0336004 |
|         |

Организация ООО "Ренессанс-Серпухов" по ОКПО

| Дата составления | Код вида операции | Код                      |         |         |
|------------------|-------------------|--------------------------|---------|---------|
|                  |                   | строительной организации | участка | объекта |
| 23.12.2005       |                   |                          |         |         |

004266

Местонахождение объекта Московская область г. Серпухов

ПРИЕМОЧНАЯ КОМИССИЯ, назначенная главой г. Серпухова

наименование органа, назначившего комиссию

решением (приказом, постановлением и др.) от 29 ноября 2005 № 1991

УСТАНОВИЛА:

1. Исполнителем работ предъявлен комиссии к приемке Цех по ремонту кузовов

автомобилей на территории комплекса автосервисных услуг.

наименование объекта и вид строительства

расположенный по адресу г. Серпухов, Московская обл., Калужский пер., д. 10

2. Строительство производилось в соответствии с разрешением на строительство, выданным Администрацией г. Серпухова № 285 от 27.12.2004г. Регистрация

ГУ ГАСН МО № 42-41-00 от 15.04.2005г.

3. В строительстве принимали участие:

ООО "Стройпроект"

4. Проектно-сметная документация на строительство разработана генеральным проектировщиком ООО "Олеон", выполнившим рабочий проект

наименование организации и ее реквизиты

наименование частей или разделов

и субподрядными организациями

документации

наименование организации,

их реквизиты

выполненные части и разделы документации

перечень организаций может указываться в приложении

5. Исходные данные для проектирования выданы застройщиком ООО "Ренессанс-Серпухов", инженерными и надзорными службами города, администрацией г. Серпухова

наименование научно-исследовательских, испытательных и других организаций, их реквизиты

перечень организаций может указываться в приложении

6. Проектно-сметная документация утверждена директором ООО "Ренессанс-Серпухов" Балуховым А. А.

наименование органа, утвердившего (перепроверившего)

КОЛНА ВЕРНА

09 декабря 2005

проектная документация на объект (очередь, пусковой комплекс)

ДИРЕКТОР Е. В. КОСТИКОВ





14. Стоимость принимаемых основных фондов \_\_\_\_\_ руб., коп.  
 в том числе:  
 стоимость строительно-монтажных работ \_\_\_\_\_ руб., коп.  
 стоимость оборудования, инструмента и инвентаря \_\_\_\_\_ руб., коп.
15. Неотъемлемой составной частью настоящего акта является документация, перечень которой приведен в приложении \_\_\_\_\_ в соответствии с приложениями 3 СНиП РФ).
16. Дополнительные условия \_\_\_\_\_  
 (пункт заполняется при совмещении приемки с вводом объекта в действие, приемке «под ключ», при частичном вводе в действие или приемке, в случае совмещения функций, заказчика и исполнителя работ).

**РЕШЕНИЕ ПРИЕМОЧНОЙ КОМИССИИ**

Предъявленный к приемке ~~Цех по ремонту автомобилей на территории комплекса автосервисных услуг, расположенный по адресу: г. Серпухов,~~ выполнен в соответствии с проектом, отвечает санитарно-эпидемиологическим, экологическим, пожарным, строительным нормам и правилам, государственным стандартам и вводится в действие.

Председатель: I-й зам. главы администрации \_\_\_\_\_

И. П. Леонтьев

Заместитель председателя: начальник департамента архитектуры и строительства \_\_\_\_\_

И. В. Колосов

Члены комиссии:

Представитель заказчика: директор ООО "Ренессанс-Серпухов" \_\_\_\_\_

А. А. Балухов

от проектной организации: ГАП ООО "Олеон" \_\_\_\_\_

И. В. Гизбрехт

от эксплуатирующей организации: директор ООО "Ренессанс-Серпухов" \_\_\_\_\_

А. А. Балухов

Генерального Подрядчика: зам. директора ООО "Стройпроект" \_\_\_\_\_

А. М. Петраков

технический надзор: инженер ОКСа ООО "КПС" \_\_\_\_\_

С. М. Герасимов

Органом государственного санитарно-эпидемиологического надзора: \_\_\_\_\_

Л. Г. Танаева

Территориальные органы главного управления по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям Московской области: \_\_\_\_\_

С. Н. Иванов

**КОПИЯ ВЕРНА**



Генеральный директор: \_\_\_\_\_

И. Л. Блинов

Председатель государственного комитета охраны окружающей среды: \_\_\_\_\_

Государственной инспекции труда: \_\_\_\_\_

Государственный архитектурно-строительный надзор: \_\_\_\_\_

Н. Б. Овчинникова 3-

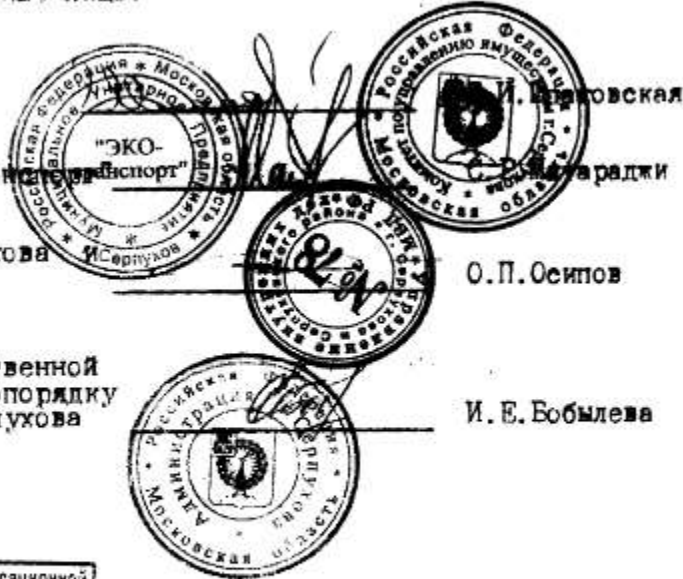
Привлеченные лица:

Председатель КМ

Директор МУП "ЭКОТранс" г. Серпухов

Нач. МОБ УВД г. Серпухова  
Серпуховского р-на

Нач. отдела по общественной  
безопасности и правопорядку  
администрации г. Серпухова



О. П. Осипов

И. Е. Бобылева

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Номер регистрационного округа 50

Проведена государственная регистрация края объект - ликвидирован

Дата регистрации 05.07.2006

Номер регистрации 50-50-58/014/2006-388

Регистратор И. Е. Бобылева

Подпись (Ф. И. О.)

ЛИКВИДИРОВАН  
11.08.06 года  
Регистратор И. Е. Бобылева  
Подпись

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Номер регистрационного округа \_\_\_\_\_

Проведена государственная регистрация \_\_\_\_\_

Дата регистрации \_\_\_\_\_

Номер регистрации \_\_\_\_\_

Регистратор \_\_\_\_\_

(Подпись) (Ф. И. О.)

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Номер регистрационного округа 50

Проведена государственная регистрация края объект - ликвидирован

Дата регистрации 10.10.01

Номер регистрации 50-07-58-7-2001-184-1

Регистратор И. Е. Бобылева

(Подпись) (Ф. И. О.)

КОПИЯ ВЕРНА

ДИРЕКТОР Е. В. КОСТИКОВА



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

**Здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 19.04.2012 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 276:079-2068/A

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование нежилое здание

**1.2. Адрес (местоположение):**

|                                   |                           |                  |
|-----------------------------------|---------------------------|------------------|
| Субъект Российской Федерации      | <u>Московская область</u> |                  |
| Район                             | ---                       |                  |
| Муниципальное образование         | тип                       | ---              |
|                                   | наименование              | ---              |
| Населенный пункт                  | тип                       | <u>город</u>     |
|                                   | наименование              | <u>Серпухов</u>  |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип                       | <u>переулок</u>  |
|                                   | наименование              | <u>Калужский</u> |
| Номер дома                        | <u>10</u>                 |                  |
| Номер корпуса                     | ---                       |                  |
| Номер строения                    | ---                       |                  |
| Литера                            | <u>A, A1</u>              |                  |
| Иное описание местоположения      | ---                       |                  |

1.3. Основная характеристика: общая площадь 493,0 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

**1.5. Этажность:**

количество этажей 1, количество подземных этажей ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2003

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:58:100301:36

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 276:079-2068/A по состоянию на 24.02.2009 г. Материал стен - керамзито-бетонные блоки.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Южный филиал ГУП МО "МОБТИ", Серпуховский отдел  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы №3  
Серпуховского отдела Южного филиала ГУП МО "МОБТИ"

М. П.

  
(подпись)

Варюхина Г.И.

(инициалы, фамилия)





**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

**Здание**

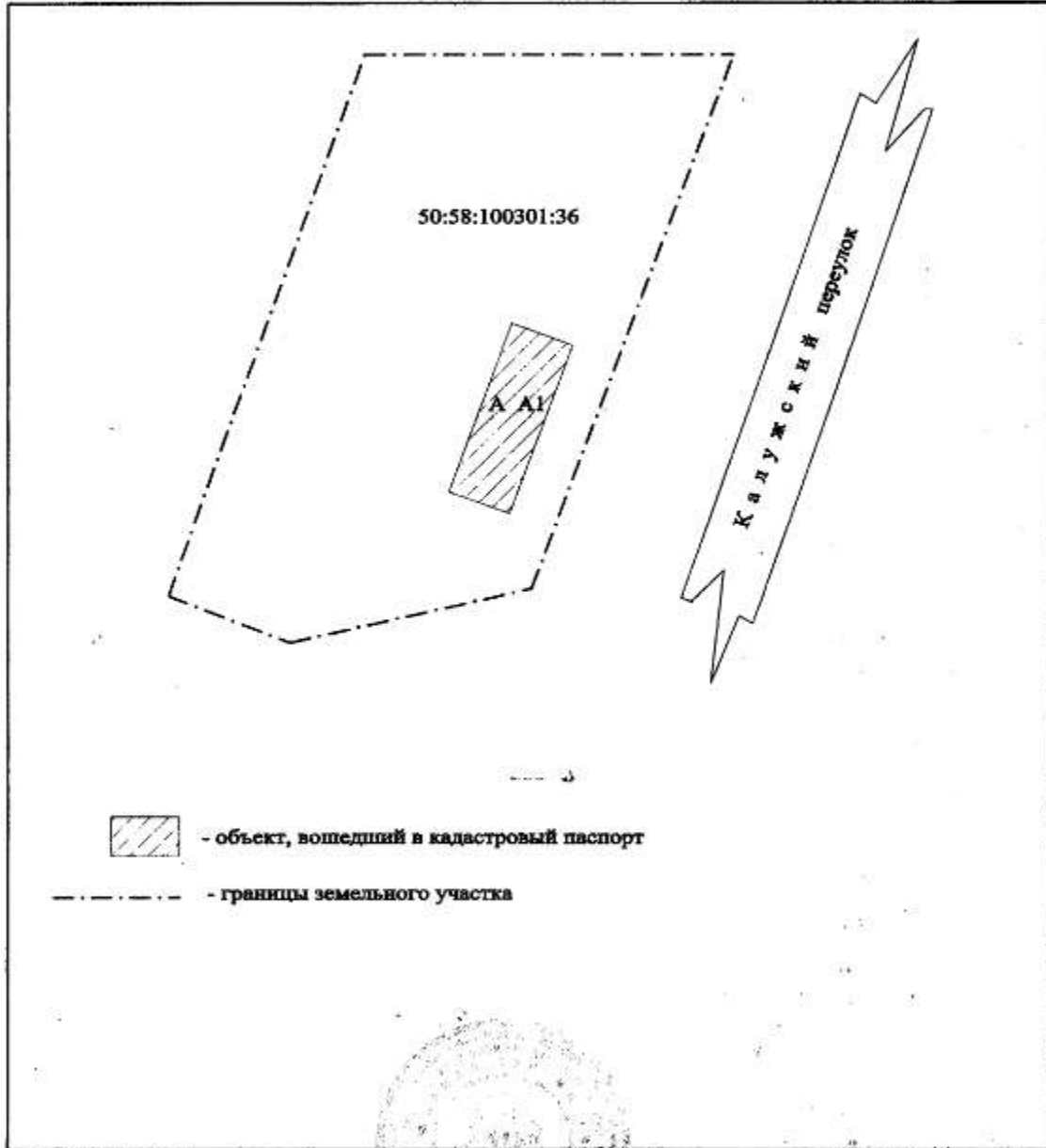
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

276:079-2068/A

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:1250

Руководитель комплексной производственной группы №3  
Серпуховского отдела Южного филиала ГУП МО  
"МОБИ"

*И.А. Трибукина*

М. П.

*Вирюхина Г.И.*  
(подпись) (инициалы, фамилия)

**АКТ**  
 приемочной комиссии  
 о приемке в эксплуатацию  
 законченного  
 строительством объекта



УТВЕРЖДАЮ

г. Серпухов, 12 февраля 2004 г.  
 И. В. Костикова  
 подписи: И. В. Костикова  
 1-2 ФЕВ 2004 № 174 г.

Организация ООО "Ренессанс-Серпухов" по ОКПО 0336004

002836

| Дата составления | Код вида операции | Код                      |         |         |
|------------------|-------------------|--------------------------|---------|---------|
|                  |                   | строительной организации | участка | объекта |
| 09.02.04         |                   |                          |         |         |

Местонахождение объекта Московская область, г. Серпухов  
 ПРИЕМОЧНАЯ КОМИССИЯ, назначенная главой города Серпухова  
наименование органа, назначившего комиссию

решением (приказом, постановлением и др.) от «    »    г.  
 УСТАНОВИЛА:

1. Исполнителем работ предъявлен комиссии к приемке пристройка к существующему  
наименование объекта и вид строительства  
зданию автосервиса

расположенный по адресу Московская область, г. Серпухов,  
Калужский пер, д. 10

2. Строительство производилось в соответствии с разрешением на строительство, выданным  
 Разрешение на строительство № 10 от 31.01.2003г., Разрешение на

г. Серпухов, ТО № 20 ГУ ГАСН МО № 70-41-03 от 22.09.03г.  
наименование органа, выдвшего разрешение  
 3. В строительстве принимали участие:

ООО "СпецМегаПром"

4. Проектно-сметная документация на строительство разработана генеральным проектировщи-  
 ком МП "Гражданпроект", выполнившим рабочий проект  
наименование организации и ее реквизиты наименование частей или разделов

и субподрядными организациями  
документации наименование организации,

их реквизиты

выполненные части и разделы документации

перечень организаций может указываться в приложении

5. Исходные данные для проектирования выданы застройщиком ООО "Ренессанс-  
Серпухов", инженерными и надзорными службами города,  
наименование научно-исследовательских, изыскательских  
и других организаций, их реквизиты. Перечень организаций может указываться в приложении  
 администрации г. Серпухова

6. Проектно-сметная документация утверждена директором

ООО "Ренессанс-Серпухов" Балуховин А.А.  
наименование органа, утвердившего документацию

проектно-сметную документацию на объект (очередь, лусковой объект)

«    » январь 2003 г.

ДИРЕКТОР И. В. КОСТИКОВА



7. Строительно-монтажные работы осуществлены в сроки:

Начало работ январь 2003г.

месяц, год

Окончание работ декабрь 2003г.

месяц, год

8. Вариант А (для всех объектов, кроме жилых домов)

9. Предъявленный исполнителем работ к приемке пристройка к существующему

наименование объекта

зданию автосервиса, расположенному по адресу: г.Серпухов, имеет следующие основные показатели мощности, производительности, производственной площади, протяженности, вместимости, объему, пропускной способности, провозной способности, количество рабочих мест и т. п. Калужский пер. д. 10

| Показать (мощность, производительность и т. п.) | Единица измерения | По проекту                    |   | Фактически                    |   |
|---|-------------------|-------------------------------|---|-------------------------------|---|
|   |                   | общая с учетом ранее принятых | в том числе пускового комплекса или очереди | общая с учетом ранее принятых | в том числе пускового комплекса или очереди |
| 1   | 2                 | 3                             | 4   | 5                             | 6   |
| Пристройка                                      |                   |                               |   |                               |   |
| лит. А1   | кв.м.             |                               |   | 174,4                         |   |
|   |                   |                               |   |                               |   |
|   |                   |                               |   |                               |   |
|   |                   |                               |   |                               |   |
|   |                   |                               |   |                               |   |
|   |                   |                               |   |                               |   |

10. На объекте установлено предусмотренное проектом оборудование в количестве согласно актам о его приемке после индивидуального испытания и комплексного опробования (перечень указанных актов приведен в приложении).
11. Внешние наружные коммуникации холодного и горячего водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, энергоснабжения и связи обеспечивают нормальную эксплуатацию объекта и приняты пользователями — городскими эксплуатационными организациями (перечень справок пользователей городских эксплуатационных организаций приведен в приложении).
12. Работы по озеленению, устройству верхнего покрытия подъездных дорог к зданию, тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, а также отделки элементов фасадов зданий должны быть выполнены (при переносе сроков выполнения работ):

| Работы | Единица измерения | Объем работы | Срок выполнения |
|--------|-------------------|--------------|-----------------|
| 1      | 2                 | 3            | 4               |
|        |                   |              |                 |
|        |                   |              |                 |
|        |                   |              |                 |
|        |                   |              |                 |

13. Стоимость объекта по утвержденной проектно-сметной документации  
Всего \_\_\_\_\_ руб., коп.

в том числе:

стоимость строительно-монтажных работ \_\_\_\_\_ руб., коп.

стоимость оборудования, инструмента и инвентаря \_\_\_\_\_ руб., коп.

14. Стоимость принимаемых основных фондов \_\_\_\_\_ руб., коп.  
 в том числе:  
 стоимость строительно-монтажных работ \_\_\_\_\_ руб., коп.  
 стоимость оборудования, инструмента и инвентаря \_\_\_\_\_ руб., коп.
15. Неотъемлемой составной частью настоящего акта является документация, перечень которой приведен в приложении \_\_\_\_\_ в соответствии с приложениями 3 СНиП РФ).
16. Дополнительные условия \_\_\_\_\_  
 (пункт заполняется при совмещении приемки с вводом объекта в действие, приемке «под ключ», при частичном вводе в действие или приемке, в случае совмещения функций, заказчика и исполнителя работ).

**РЕШЕНИЕ ПРИЕМОЧНОЙ КОМИССИИ**

Предъявленный к приемке пристройка к зданию автосервиса, расположенному  
наименование объекта  
 выполнен в соответствии с проектом, отвечает санитарно-эпидемиологическим, экологическим, пожарным, строительным нормам и правилам и государственным стандартам и вводится в действие по адресу: г.Серпухов, Калужская ул. № 10

**Председатель:** 1-ый зам. главы администрации г. Серпухов М.П. Леонтьев

**Заместители председателя:** начальник департамента арх-ры и стр-ва В. Колосов

**Члены комиссии:**

**Представители заказчика/застройщика:** директор ООО "Ренессанс-Серпухов" А.А. Балухов

**от проектной организации:** ГИП МП "Гражданпроект"

**от эксплуатирующей организации:** директор ООО "Ренессанс-Серпухов" А.А. Балухов  
**Генерального Подрядчика:** ген. дир. ООО "СпецМеталПрон" М.А. Балухов

**технический надзор:** зам. дир. по кап. стр-ву ООО "Квинта" Л.А. Воробьев

**Органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора:** М.И. Попова

**Территориальные органы главного управления по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям Московской области:** С. Столяров

**Органов государственного пожарного надзора:** В.В. Андреев

**Органов государственного комитета по охране окружающей среды:** Е.В. Костикова

**Органов государственной инспекции труда:** Е.В. Костикова

**Органов государственного архитектурно-строительного надзора:** ТО № 20 Б.Овчинникова



УТВЕРЖДЕН  
Постановлением № 1369  
от «22» декабря 2000г.  
Главы города Серпухова



Глава города Серпухова

АКТ

Государственной комиссии по приемке в эксплуатацию законченного строительством сооружения

г. Серпухов

«16» декабря 2000г.

Государственная комиссия в составе :

- Председатель комиссии 1-й зам. главы администрации Н.С.Мисник
- Членов комиссии представителей по управлению городским хозяйством
- Нач. Серпухов.терр.упр. ГУ ГАСН МО Н.Б.Овчинникова
- Заказчика директор ООО"Ренессанс-Серпухов" В.В.Титов
- Генподрядной организации ген. директор ООО"Квинта" В.Е.Субботин
- Эксплуатирующей организации В.В.Титов
- Технический надзор н-к ОКСа ООО"Квинта" С.Л.Герасимов
- Проектной организации ГИП проекта, представитель ООО"НСК К.С.П." В.Г.Нехоронов
- Государственного саннадзора главный врач ЦГСЭН А.Ю.Полова
- Государственного пожарного надзора н-к Серпухов. ОГПС УПС ГУВД В.В.Ишкин

При участии представителей привлеченных организаций :

- н.о. главного архитектора г.Серпухова С.В.Дмитренко
- начальник ГИББЛ г.Серпухова В.П. Кондратьев



КОПИЯ ВЕРНА

ДИРЕКТОР

*[Signature]*

Е.В.КОСТИКОВА

АКТЕ. 2001 КОПИЯ ВЕРНА  
Ф. № 62001 / Д 434 / 14

*[Signature]*



**РЕШЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОМИССИИ :**

Предъявленное к приемке здание 1-очередь комплекса автосервисных услуг,  
расположенных по адресу: г. Серпухов, ул. Калужская, д.10  
принято в эксплуатацию.

|  |  |                  |
|--|--|------------------|
| Председатель комиссии                    |  | Н.С. Мисник      |
| Члены комиссии, представители от:        |  |                  |
| Нач. Серпухов. территор. упр. ГУ ГАСН МО |  | Н.Б. Овчинникова |
| Застройщика /заказчика/                  |  | В.В. Титов       |
| Эксплуатирующей организации              |  | В.В. Титов       |
| Технический надзор                       |  | С.Л. Герасимов   |
| Проектной организации                    |  | В.Г. Нехорошев   |
| Генподрядной организации                 |  | В.Ф. Субботин    |
| Государственного сапнадзора              |  | Попова           |
| Государственного пожарного надзора       |  | В.В. Белин       |


|   |  |                  |
|---|--|------------------|
| При участии представителей привлеченной организации |  |                  |
| и.о. главного архитектора г.Серпухова               |  | В.А. Дмитренко   |
| Начальник ГИББД г.Серпухова                         |  | В.П. Коендратьев |



КОПИЯ ВЕРНА

ДИРЕКТОР

Е.В. КОСТИКОВА

ВНЕСЕНО В ДИПЛОМ  
62.06.1 Д.434 19  


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

**Здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 19.04.2012 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 276:079-2068/Е

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование нежилое здание-автосалон

**1.2. Адрес (местоположение):**

|                                   |                    |           |
|-----------------------------------|--------------------|-----------|
| Субъект Российской Федерации      | Московская область |           |
| Район                             | ---                |           |
| Муниципальное образование         | тип                |           |
|                                   | наименование       | ---       |
| Населенный пункт                  | тип                | город     |
|                                   | наименование       | Серпухов  |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип                | переулок  |
|                                   | наименование       | Калужский |
| Номер дома                        | 10                 |           |
| Номер корпуса                     | ---                |           |
| Номер строения                    | ---                |           |
| Литера                            | Е                  |           |
| Иное описание местоположения      | ---                |           |

1.3. Основная характеристика: общая площадь 365,7 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:  
количество этажей 1, количество подземных этажей ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) ---

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:58:100301:36

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 276:079-2068/Е по состоянию на 23.03.2009 г. Материал стен - металлический профиль. Разрешение на строительство №RU50317000-123 от 01.09.2009 г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU50317000-26 от 26.03.2010 г.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Южный филиал ГУП МО "МОБТИ", Серпуховский отдел  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.



Руководитель комплексной производственной группы №3  
Серпуховского отдела Южного филиала ГУП МО  
"МОБТИ"

М. П.

*(подпись)*

Варюхина Г.И.

*(инициалы, фамилия)*



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

**Здание**

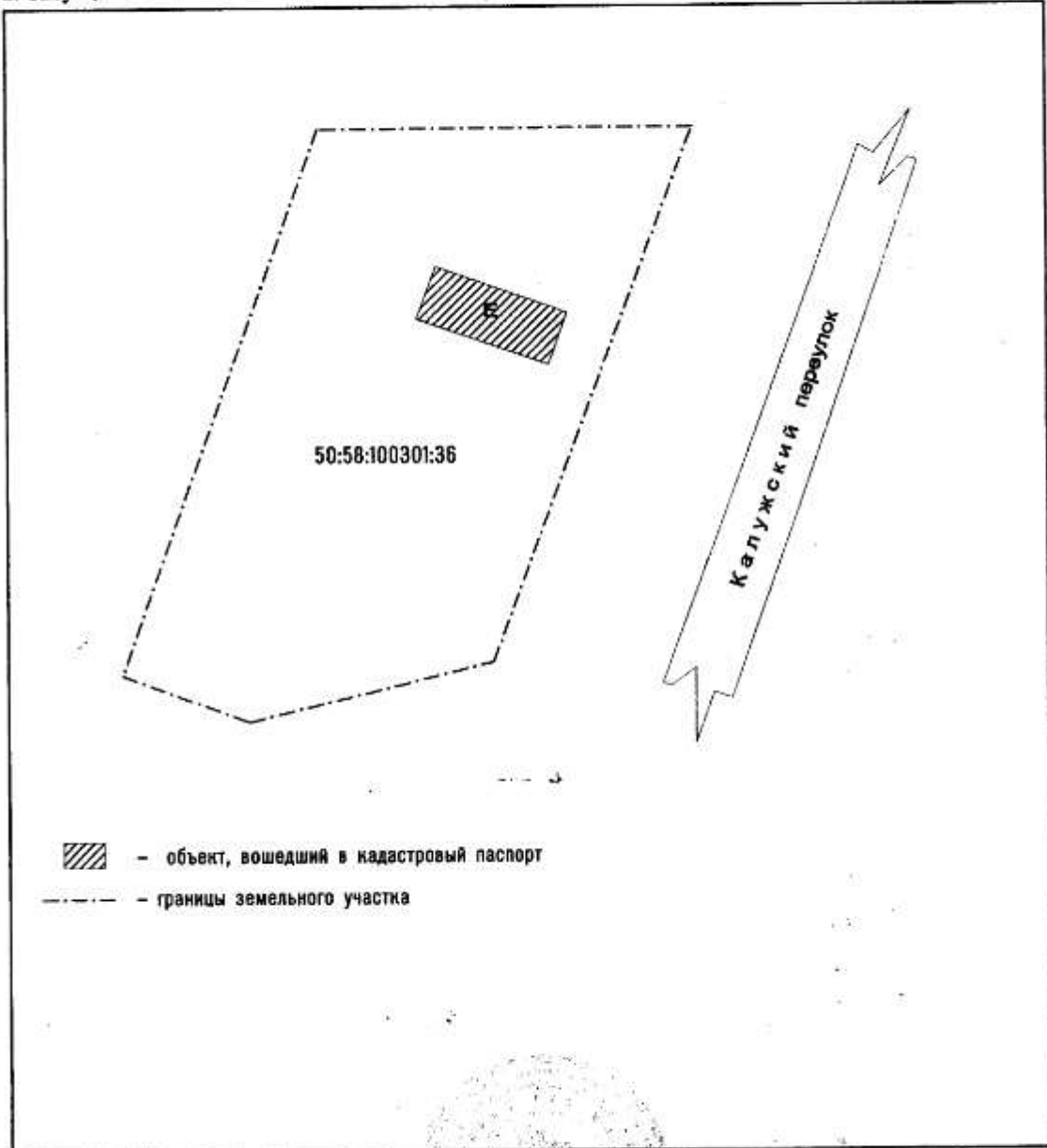
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

276:079-2068/E

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:1250

Руководитель комплексной производственной группы №3  
Серпуховского отдела Южного филиала ГУП МО  
"МОБТИ"

*А.И. Гребенцова И.А.*

М. П.

(подпись)

*Варюхина Г.И.*

(инициалы, фамилия)

Кому Общество с ограниченной ответствен-  
(наименование застройщика  
ностью «Ренессанс-Серпухов»  
(фамилия, имя, отчество – для граждан,  
142206 Московская область, г. Серпухов,  
полное наименование организации – для юридических лиц),  
Калужский переулок, д.10  
его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ  
 на ввод объекта в эксплуатацию**

№ RU50317000-26

1. Администрация города Серпухова  
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,  
 Московской области  
или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного  
 самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разре-  
 шает ввод в эксплуатацию построенного, ~~реконструированного, отремонтированного~~  
 объекта капитального строительства нежилого здания – автосалон  
(ненужное зачеркнуть) (наименование объекта капитального  
 строительства в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу Московская область, г. Серпухов, Калужский переулок,  
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием  
 д.10  
субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

**2. Сведения об объекте капитального строительства**

| Наименование показателя | Единица измерения | По проекту | Фактически |
|-------------------------|-------------------|------------|------------|
|-------------------------|-------------------|------------|------------|

**I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта**

|   |        |        |        |
|---|--------|--------|--------|
| Строительный объем – всего                      | куб.м. |        | 1475,0 |
| В том числе надземной части                     | куб.м. |        |        |
| Общая площадь                                   | кв.м.  | лит. Е | 365,7  |
| Площадь построено - пристроен-<br>ных помещений |        |        |        |
| Количество зданий                               | штук   |        | 1      |

**II. Нежилые объекты**

Объекты производственного назначения (школы, больницы,  
 детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)

Количество  
 Количество посещений  
 Вместимость

(иные показатели)

(иные показатели)



КОПИЯ ВЕРНА  
 14.10.2010 *mkh*  
 Е.В. КОСТИКОВА

**Объекты производственного назначения**

Мощность  
Производительность  
Протяженность

(иные показатели)

(иные показатели)

Материалы фундаментов  
Материалы стен  
Материалы перекрытий  
Материалы кровли

**III. Объекты жилищного строительства**

|  |            |  |  |
|--|------------|--|--|
| Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) | кв.м.      |  |  |
| Количество этажей  | штук       |  |  |
| Количество секций  | секций     |  |  |
| Количество квартир – всего   | штук/кв.м. |  |  |
| В том числе:   |            |  |  |
| 1-комнатные  | штук/кв.м. |  |  |
| 2-комнатные  | штук/кв.м. |  |  |
| 3-комнатные  | штук/кв.м. |  |  |
| 4-комнатные  | штук/кв.м. |  |  |
| 5-комнатные  | штук/кв.м. |  |  |
| Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)       | кв.м.      |  |  |

Материалы фундаментов  
Материалы стен  
Материалы перекрытий  
Материалы кровли

**IV. Стоимость строительства**

Стоимость строительства объекта руб.  
всего руб.  
в том числе строительно-монтажных работ

Первый заместитель  
главы администрации  
(должность уполномоченного

сотрудника органа,  
осуществляющего выдачу  
разрешения на ввод объекта  
в эксплуатацию)

«26» *сентября* 2010 г.  
М.П.

  
(подпись)

**В.В. Гусев**  
(расшифровка подписи)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

**Здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 19.04.2012 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 276:079-2068/Б

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование нежилое здание - автомойка

**1.2. Адрес (местоположение):**

|                                   |                    |           |
|-----------------------------------|--------------------|-----------|
| Субъект Российской Федерации      | Московская область |           |
| Район                             | ---                |           |
| Муниципальное образование         | тип                |           |
|                                   | наименование       | ---       |
| Населенный пункт                  | тип                | город     |
|                                   | наименование       | Серпухов  |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип                | переулок  |
|                                   | наименование       | Калужский |
| Номер дома                        | 10                 |           |
| Номер корпуса                     | ---                |           |
| Номер строения                    | ---                |           |
| Литера                            | Б                  |           |
| Иное описание местоположения      | ---                |           |

1.3. Основная характеристика: общая площадь 137,7 Кв.м  
(тип) (значения) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:  
количество этажей 1, количество подземных этажей ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2003

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:58:100301:36

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 276:079-2068/Б по состоянию на 24.02.2009 г. Материал стен - пеноблоки, панельные

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Южный филиал ГУП МО "МОБТИ", Серпуховский отдел  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.



Руководитель комплексной производственной группы №3  
Серпуховского отдела Южного филиала ГУП МО "МОБТИ"

М. П.

*(подпись)*

Варюхина Г.И.

*(инициалы, фамилия)*

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

**Здание**

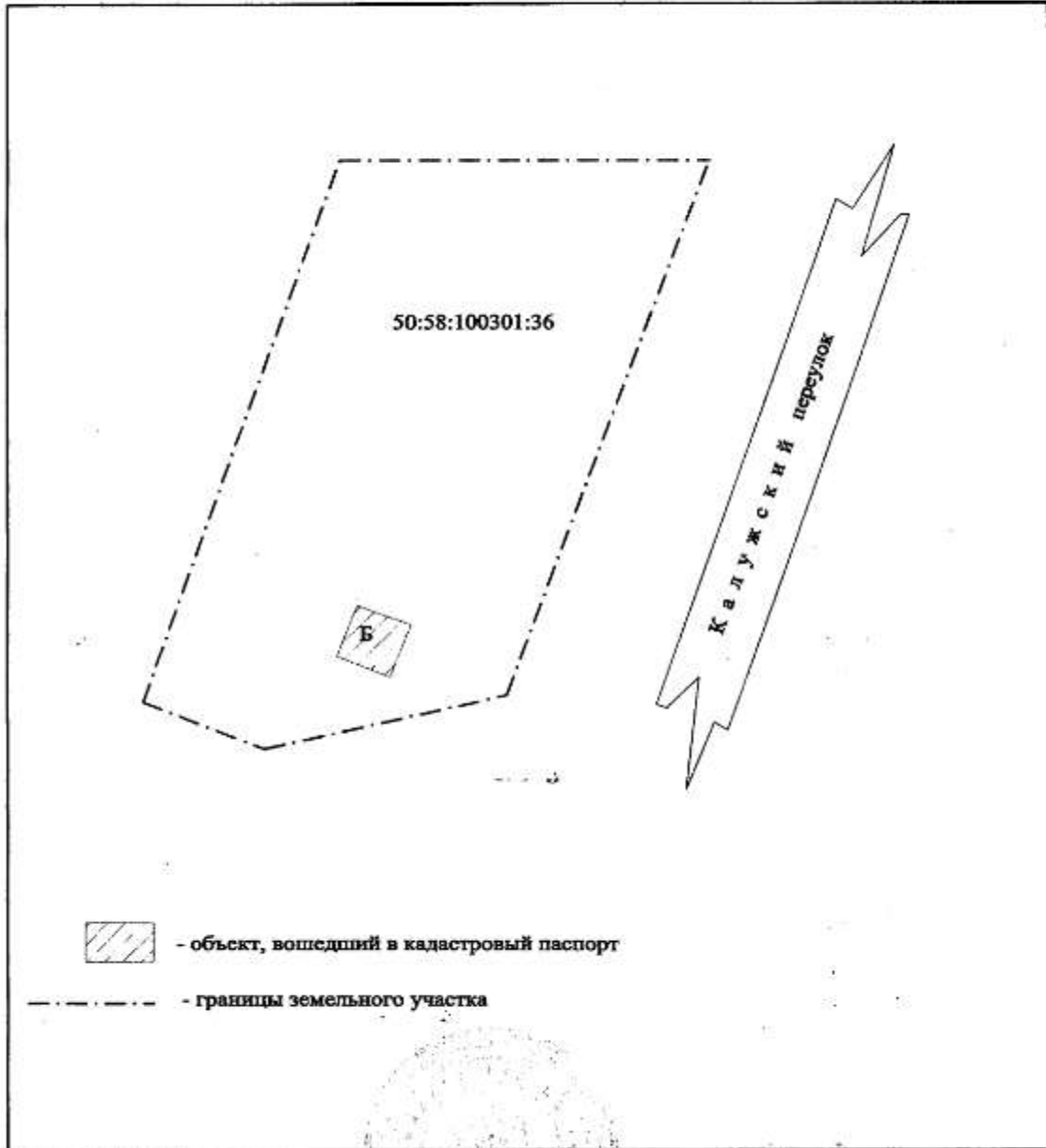
(или объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

276:079-2068/Б

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:1250

Руководитель комплексной производственной группы №3  
Серпуховского отдела Южного филиала ГУП МО

"МОБРИ"  
М. П.

Варюхина Г.И.

(подпись, фамилия)

*А.И. Трибунова Т.А.*



7. Строительно-монтажные работы осуществлены в сроки:

Начало работ январь 2003  
месяц, год

Окончание работ декабрь 2003г.  
месяц, год

8. Вариант А (для всех объектов, кроме жилых домов)

9. Предъявленный исполнителем работ к приемке автомойка на две автомашины.  
назначенное объекте

расположенная по адресу: г. Серпухов, Калужский пер. д. 10  
 имеет следующие основные показатели мощности, производительности, производственной площади, протяженности, вместимости, объема, пропускной способности, провозной способности, количество рабочих мест и т. п.

| Показать (мощность, производительность и т. п.) | Единица измерения | По проекту                    |   | Фактически                    |   |
|---|-------------------|-------------------------------|---|-------------------------------|---|
|   |                   | общая с учетом ранее принятых | в том числе пускового комплекса или очереди | общая с учетом ранее принятых | в том числе пускового комплекса или очереди |
| 1   | 2                 | 3                             | 4   | 5                             | 6   |
| Автомойка                                       |                   |                               |   |                               |   |
| лит. Б  | кв. м.            |                               |   | 137,7                         |   |
|   |                   |                               |   |                               |   |
|   |                   |                               |   |                               |   |
|   |                   |                               |   |                               |   |
|   |                   |                               |   |                               |   |
|   |                   |                               |   |                               |   |

10. На объекте установлено предусмотренное проектом оборудование в количестве согласно актам о его приемке после индивидуального испытания и комплексного опробования (перечень указанных актов приведен в приложении).
11. Внешние наружные коммуникации холодного и горячего водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, энергоснабжения и связи обеспечивают нормальную эксплуатацию объекта и приняты пользователями — городскими эксплуатационными организациями (перечень справок пользователей городских эксплуатационных организаций приведен в приложении).
12. Работы по озеленению, устройству верхнего покрытия подъездных дорог к зданию, тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, а также отделки элементов фасадов зданий должны быть выполнены (при переносе сроков выполнения работ):

| Работы | Единица измерения | Объем работы | Срок выполнения |
|--------|-------------------|--------------|-----------------|
| 1      | 2                 | 3            | 4               |
|        |                   |              |                 |
|        |                   |              |                 |
|        |                   |              |                 |
|        |                   |              |                 |

13. Стоимость объекта по утвержденной проектно-сметной документации

Всего \_\_\_\_\_ руб., коп.

в том числе:

стоимость строительно-монтажных работ \_\_\_\_\_ руб., коп.

стоимость обслуживания инструмента и инвентаря \_\_\_\_\_ руб., коп.

14. Стоимость принимаемых основных фондов \_\_\_\_\_ руб., коп. *д3*  
 в том числе:  
 стоимость строительно-монтажных работ \_\_\_\_\_ руб., коп.  
 стоимость оборудования, инструмента и инвентаря \_\_\_\_\_ руб., коп.
15. Неотъемной составной частью настоящего акта является документация, перечень которой приведен в приложении \_\_\_\_\_ в соответствии с приложениями 3 СНиП РФ).
16. Дополнительные условия \_\_\_\_\_  
 (пункт заполняется при совмещении приемки с вводом объекта в действие, приемке «под ключ», при частичном вводе в действие или приемке, в случае совмещения функций, заказчика и исполнителя работ).

**РЕШЕНИЕ ПРИЕМОЧНОЙ КОМИССИИ**

Предъявленный к приемке автоюбка на две автомашин, расположенная  
наименование объекта

выполнен в соответствии с проектом, отвечает санитарно-гигиеническим, экологическим, пожарным, строительным нормам и правилам, государственным стандартам и вводится в действие по адресу: г.Серпухов, Калужский пер., 10

**Председатель:** 1-ый зам. главы администрации г. Серпухова И.В. Леонтьев

**Заместители председателя:** начальник департамента арх-ры и стр-ва И.В. Колосов

**Члены комиссии:**

**Представитель заказчика:** /застройщик/ директор ООО "Ренессанс-Серпухов" А. Балахов

**от проектной организации:** ГИП Е.О. Паткевич  
 МП "Гражданпроект"  
**от эксплуатирующей организации:** директор ООО "Ренессанс-Серпухов" А. Демкин  
**Генерального Подрядчика:** ген. дир. ООО "СпецМегаПром" Герасимов

технический надзор: зам. дир. по кап. стр-ву ООО "Квинта" \_\_\_\_\_

**Органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора:** \_\_\_\_\_  
Л. Попова

**Территориальные органы главного управления по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям Московской области:** \_\_\_\_\_  
С. Столяров

**Органов государственного пожарного надзора:** \_\_\_\_\_

**Государственного комитета по охране окружающей среды:** \_\_\_\_\_

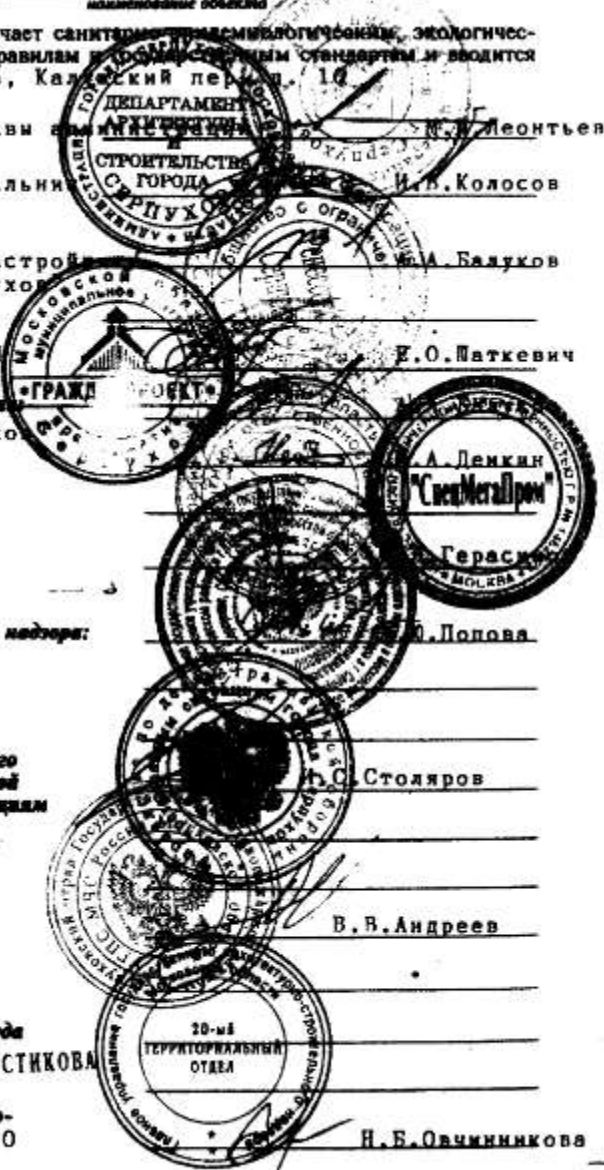
**Государственной инспекции труда:** \_\_\_\_\_

**ДИРЕКТОР** Е.В. КОСТИКОВА

**Государственный архитектурно-строительный надзор:** ТО № 20 \_\_\_\_\_

В.В. Андреев

Н.Б. Овчинникова





**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

**Здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 19.04.2012 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 276:079-2068/Д

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование нежилое здание-автосалон

**1.2. Адрес (местоположение):**

|                                   |                    |           |
|-----------------------------------|--------------------|-----------|
| Субъект Российской Федерации      | Московская область |           |
| Район                             | ---                |           |
| Муниципальное образование         | тип                |           |
|                                   | наименование       | ---       |
| Населенный пункт                  | тип                | город     |
|                                   | наименование       | Серпухов  |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип                | переулок  |
|                                   | наименование       | Калужский |
| Номер дома                        | 10                 |           |
| Номер корпуса                     | ---                |           |
| Номер строения                    | ---                |           |
| Литера                            | Д                  |           |
| Иное описание местоположения      | ---                |           |

1.3. Основная характеристика: общая площадь 205,4 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:  
количество этажей 1, количество подземных этажей ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) ---

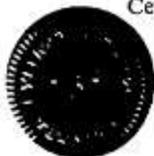
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:58:100301:36

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 276-079-2068/Д по состоянию на 23.03.2009 г. Материал стен - металлический профиль. Разрешение на строительство № RU50317000-122 от 01.09.2009 г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU50317000-25 от 26.03.2010 г.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Южный филиал ГУП МО "МОБТИ", Серпуховский отдел  
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы №3  
Серпуховского отдела Южного филиала ГУП МО  
"МОБТИ"



М. П.

*(подпись)*

Варюхина Г.И.

*(инициалы, фамилия)*

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

**Здание**

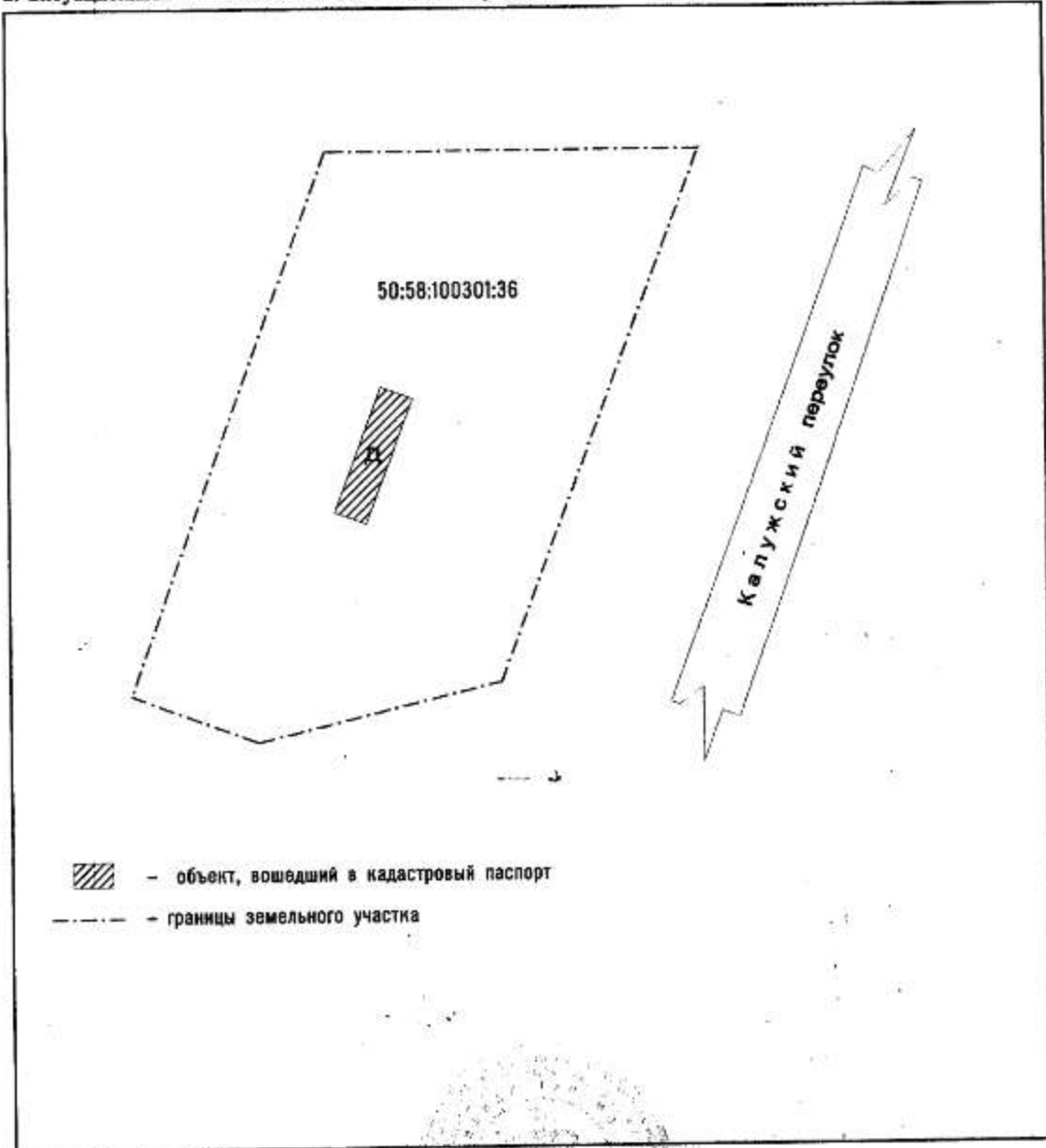
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

276:079-2068/Д

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:1250

Руководитель комплексной производственной группы №3  
Серпуховского отдела Южного филиала ГУП МО  
"МОБИ"

М. П.

Варюхина Г.И.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

*И.А. Трубицын*

Кому Общество с ограниченной ответствен-  
 (наименование застройщика)  
ностью «Ренессанс-Серпухов»  
 (фамилия, имя, отчество – для граждан,  
142206 Московская область, г. Серпухов,  
 полное наименование организации – для юридических лиц),  
Калужский переулок, д.10  
 его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ**  
**на ввод объекта в эксплуатацию**

№ RU50317000-25

1. Администрация города Серпухова  
 (наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,  
Московской области  
 или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного  
 самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разре-  
 шает ввод в эксплуатацию построенного, ~~реконструированного, отремонтированного~~  
 объекта капитального строительства нежилого здания – автосалон  
 (ненужное зачеркнуть) (наименование объекта капитального

строительства в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу Московская область, г. Серпухов, Калужский переулок,  
 (полный адрес объекта капитального строительства с указанием

д.10  
 субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства

| Наименование показателя | Единица измерения | По проекту | Фактически |
|-------------------------|-------------------|------------|------------|
|-------------------------|-------------------|------------|------------|

**I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта**

|   |        |        |       |
|---|--------|--------|-------|
| Строительный объем – всего                      | куб.м. |        | 708,0 |
| В том числе надземной части                     | куб.м. |        |       |
| Общая площадь                                   | кв.м.  | лит. Д | 205,4 |
| Площадь построено - пристроен-<br>ных помещений |        |        |       |
| Количество зданий                               | штук   |        | 1     |

**II. Нежилые объекты**

Объекты производственного назначения (школы, больницы,  
 детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)

Количество  
 Количество посетителей  
 Вместимость



КОПИЯ ВЕРНА

РЕКТОР *Костикова* Е.В. КОСТИКОВА

(иные показатели)

(иные показатели)

**Объекты производственного назначения**

Мощность  
Производительность  
Протяженность

(иные показатели)

(иные показатели)

Материалы фундаментов  
Материалы стен  
Материалы перекрытий  
Материалы кровли

**III. Объекты жилищного строительства**

|  |            |  |  |
|--|------------|--|--|
| Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) | кв.м.      |  |  |
| Количество этажей  | штук       |  |  |
| Количество секций  | секций     |  |  |
| Количество квартир – всего   | штук/кв.м. |  |  |
| В том числе:   |            |  |  |
| 1-комнатные  | штук/кв.м. |  |  |
| 2-комнатные  | штук/кв.м. |  |  |
| 3-комнатные  | штук/кв.м. |  |  |
| 4-комнатные  | штук/кв.м. |  |  |
| 5-комнатные  | штук/кв.м. |  |  |
| Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)       | кв.м.      |  |  |

Материалы фундаментов  
Материалы стен  
Материалы перекрытий  
Материалы кровли

**IV. Стоимость строительства**

Стоимость строительства объекта  
всего  
в том числе строительно-монтажных работ

руб.  
руб.

Первый заместитель  
главы администрации

(должность уполномоченного

сотрудника органа,  
осуществляющего выдачу  
разрешения на ввод объекта  
в эксплуатацию)

« 25 » апреля 2010 г.  
М.П.

  
(подпись)

В.В. Гусев  
(расшифровка подписи)

575,86

Объем

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-887849

КП.1

|                    |  |               |  |          |                 |
|--------------------|--|---------------|--|----------|-----------------|
| 1                  | Кадастровый номер: 50:58:0100301:1775  | 2             | Лист № 1   | 3        | Всего листов: 4 |
| 4                  | Номер кадастрового квартала: 50:58:0100301   |               |  |          |                 |
| Общие сведения     |  |               |  |          |                 |
| 5                  | Предыдущие номера: 50:58:0100301:36  | 6             | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.09.2012  |          |                 |
| 7                  | —  |               |  |          |                 |
| 8                  | Местоположение: Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10  |               |  |          |                 |
| 9                  | Категория земель: Земли населенных пунктов   |               |  |          |                 |
| 10                 | Разрешенное использование: Для размещения комплекса авторисвисных услуг и строительства его второй очереди |               |  |          |                 |
| 11                 | Площадь: 993 +/- 1 кв. м   |               |  |          |                 |
| 12                 | Кадастровая стоимость (руб.): 1403992.77   |               |  |          |                 |
| Сведения о правах: |  |               |  |          |                 |
|                    | Правообладатель  | Вид права     | Особые отметки   | Документ |                 |
| 13                 | Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов"  | Собственность | —  | —        |                 |
| 14                 | Особые отметки: —  |               |  |          |                 |
| 15                 | Сведения о природных объектах: —   |               |  |          |                 |
| 16                 | Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки                             | 16.1          | Номера образованных участков: 50:58:0100301:1769, 50:58:0100301:1770, 50:58:0100301:1771, 50:58:0100301:1772, 50:58:0100301:1773, 50:58:0100301:1774, 50:58:0100301:1775, 50:58:0100301:1776 |          |                 |
|                    |  | 16.2          | Номер участка, преобразованного в результате выдела: —   |          |                 |
|                    |  | 16.3          | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:58:0100301:36  |          |                 |
|                    |  | 16.4          | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —  |          |                 |

Начальник отдела по городу Серпухову  
(наименование должности)



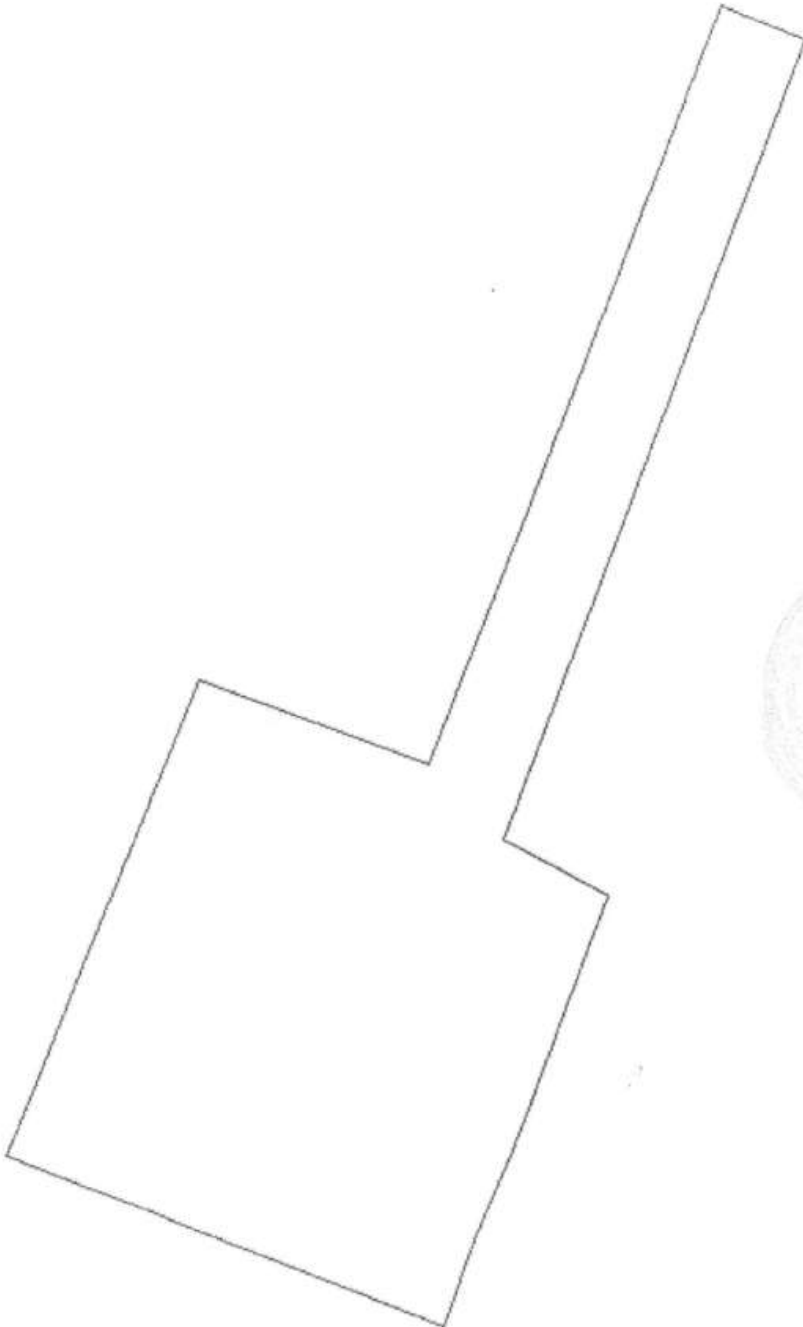
Д.Ю. Борзых  
(инициалы, фамилия)

(подпись)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
"24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-887849

КП.2

|   |                                       |                   |   |          |   |                 |
|---|---------------------------------------|-------------------|---|----------|---|-----------------|
| 1   | Кадастровый номер: 50:58:0100301:1775 |                   | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 4 |
| План (чертеж, схема) земельного участка   |                                       |                   |   |          |   |                 |
|  |                                       |                   |   |          |   |                 |
| 5   | Масштаб 1:400                         | Условные знаки: — |   |          |   |                 |

Начальник отдела по городу Серпухову  
(наименование должности)

  
(подпись)

М.П.

Д. Ю. Борзых  
(инициалы, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
"24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-887849

|   |           |                                       |                           |   |   |   |                 |
|---|-----------|---------------------------------------|---------------------------|---|---|---|-----------------|
| 1   |           | Кадастровый номер: 50:58:0100301:1775 |                           | 2   | Лист № 3  | 3 | Всего листов: 4 |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях |           |                                       |                           |   |   |   |                 |
| 4   | Номер п/п | Учетный номер части                   | Площадь (м <sup>2</sup> ) | Характеристика части  | Лица, в пользу которых установлены обременения                              |   |                 |
|   | 1         | 2                                     | 3                         | 4   | 5   |   |                 |
|   | 1         | 1                                     | 404                       | Административное здание, нежилое, 2-этажное, инв. № 276:079-2068/И, лит.И | —   |   |                 |
|   | 2         | —                                     | весь                      | Ипотека   | Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество) |   |                 |

Начальник отдела по городу Серпухову  
(наименование должности)

  
(подпись)



М.П.

Д. Ю. Борзых  
(инициалы, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-887849

1 Кадастровый номер: 50:58:0100301:1775

План (чертеж, схема) части земельного участка

2 Лист № 4

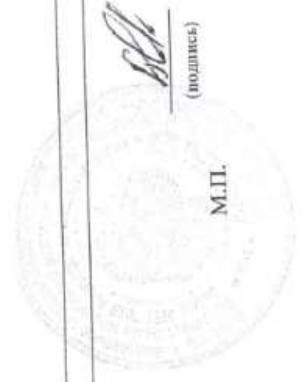
Учетный номер части: 50:58:0100301:1775/1

3

Всего листов: 4



5 Масштаб 1:300



Начальник отдела по городу Серпухову

(наименование должности)

Л. Ю. Борзых

(инициалы, фамилия)

М.П.



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-887868

|                    |  |  |   |          |                 |
|--------------------|--|--|---|----------|-----------------|
| 1                  | Кадастровый номер: 50:58:0100301:1770  | 2  | Лист № 1  | 3        | Всего листов: 4 |
| 4                  | Номер кадастрового квартала: 50:58:0100301   |  |   |          |                 |
| 5                  | Общие сведения   | 6  | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.09.2012 |          |                 |
| 7                  | Предельные номера: 50:58:0100301:36  |  |   |          |                 |
| 8                  | Местоположение: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д. 10                                     |  |   |          |                 |
| 9                  | Категория земель: Земли населенных пунктов   |  |   |          |                 |
| 10                 | Разрешенное использование: Для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди |  |   |          |                 |
| 11                 | Площадь: 1482 +/- 13 кв. м   |  |   |          |                 |
| 12                 | Кадастровая стоимость (руб.): 2095384.98   |  |   |          |                 |
| Сведения о правах: |  |  |   |          |                 |
|                    | Правообладатель  | Вид права  | Особые отметки  | Документ |                 |
| 13                 | Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов"  | Собственность  | —   | —        |                 |
| 14                 | Особые отметки: —  |  |   |          |                 |
| 15                 | Сведения о природных объектах: —   |  |   |          |                 |
|                    | 16.1   | Номера образованных участков: 50:58:0100301:1769, 50:58:0100301:1770, 50:58:0100301:1771, 50:58:0100301:1772, 50:58:0100301:1773, 50:58:0100301:1774, 50:58:0100301:1775, 50:58:0100301:1776 |   |          |                 |
|                    | 16.2   | Номер участка, преобразованного в результате выдела: —   |   |          |                 |
|                    | 16.3   | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:58:0100301:36  |   |          |                 |
| 16                 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости образованных земельных участки                    |  |   |          |                 |
|                    | 16.4   | (статус записи о земельном участке): —   |   |          |                 |

Д. Ю. Борзык  
(инициалы, фамилия)



(подпись)



М.П.

Начальник отдела по городу Серпухову  
(наименование должности)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
"24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-887868

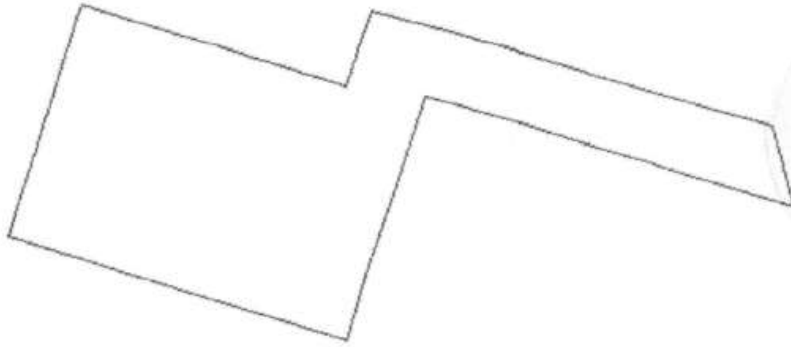
Всего листов: 4

2 Лист № 2

3

1 Кадастровый номер: 50:58:0100301:1770

План (чертеж, схема) земельного участка



Условные знаки: —

5 Масштаб 1:800

Начальник отдела по городу Серпухову  
(наименование должности)

*(Handwritten signature)*  
(подпись)

М.П.

Д. Ю. Борзык  
(инициалы, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
"24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-887868

|   |                     |                                       |  |   |          |   |                 |
|---|---------------------|---------------------------------------|--|---|----------|---|-----------------|
| 1   |                     | Кадастровый номер: 50:58:0100301:1770 |  | 2   | Лист № 3 | 3 | Всего листов: 4 |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях |                     |                                       |  |   |          |   |                 |
| Номер п/п   | Учетный номер части | Площадь (м²)                          | Характеристика части   | Лица, в пользу которых установлены обременения                              |          |   |                 |
| 1   | 1                   | 659                                   | Часть земельного участка занята объектом недвижимости: нежилое здание-слесарный цех, 1-этажное, инв. № 276:079-2068/Ж, лит.Ж | 5   |          |   |                 |
| 2   | —                   | весь                                  | Ипотека  | Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество) |          |   |                 |

Начальник отдела по городу Серпухову  
(наименование должности)



Д. Ю. Борзых  
(инициалы, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
 "24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-887868

|   |          |   |                 |
|---|----------|---|-----------------|
| 2 | Лист № 4 | 3 | Всего листов: 4 |
|---|----------|---|-----------------|

1 Кадастровый номер: 50:58:0100301:1770

План (чертеж, схема) части земельного участка



Начальник отдела по городу Серпухову  
 (наименование должности)

МП  
 (подпись)

Л. Ю. Борзых  
 (инициалы, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-887887

|                    |  |  |   |          |                 |
|--------------------|--|--|---|----------|-----------------|
| 1                  | Кадастровый номер: 50:58:0100301:1771  | 2  | Лист № 1  | 3        | Всего листов: 2 |
| 4                  | Номер кадастрового квартала: 50:58:0100301   | 6  | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.09.2012 |          |                 |
| Общие сведения     |  |  |   |          |                 |
| 5                  | Предельные номера: 50:58:0100301:36  |  |   |          |                 |
| 7                  | —  |  |   |          |                 |
| 8                  | Местоположение: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д. 10                                     |  |   |          |                 |
| 9                  | Категория земель: Земли населенных пунктов   |  |   |          |                 |
| 10                 | Разрешенное использование: Для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди |  |   |          |                 |
| 11                 | Площадь: 1256 +/- 12 кв. м   |  |   |          |                 |
| 12                 | Кадастровая стоимость (руб.): 1775845.84   |  |   |          |                 |
| Сведения о правах: |  |  |   |          |                 |
|                    | Правообладатель  | Вид права  | Особые отметки  | Документ |                 |
| 13                 | Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов"  | Собственность  | —   | —        |                 |
| 14                 | Особые отметки: —  |  |   |          |                 |
| 15                 | Сведения о природных объектах: —   |  |   |          |                 |
|                    | 16.1   | Номера образованных участков: 50:58:0100301:1769, 50:58:0100301:1770, 50:58:0100301:1771, 50:58:0100301:1772, 50:58:0100301:1773, 50:58:0100301:1774, 50:58:0100301:1775, 50:58:0100301:1776 |   |          |                 |
|                    | 16.2   | Номер участка, преобразованного в результате выдела: —   |   |          |                 |
|                    | 16.3   | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:58:0100301:36  |   |          |                 |
| 16                 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —            |  |   |          |                 |

Начальник отдела по городу Серпухову  
(наименование должности)

  
(подпись)

М.П.

Д. Ю. Борзовых  
(инициалы, фамилия)

КП.3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
 "24" июля 2013 г. № МО-13/3В-887887

|  |                     |                                       |   |   |          |   |                 |
|--|---------------------|---------------------------------------|---|---|----------|---|-----------------|
| 1  |                     | Кадастровый номер: 50:58:0100301:1771 |   | 2   | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 2 |
| <b>Сведения о частях земельного участка и обременениях</b> |                     |                                       |   |   |          |   |                 |
| Номер п/п  | Учетный номер части | Площадь (м <sup>2</sup> )             | Характеристика части  | Лица, в пользу которых установлены обременения                              |          |   |                 |
| 4  | 1                   | 3                                     | 4<br>Часть земельного участка занята объектом недвижимости: нежилое здание-цех по ремонту кузовов автомобилей | 5   |          |   |                 |
|  | 1                   | 634                                   |   | —   |          |   |                 |
|  | 2                   | —                                     | Ипотека   | Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество) |          |   |                 |



Начальник отдела по городу Серпухову  
 (наименование должности)

Л. Ю. Борзых  
 (инициалы, фамилия)

(подпись)

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

|                                     |  |  |          |                |                 |
|-------------------------------------|--|--|----------|----------------|-----------------|
| "24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-887827 |  | 2  | Лист № 1 | 3              | Всего листов: 4 |
| 1                                   | Кадастровый номер: 50:58:0100301:1773  |  |          |                |                 |
| 4                                   | Номер кадастрового квартала: 50:58:0100301   |  |          |                |                 |
| 5                                   | Общие сведения   |  |          |                |                 |
| 6                                   | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.09.2012                                    |  |          |                |                 |
| 7                                   | Предыдущие номера: 50:58:0100301:36  |  |          |                |                 |
| 8                                   | Местоположение: Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10  |  |          |                |                 |
| 9                                   | Категория земель: Земли населенных пунктов   |  |          |                |                 |
| 10                                  | Разрешенное использование: Для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди |  |          |                |                 |
| 11                                  | Площадь: 1623+/-14 кв. м   |  |          |                |                 |
| 12                                  | Кадастровая стоимость (руб.): 2294743.47   |  |          |                |                 |
| Сведения о правах:                  |  | Вид права  |          | Особые отметки |                 |
| 13                                  | Правообладатель<br>Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов"                           | Собственность  |          | —              |                 |
| 14                                  |  | Особые отметки: —  |          |                |                 |
| 15                                  |  | Сведения о природных объектах: —   |          |                |                 |
| 16.1                                |  | Номера образованных участков: 50:58:0100301:1769, 50:58:0100301:1770, 50:58:0100301:1771, 50:58:0100301:1772, 50:58:0100301:1773, 50:58:0100301:1774, 50:58:0100301:1775, 50:58:0100301:1776 |          |                |                 |
| 16.2                                |  | Номер участка, преобразованного в результате выдела: —   |          |                |                 |
| 16.3                                |  | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:58:0100301:36  |          |                |                 |
| 16.4                                |  | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статусе записи о земельном участке): —   |          |                |                 |



Д. Ю. Борзых  
(инициалы, фамилия)

Начальник отдела по городу Серпухову  
(наименование должности)

КСП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"24" июля 2013 г. № МО-13/3В-887827

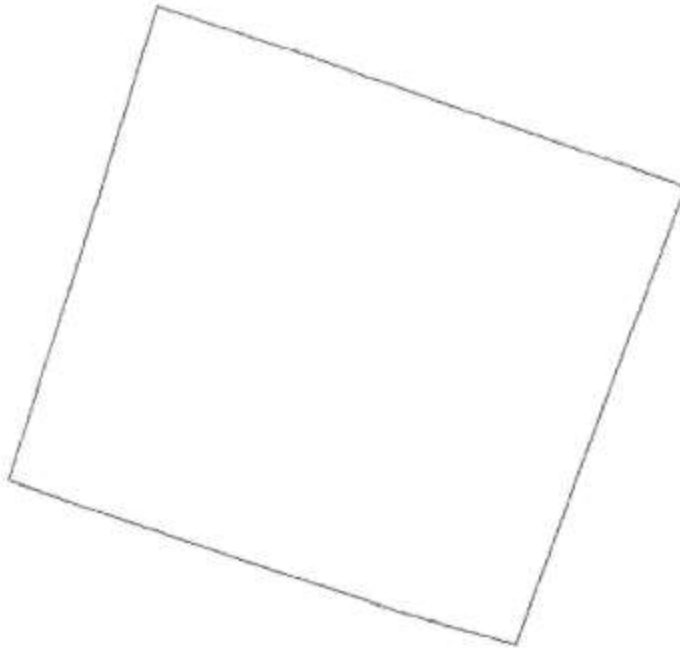
1 Кадастровый номер: 50-58-0100301-1773

План (чертеж, схема) земельного участка

2 Лист № 2

3

Всего листов: 4



4

5 Масштаб 1:500

Условные знаки: —

  
(подпись)

М.П.

Назначенник отдела по городу Серпухову.  
(подпись и должность)

Д. Ю. Борзов  
(подпись, фамилия)



КП.3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
 "24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-88782Z

|  |                      |                                       |  |   |   |   |                 |
|--|----------------------|---------------------------------------|--|---|---|---|-----------------|
| 1  |                      | Кадастровый номер: 50:58:0100301:1773 |  | 2 | Лист № 3  | 3 | Всего листов: 4 |
| <b>Сведения о частях земельного участка и обременениях</b> |                      |                                       |  |   |   |   |                 |
| Номер п/п  | Участный номер части | Площадь (м²)                          | Характеристика части   |   | Лица, в пользу которых установлены обременения                              |   |                 |
| 4  | 1                    | 3                                     | 4  | 5 |   |   |                 |
| 1  | 1                    | 542                                   | Часть земельного участка занята объектом недвижимости: каменное нежилое строение |   |   |   |                 |
| 2  | —                    | весь                                  | Ипотека  |   | Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество) |   |                 |

Начальник отдела по городу Серпухову  
 (наименование должности)



Д. Ю. Борзых  
 (инициалы, фамилия)

КП.4

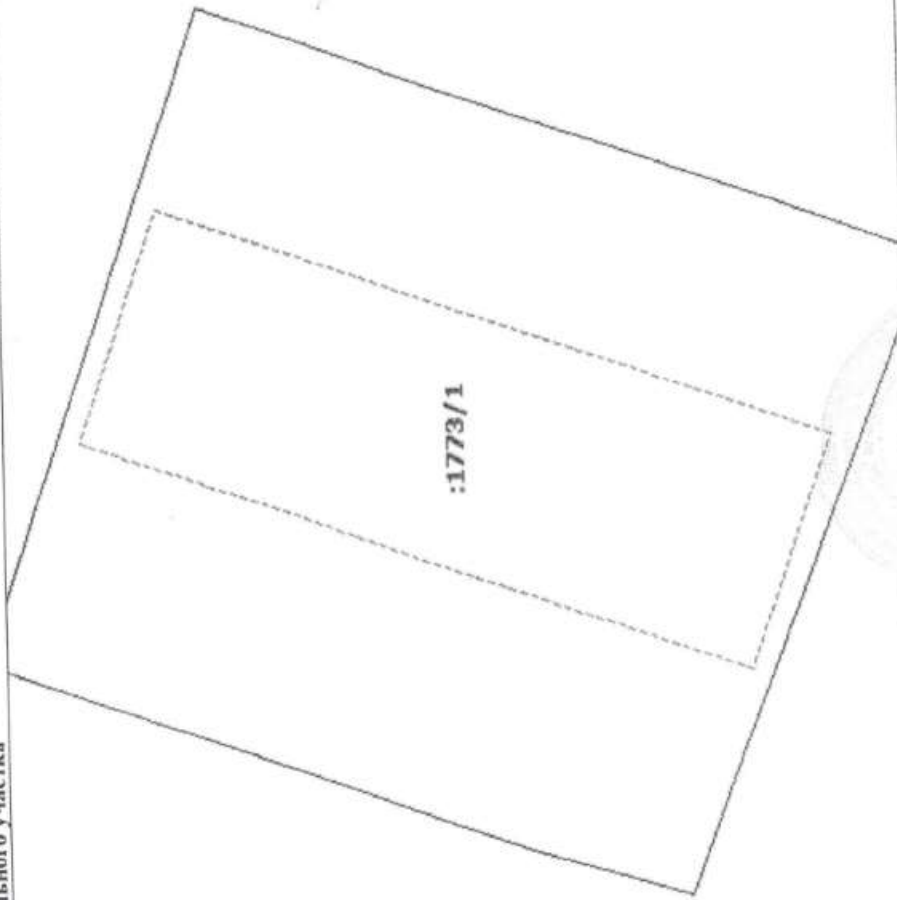
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-887827

1 Кадастровый номер: 50:58:0100301:1773

План (чертеж, схема) части земельного участка

2 Лист № 4  
3 Всего листов: 4  
Учетный номер части: 50:58:0100301:1773/1



5 Масштаб 1:400

Начальник отдела по городу Серпухову  
(наименование должности)

*(Handwritten signature)*  
(подпись)

М.П.

Л. Ю. Борзых  
(инициала, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-887813

|  |  |  |          |                |                 |
|--|--|--|----------|----------------|-----------------|
| 1  | Кадастровый номер: 50:58:0100301:1774  | 2  | Лист № 1 | 3              | Всего листов: 4 |
| 4  | Номер кадастрового квартала: 50:58:0100301   |  |          |                |                 |
| 5  | Общие сведения   |  |          |                |                 |
| 5  | Предыдущие номера: 50:58:0100301:36  |  |          |                |                 |
| 6  | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.09.2012                                    |  |          |                |                 |
| 7  | —  |  |          |                |                 |
| 8  | Местоположение: Московская область, г.Серпухов, пер.Калужский, д.10  |  |          |                |                 |
| 9  | Категория земель: Земли населенных пунктов   |  |          |                |                 |
| 10   | Разрешенное использование: Для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди |  |          |                |                 |
| 11   | Площадь: 631 +/- 9 кв. м   |  |          |                |                 |
| 12   | Кадастровая стоимость (руб.): 892164.59  |  |          |                |                 |
| Сведения о правах:   |  |  |          |                |                 |
| Правообладатель  |  | Вид права  |          | Особые отметки |                 |
| Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов"                  |  | Собственность  |          | —              |                 |
| Особые отметки: —  |  | —  |          | —              |                 |
| 13   |  |  |          |                |                 |
| 14   |  |  |          |                |                 |
| 15   |  |  |          |                |                 |
| Сведения о природных объектах: —   |  |  |          |                |                 |
| Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки |  | 16.1   |          |                |                 |
|  |  | Номера образованных участков: 50:58:0100301:1769, 50:58:0100301:1770, 50:58:0100301:1771, 50:58:0100301:1772, 50:58:0100301:1773, 50:58:0100301:1774, 50:58:0100301:1775, 50:58:0100301:1776 |          |                |                 |
|  |  | 16.2   |          |                |                 |
|  |  | Номер участка, преобразованного в результате выдела: —   |          |                |                 |
|  |  | 16.3   |          |                |                 |
|  |  | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:58:0100301:36  |          |                |                 |
|  |  | 16.4   |          |                |                 |
|  |  | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —  |          |                |                 |

Начальник отдела по городу Серпухову  
(наименование должности)

Л. Ю. Борзых  
(инициалы, фамилия)

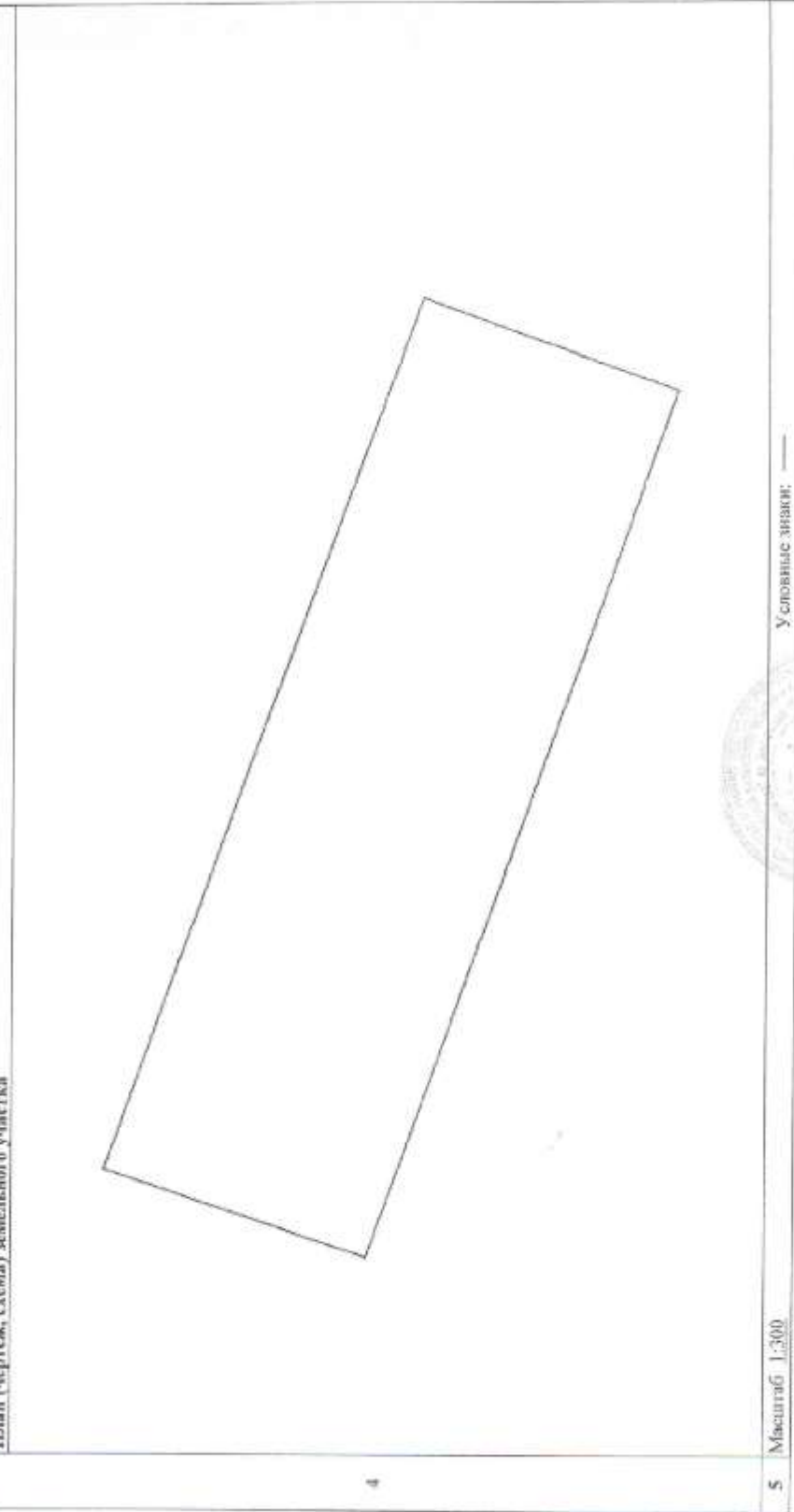


(подпись)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
"24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-887813

|   |                                       |                   |          |   |                 |
|---|---------------------------------------|-------------------|----------|---|-----------------|
| 1   | Кадастровый номер: 50:58:0100301-1774 | 2                 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 4 |
| План (чертеж, схема) земельного участка   |                                       |                   |          |   |                 |
|  |                                       |                   |          |   |                 |
| 5   | Масштаб 1:300                         | Условные знаки: — |          |   |                 |

4

Начальник отдела по городу Серпухову  
(подпись, должность)



М.П.

Л.Ю. Есрых  
(подпись, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
"24" июля 2013 г. № МО-13/3В-887813

1 Кадастровый номер: 50:58:0100301:1774

| 2   |                     | 3  |   | 4   |  |
|---|---------------------|--|---|---|--|
| Лист № 2  |                     | Лица, в пользу которых установлены обременения |   | Всего листов: 4   |  |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях |                     | Характеристика части                           |   | Лица, в пользу которых установлены обременения                              |  |
| Номер п/п   | Учетный номер части | Площадь (м²)                                   | 4   | 5   |  |
| 1   | 1                   | 374  | Часть земельного участка занята объектом недвижимости: нежилое здание-автосалон, инв. № 276:079-2068/Е, лит.Е | —   |  |
| 2   | —                   | весь   | Ипотека   | Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество) |  |

Начальник отдела по городу Серпухову  
(наименование должности)

  
(подпись)



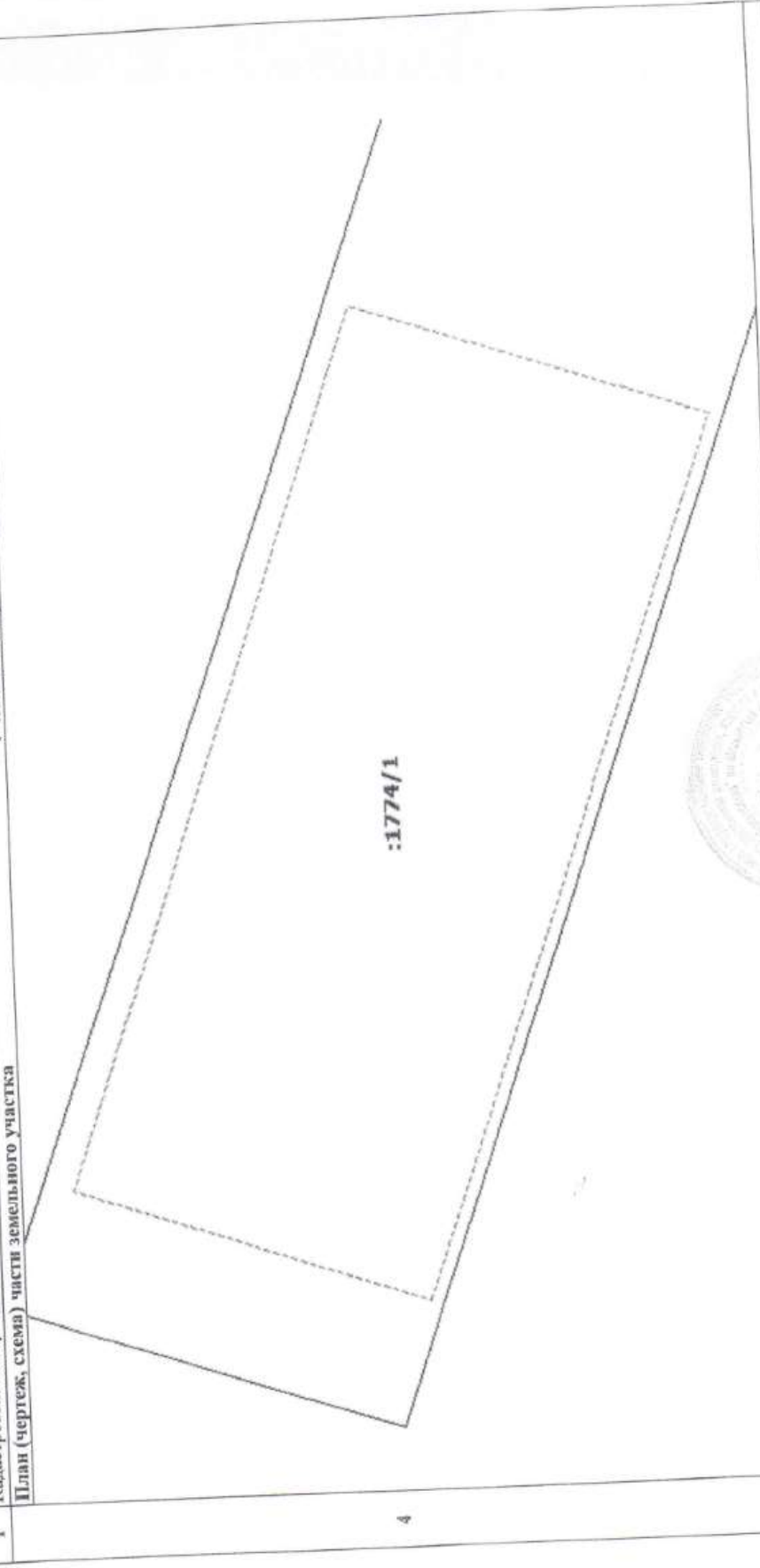
Д. Ю. Борзых  
(инициалы, фамилия)

КСП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
"24" июля 2013 г. № МО-13/ЭВ-887813

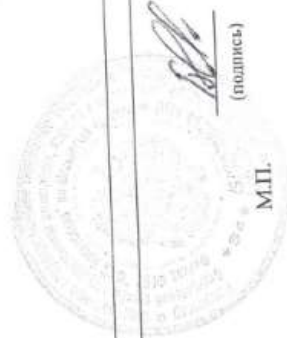
|   |  |   |          |   |                 |
|---|--|---|----------|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер: 50:58:0100301:1774<br>План (чертеж, схема) части земельного участка | 2 | Лист № 4 | 3 | Всего листов: 4 |
|---|--|---|----------|---|-----------------|

Учетный номер части: 50:58:0100301:1774/1



4

5 Масштаб 1:200



Начальник отдела по городу Серпухову  
(наименование должности)

Л. Ю. Борзов  
(инициалы, фамилия)

(подпись)

М.П.

Финансирование государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КПД

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"24" июля 2013 г. № МО-13/3В-887881

|                    |  |               |  |          |                 |
|--------------------|--|---------------|--|----------|-----------------|
| 1                  | Кадастровый номер: 50:58:0100301:1772  | 2             | Лист № 1   | 3        | Всего листов: 2 |
| 4                  | Номер кадастрового квартала: 50:58:0100301   | 6             | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.09.2012  |          |                 |
| 5                  | Общие сведения   |               |  |          |                 |
| 5                  | Предьдущие номера: 50:58:0100301:36  |               |  |          |                 |
| 7                  | —  |               |  |          |                 |
| 8                  | Местоположение: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д. 10                                     |               |  |          |                 |
| 9                  | Категория земель: Земли населенных пунктов   |               |  |          |                 |
| 10                 | Разрешенное использование: Для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди |               |  |          |                 |
| 11                 | Площадь: 9387/-11 кв. м  |               |  |          |                 |
| 12                 | Кадастровая стоимость (руб.): 1326228,82   |               |  |          |                 |
| Сведения о правах: |  |               |  |          |                 |
|                    | Правообладатель  | Вид права     | Особые отметки   | Документ |                 |
| 13                 | Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов"  | Собственность | —  | —        |                 |
| 14                 | Особые отметки: —  |               |  |          |                 |
| 15                 | Сведения о природных объектах: —   |               |  |          |                 |
| 16                 | Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки                             | 16.1          | Номера образованных участков: 50:58:0100301:1769, 50:58:0100301:1770, 50:58:0100301:1771, 50:58:0100301:1772, 50:58:0100301:1773, 50:58:0100301:1774, 50:58:0100301:1775, 50:58:0100301:1776 |          |                 |
|                    |  | 16.2          | Номер участка, преобразованного в результате выдела: —   |          |                 |
|                    |  | 16.3          | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:58:0100301:36  |          |                 |
|                    |  | 16.4          | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —  |          |                 |

*(подпись)*

Л. Ю. Борьих  
 (инициалы, фамилия)

Начальник отдела по городу Серпухову  
 (наименование должности)



КП.3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
 "24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-887881

|  |                     |                                       |  |   |          |   |                 |
|--|---------------------|---------------------------------------|--|---|----------|---|-----------------|
| 1  |                     | Кадастровый номер: 50:58:0100301:1772 |  | 2   | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 2 |
| <b>Сведения о частях земельного участка и обременениях</b> |                     |                                       |  |   |          |   |                 |
| Номер п/п  | Учетный номер части | Площадь (м²)                          | Характеристика части   | Лича, в пользу которых установлены обременения                              |          |   |                 |
| 4  | 1                   | 3                                     | 4  | 5   |          |   |                 |
| 1  | 1                   | 150                                   | Часть земельного участка занята объектом недвижимости: каменное нежилое строение | —   |          |   |                 |
| 2  | —                   | весь                                  | Ипотека  | Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество) |          |   |                 |

Начальник отдела по городу Серпухову  
 (заименование должности)

  
 (подпись)



Д. Ю. Борзых  
 (инициалы, фамилия)



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КПЛ

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-887881

|   |  |  |   |                |                 |
|---|--|--|---|----------------|-----------------|
| 1   | Кадастровый номер: 50:58:0100301:1772  | 2  | Лист № 1  | 3              | Всего листов: 2 |
| 4   | Номер кадастрового квартала: 50:58:0100301   |  |   |                |                 |
| 5   | Общие сведения   | 6  | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.09.2012 |                |                 |
| 7   | Предельные номера: 50:58:0100301:36  |  |   |                |                 |
| 8   | Местоположение: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д. 10                                     |  |   |                |                 |
| 9   | Категория земель: Земли населенных пунктов   |  |   |                |                 |
| 10  | Разрешенное использование: Для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди |  |   |                |                 |
| 11  | Площадь: 9387/11 кв. м   |  |   |                |                 |
| 12  | Кадастровая стоимость (руб.): 1326228.82   |  |   |                |                 |
| Сведения о правах:  |  |  |   |                |                 |
| Правообладатель   |  | Вид права  |   | Особые отметки |                 |
| Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов" |  | Собственность  |   | —              |                 |
| Особые отметки: —   |  | —  |   | Документ —     |                 |
| 15  | Сведения о природных объектах: —   |  |   |                |                 |
| 16.1  |  | Номера образованных участков: 50:58:0100301:1769, 50:58:0100301:1770, 50:58:0100301:1771, 50:58:0100301:1772, 50:58:0100301:1773, 50:58:0100301:1774, 50:58:0100301:1775, 50:58:0100301:1776 |   |                |                 |
| 16.2  |  | Номер участка, преобразованного в результате выдела: —   |   |                |                 |
| 16.3  |  | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:58:0100301:36  |   |                |                 |
| 16.4  |  | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —  |   |                |                 |
| 16  | Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки                             |  |   |                |                 |



Д. Ю. Борных  
(инициалы, фамилия)

Начальник отдела по городу Серпухову  
(наименование должности)

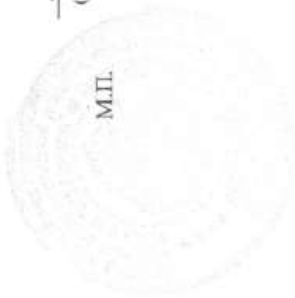
КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
"24" июля 2013 г. № МО-13/3В-887881

|   |                     |                                       |  |   |          |   |                 |
|---|---------------------|---------------------------------------|--|---|----------|---|-----------------|
| 1   |                     | Кадастровый номер: 50:58:0100301:1772 |  | 2   | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 2 |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях |                     |                                       |  |   |          |   |                 |
| Номер п/п   | Учетный номер части | Площадь (м²)                          | Характеристика части   | Лица, в пользу которых установлены обременения                              |          |   |                 |
| 1   | 2                   | 3                                     | 4  |   |          |   |                 |
| 1   | 1                   | 150                                   | Часть земельного участка занята объектом недвижимости: каменное нежилое строение |   |          |   |                 |
| 2   | —                   | весь                                  | Ипотека  | Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество) |          |   |                 |

Начальник отдела по городу Серпухову  
(наименование должности)

  
(подпись)



Д. Ю. Борзых  
(инициалы, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-887818

|                    |  |  |   |          |                 |
|--------------------|--|--|---|----------|-----------------|
| 1                  | Кадастровый номер: 50:58:0100301:1769  | 2  | Лист № 1  | 3        | Всего листов: 4 |
| 4                  | Номер кадастрового квартала: 50:58:0100301   |  |   |          |                 |
| 5                  | Общие сведения   |  |   |          |                 |
| 5                  | Предельные номера: 50:58:0100301:36  | 6  | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.09.2012 |          |                 |
| 7                  |  |  |   |          |                 |
| 8                  | Местоположение: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д.10                                      |  |   |          |                 |
| 9                  | Категория земель: Земли населенных пунктов   |  |   |          |                 |
| 10                 | Разрешенное использование: Для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди |  |   |          |                 |
| 11                 | Площадь: 586+/-8 кв. м   |  |   |          |                 |
| 12                 | Кадастровая стоимость (руб.): 828539,54  |  |   |          |                 |
| Сведения о правах: |  |  |   |          |                 |
|                    | Правообладатель  | Вид права  | Особые отметки  | Документ |                 |
| 13                 | Общество с ограниченной ответственностью "Ренессанс-Серпухов"  | Собственность  | —   | —        |                 |
| 14                 | Особые отметки: —  |  |   |          |                 |
| 15                 | Сведения о природных объектах: —   |  |   |          |                 |
|                    | 16.1   | Номера образованных участков: 50:58:0100301:1769, 50:58:0100301:1770, 50:58:0100301:1771, 50:58:0100301:1772, 50:58:0100301:1773, 50:58:0100301:1774, 50:58:0100301:1775, 50:58:0100301:1776 |   |          |                 |
|                    | 16.2   | Номер участка, преобразованного в результате выдела: —   |   |          |                 |
|                    | 16.3   | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:58:0100301:36  |   |          |                 |
| 16                 | Характер сведений о земельных участках   | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —  |   |          |                 |

Начальник отдела по городу Серпухову  
(наименование должности)



(подпись)

Л.Ю. Борзовых  
(инициалы, фамилия)

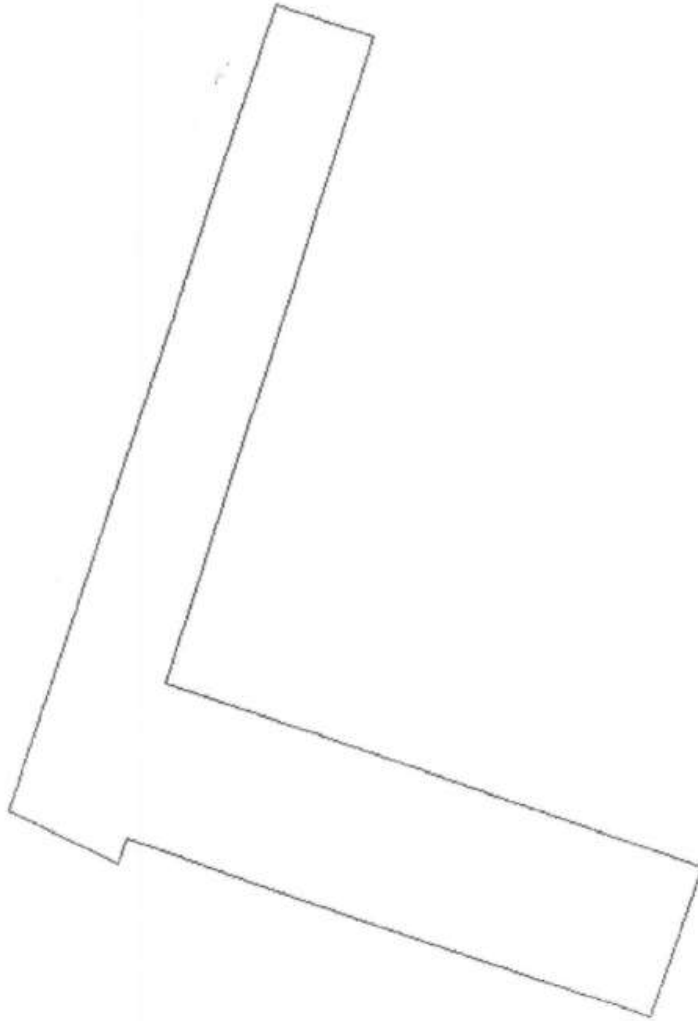
М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
"24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-887818

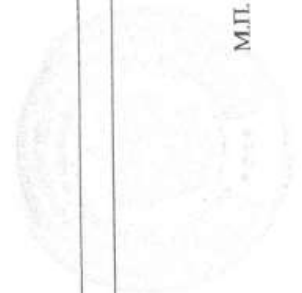
|   |                                       |   |          |   |                 |
|---|---------------------------------------|---|----------|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер: 50:58:0100301:1769 | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 4 |
|---|---------------------------------------|---|----------|---|-----------------|

План (чертеж, схема) земельного участка



4

5 Масштаб 1:400 Условные знаки: —



*[Handwritten Signature]*  
(подпись)

М.П.

Д. Ю. Борзын  
(инициалы, фамилия)

Начальник отдела по городу Серпухову  
(наименование должности)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
"24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-887818

КП.3

|   |                     |                                       |  |   |          |   |                 |
|---|---------------------|---------------------------------------|--|---|----------|---|-----------------|
| 1   |                     | Кадастровый номер: 50:58:0100301:1769 |  | 2   | Лист № 3 | 3 | Всего листов: 4 |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях |                     |                                       |  |   |          |   |                 |
| Номер п/п   | Учетный номер части | Площадь (м <sup>2</sup> )             | Характеристика части   | Лица, в пользу которых установлены обременения                              |          |   |                 |
| 1   | 1                   | 215                                   | Часть земельного участка занята объектом недвижимости: нежилое здание, автосалон, инв. № 276:079-2068/Д, лит.Д | 5   |          |   |                 |
| 2   | —                   | весь                                  | Ипотека  | Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество) |          |   |                 |

Начальник отдела по городу Серпухову  
(наименование должности)

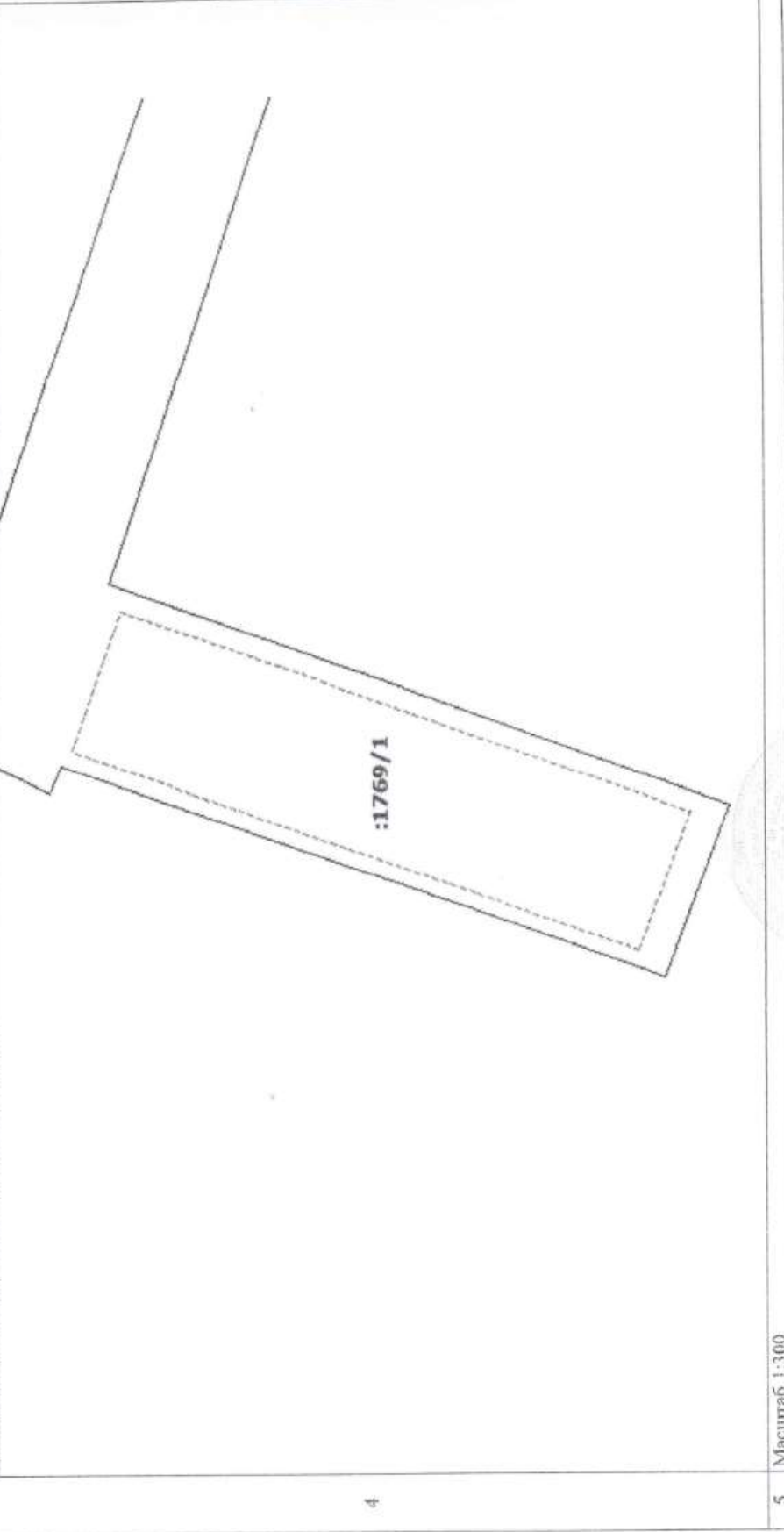


*(Handwritten signature)*  
(подпись)

Д. Ю. Борных  
(инициалы, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
"24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-887818

|  |                                       |   |          |   |                 |
|--|---------------------------------------|---|----------|---|-----------------|
| 1  | Кадастровый номер: 50:58:0100301:1769 | 2 | Лист № 4 | 3 | Всего листов: 4 |
| Учетный номер части: 50:58:0100301:1769/1  |                                       |   |          |   |                 |
| <p>План (чертеж, схема) части земельного участка</p>  |                                       |   |          |   |                 |
| 5  | Масштаб 1:300                         |   |          |   |                 |

4



(подпись)

М.П.

Начальник отдела по городу Серпухову  
(наименование должности)

Д. Ю. Борзых  
(инициалы, фамилия)

оу стран

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
"24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-887858

КП.1

|                    |  |                            |                     |  |   |                 |
|--------------------|--|----------------------------|---------------------|--|---|-----------------|
| 1                  | Кадастровый номер:   | 50:58:0100301:1776         | 2                   | Лист № 1   | 3 | Всего листов: 3 |
| 4                  | Номер кадастрового квартала:   | 50:58:0100301              | Общие сведения      |  |   |                 |
| 5                  | Предельные номера:   | 50:58:0100301:36           | 6                   | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 04.09.2012  |   |                 |
| 8                  | Местоположение: Московская область, г. Серпухов, пер. Калужский, д. 10                                     |                            |                     |  |   |                 |
| 9                  | Категория земель: Земли населенных пунктов   |                            |                     |  |   |                 |
| 10                 | Разрешенное использование: Для размещения комплекса автосервисных услуг и строительства его второй очереди |                            |                     |  |   |                 |
| 11                 | Площадь: 2441 +/- 17 кв. м   |                            |                     |  |   |                 |
| 12                 | Кадастровая стоимость (руб.): 3451305.49   |                            |                     |  |   |                 |
| Сведения о правах: |  |                            |                     |  |   |                 |
| 13                 | Правообладатель<br>Общество с ограниченной<br>ответственностью<br>"Ренессанс-Серпухов"                     | Вид права<br>Собственность | Особые отметки<br>— | Документ<br>—  |   |                 |
| 14                 | Особые отметки: —  |                            |                     |  |   |                 |
| 15                 | Сведения о природных объектах: —   |                            |                     |  |   |                 |
| 16                 | Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки                             |                            | 16.1                | Номера образованных участков: 50:58:0100301:1769, 50:58:0100301:1770, 50:58:0100301:1771, 50:58:0100301:1772, 50:58:0100301:1773, 50:58:0100301:1774, 50:58:0100301:1775, 50:58:0100301:1776 |   |                 |
|                    |  |                            | 16.2                | Номер участка, преобразованного в результате выдела: —   |   |                 |
|                    |  |                            | 16.3                | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:58:0100301:36  |   |                 |
|                    |  |                            | 16.4                | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —  |   |                 |

Начальник отдела по городу Серпухову  
(наименование должности)



*(Handwritten signature)*

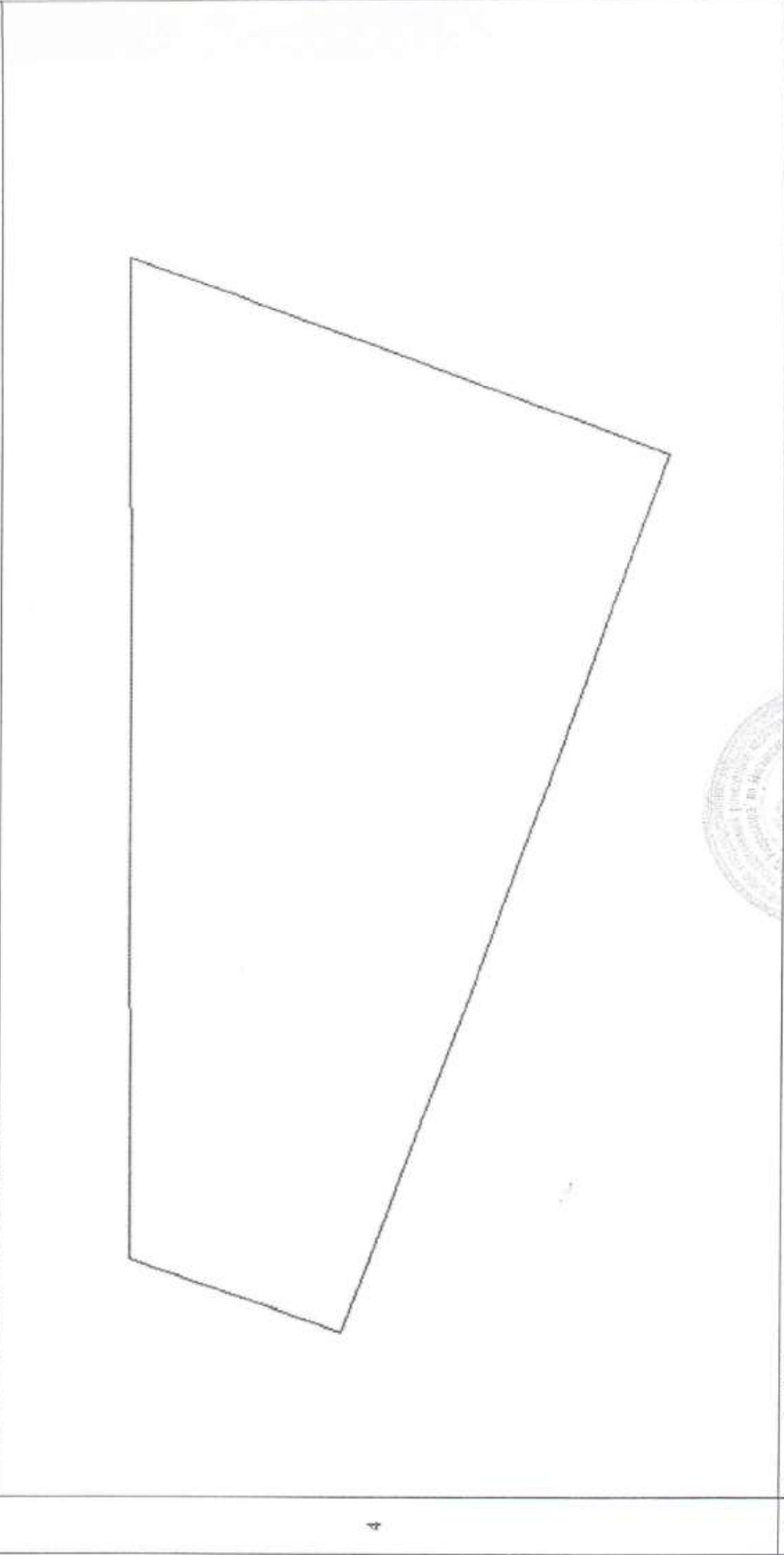
Д. Ю. Борзых  
(инициалы, фамилия)

(подпись)

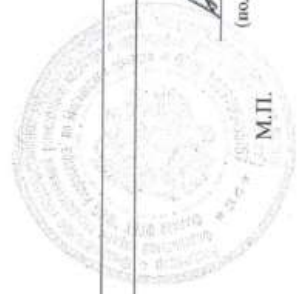
М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
"24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-887858

|   |                                       |   |          |   |                 |
|---|---------------------------------------|---|----------|---|-----------------|
| 1   | Кадастровый номер: 50:58:0100301:1776 | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 3 |
| План (чертеж, схема) земельного участка   |                                       |   |          |   |                 |
|  |                                       |   |          |   |                 |
| 5   | Масштаб 1:500                         |   |          |   |                 |

Условные знаки: —



Начальник отдела по городу Серпухову  
(наименование должности)

Л. Ю. Борзыух  
(инициалы, фамилия)

(подпись)

М.П.



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
"24" июля 2013 г. № МО-13/ЗВ-887858

КП.3

|   |           |                                       |              |  |          |   |                 |
|---|-----------|---------------------------------------|--------------|--|----------|---|-----------------|
| 1   |           | Кадастровый номер: 50:58:0100301:1776 |              | 2  | Лист № 3 | 3 | Всего листов: 3 |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях |           |                                       |              |  |          |   |                 |
| 4   | Номер п/п | Учетный номер части                   | Площадь (м²) | Характеристика части   |          |   |                 |
|   | 1         | 2                                     | 3            | 4  |          |   |                 |
|   | 1         | —                                     | весь         | Ипотека  |          |   |                 |
|   |           |                                       |              | Лица, в пользу которых установлены обременения                                   |          |   |                 |
|   |           |                                       |              | 5<br>Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество) |          |   |                 |

Начальник отдела по городу Серпухову  
(наименование должности)



Д. Ю. Борзых  
(инициалы, фамилия)