



## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 272-А-ОА-ФО/19-1**

**"Определение рыночной стоимости объектов движимого имущества в количестве 148 единиц и недвижимого имущества по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, д. Жуковка, ул. Жемчужная д. 57"**

**ТОМ 1**

**"Оценка недвижимого имущества, входящего в состав объекта оценки"**

**Дата оценки: 29 октября 2019 г.**

**Дата составления: 06 декабря 2019 г.**

**Заказчик: ЗАО "ЖУКОВКА\*\*\*\*\*"**

**Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов"**

**Москва 2019**

## Исполнительное резюме

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 272-А-ОА-ФО/19 от 29 октября 2019 г. ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов" произвело оценку рыночной стоимости объекта оценки – объектов движимого имущества в количестве 148 единиц и недвижимого имущества по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, д. Жуковка, ул. Жемчужная д. 57 (далее - Объект оценки).

Оценка Объекта проведена по состоянию на 29 октября 2019 г. В понимании ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов" настоящий отчет может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость Объекта оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 272-А-ОА-ФО/19-1 от 06 декабря 2019 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов" рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет<sup>1</sup>:

**566 627 000**

**(Пятьсот шестьдесят шесть миллионов шестьсот двадцать семь тысяч) руб.**

**НДС не облагается<sup>2</sup>**

В том числе:

### *Движимое имущество*

№ п/п	Инв. №	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	00-000662	Развлекательный аппарат Firestorm	146 520
2	00-000663	Стойка турникета PERCo-T-5	16 328
3	00-000552	DVR- R 16 Цифровая система видеозаписи, 16 видеоканалов	5 861
4	00-000553	Барная стойка с пристенной тумбой технологической	22 141
5	00-000554	Билетный принтер DATAMAX ST- 3210 ( с резаком и рулон.)	13 870
6	00-000561	Билетный принтер DATAMAX ST- 3210 ( с резаком и рулон.)	13 870
7	00-000555	Вешала гардеробные	110 885
8	00-000562	Вешала гардеробные	110 885
9	00-000563	Вешала гардеробные	110 885
10	00-000564	Вешала гардеробные	110 885
11	00-000565	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840
12	00-000566	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840
13	00-000567	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840
14	00-000568	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840
15	00-000569	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840
16	00-000557	Группа 3- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840
17	00-000571	Группа 3- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840
18	00-000558	Диван 3- х местный Зал 3	4 037
19	00-000573	Диван 3- х местный Зал 3	4 037
20	00-000574	Диван 3- х местный Зал 3	4 037
21	00-000575	Диван 3- х местный Зал 3	4 037
22	00-000576	Диван 3- х местный Зал 3	4 037
23	00-000559	Диван 4- х местный Зал 3	8 140
24	00-000577	Диван 4- х местный Зал 3	8 140
25	00-000578	Диван 4- х местный Зал 3	8 140
26	00-000560	Закранный сабвуфер, 27-140 Гц,2x18 Ciare,2000Вт	24 340
27	00-000579	Закранный сабвуфер, 27-140 Гц,2x18 Ciare,2000Вт	12 170
28	00-000580	Закранный сабвуфер, 27-140 Гц,2x18 Ciare,2000Вт	24 340
29	00-000581	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048x1080 №1	1 620 639
30	00-000582	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048x1080 №1	1 620 639
31	00-000583	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048x1080 №2	1 401 094

<sup>1</sup> Расчет стоимости произведен с округлением.

<sup>2</sup> Не признается объектом налогообложения согласно п.15 статьи 146 "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 30.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2019), [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28165/08c2f3c592f23af58538e4378ae625a583418fb0/#dst100048](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/08c2f3c592f23af58538e4378ae625a583418fb0/#dst100048)

№ п/п	Инв. №	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
32	00-000653	Комплект электроники для менюборда	28 823
33	00-000656	Кофе-машина Gemini CS 220 EUR CS 220/EUR	5 019
34	00-000586	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	32 778
35	00-000587	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
36	00-000588	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
37	00-000589	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
38	00-000590	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
39	00-000591	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
40	00-000592	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
41	00-000593	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
42	00-000594	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
43	00-000595	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
44	00-000596	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
45	00-000597	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
46	00-000598	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	32 778
47	00-000599	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
48	00-000600	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
49	00-000601	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
50	00-000602	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
51	00-000603	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
52	00-000604	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
53	00-000605	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
54	00-000606	Кресло тип. 2 Зал 2	40 664
55	00-000607	Кресло тип. 2 Зал 2	40 664
56	00-000608	Кресло тип. 2 Зал 2	40 664
57	00-000609	Кресло тип. 2 Зал 2	40 664
58	00-000610	Кресло тип. 2 Зал 2	40 664
59	00-000657	Меню-борд 4100*500	30 436
60	00-000612	Моноблок Glaive RT665 15" Станция (Touch Screen 15 , LAN,	19 677
61	00-000660	Настольный аппарат для приготовления попкорна GM 2554	57 110
62	00-000665	Настольный аппарат для приготовления попкорна GM 2554	57 110
63	00-000632	Проекционное окно 1000 x 300	24 202
64	00-000633	Проекционное окно 1000 x 300	24 202
65	00-000634	Проекционное окно 1000 x 300	24 202
66	00-000638	Сервер ( для установки в стойку ) Сервера приложений R- keeper	25 722
67	00-000639	Сервер ( для установки в стойку ) Сервера приложений R- keeper	25 722
68	00-000619	Скамья мягкая, пристенная тип 1	30 552
69	00-000620	Скамья мягкая, пристенная тип 1	30 552
70	00-000623	Скамья мягкая, пристенная тип 1	30 552
71	00-000624	Скамья мягкая, пристенная тип 1	30 552
72	00-000625	Скамья мягкая, пристенная тип 1	30 552
73	00-000627	CP750 Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby	57 949
74	00-000628	CP750 Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby	57 949
75	00-000642	CP750 Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby	57 949
76	00-000643	Стеклянная конструкция с декоративным оформлением	54 710
77	00-000644	Стеклянная конструкция с декоративным оформлением ( зона)	40 507
78	00-000645	Стеклянная конструкция с декоративным оформлением тип 1	34 061
79	00-000654	Стеклянная конструкция с декоративным оформлением тип 1	34 061
80	00-000646	Стеклянная конструкция с декоративным оформлением тип 2	37 400
81	00-000655	Стеклянная конструкция с декоративным оформлением тип 2	37 400
82	00-000647	Стойка гардеробная	276 875
83	00-000648	Стойка кассовая	467 645
84	00-000649	Стойка разделительная	347 118
85	00-000650	Стол приставной ( к колонне) А	5 563
86	00-000651	Стол приставной ( к колонне) Б	5 563
87	00-000664	Табло иформационное, в т.ч. монитор - 3 шт.	85 306
88	00-000652	Экран стеклянный	130 169
89	00-000666	Эмблема накладная	52 670
90	00-000549	Детский игровой лабиринт и игровая площадка	3 278 625
91	00-000541	Игровой аппарат DEADSTORM PIRATES DX	240 900
92	00-000537	Игровой аппарат Dream Raiders	58 615
93	00-000542	Игровой аппарат Fruit Ninia	123 728
94	00-000536	Игровой аппарат GRID Twin	510 862
95	00-000540	Игровой аппарат Harley Davidson	12 210
96	00-000546	Игровой аппарат Ise Age	87 912
97	00-000547	Игровой аппарат Jet Skiing	190 324
98	00-000548	Игровой аппарат Kiddy moto	71 330
99	00-000538	Игровой аппарат Lets Go Island 3D	641 981
100	00-000539	Игровой аппарат Operation Ghost DLX 42	155 864
101	00-000550	Игровой аппарат Pump it up pro 2	316 052

№ п/п	Инв. №	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
102	00-000543	Игровой аппарат Super Bikes 2	63 875
103	00-000544	Игровой аппарат Super Bikes 2-2	63 875
104	00-000545	Игровой аппарат Sym026 F1 simulator	1 153 258
105	00-000007	Баттерфляй Hoist Roc-It RS- 1302 Pec Fly (HF\RS- 1302\CM-PL -AP)	65 973
106	00-000226	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	28 640
107	00-000227	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	28 640
108	00-000228	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	28 640
109	00-000006	Подтягивание / отжимание с помощью HOIST ROC-IT RS-1700 (HF\RS-1700\CM-PL-00)	83 595
110	00-000015	Тренажер силовой "Сгибание ног сидя" HOIST ROC -IT RS- 1402 Leg Curl (HF\RS- 1402\CM-PL -AP)	65 973
111	00-000004	Тренажер адаптивный PRECOR AMT Open Stride 885, консоль P80 (PR\PHFCABAS885260RU\00-00-00)	275 362
112	00-000009	Тренажер силовой "Бицепс сидя" HOIST ROC -IT RS- 1102 Biceps Curl (HF\RS- 1102\CM-PL -AP)	131 946
113	00-000005	Тренажер силовой "Верхняя тяга" HOIST ROC-IT RS-120 1 Lat Pulldown ( HF\RS-1201\CM-PL-AP)	65 973
114	00-000011	Тренажер силовой "Жим от груди" HOIST ROC -IT RS- 1301 Chest Press (HF\RS- 1301\CM-PL -AP)	131 946
115	00-000533	Тренажер силовой "Машина Смита 3D" HOIST CF-3754 Dual Action Smith (HF\CF-3754\CM-PL-00)	80 952
116	00-000012	Тренажер силовой "Нижняя спина" HOIST ROC-IT RS- 1204 Low Back (HF\RS- 1204\CM-PL -AP)	131 946
117	00-000016	Тренажер силовой "Приводящие ног" HOIST ROC-IT RS- 1406 Inner Thigh (HF\RS- 1406\CM-PL-AP)	65 973
118	00-000014	Тренажер силовой "Разгибание ног сидя" HOIST ROC-IT RS- 1401 Leg Extension(HF\RS- 1401\CM-PL -AP)	65 973
119	00-000018	Тренажер силовой "Ягодичные мышцы" HOIST ROC-IT RS- 1412 Glute (HF\RS- 1412\CM-PL-AP)	65 973
120	00-000003	Эллипсоид PRECOR EFX885, консоль P80 - 15" Touchscreen/TV/iPod (PR\PHRCE8853660RU\CM-80-00)	467 692
Итого движимое имущество			18 213 209
<b>Итого движимое имущество округленно</b>			<b>18 213 000</b>

*Недвижимое имущество и движимое имущество, входящее в состав котельной*

№.№	Инв. №	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	000000007	Здание, кадастровый номер 50:20:0010409:4921, площадь 6025,4 кв.м., адрес: 143082 Московская область, Одинцовский р-н, д. Жуковка, ул. Жемчужная д.57	494 512 600
2	000000001	Земельный участок, кадастровый номер 50:20:0010409:123, площадь 1716 кв.м., адрес: МО, Одинцовский муниципальный район, сельское поселение Барвихинское, д. Жуковка, д. 57.	50 516 000
3	-	Сооружение, иное (газоснабжение), протяженностью 21м., кадастровый номер: 50-50-66/062/2014-109, адрес: Московская область, р-н Одинцовский, д Жуковка, ул. Жемчужная, д 57	74 800
4	-	Движимое имущество, входящее в состав котельной (табл.далее*)	3 310 600
<b>Итого недвижимое имущество округленно</b>			<b>548 414 000</b>

*\*Движимое имущество, входящее в состав котельной*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Низкотемпературный водогрейный котел, Vitoplex 200, 900 кВт, VIESMANN	шт	2	974 705
2	Автоматика котла для многотливой установки, Vitotronic 100, VIESMANN	шт	2	45 045
3	Трехходовой смеситель фланцевый Ду80	шт	1	40 880
4	Горелка газовая Weishaupt 110 - 1250 кВт, GL7/1-D, Weishaupt	шт	2	623 892
5	Подмешивающий насос котлового контура, UPS 25-60, Grundfos	шт	2	4 984
6	Циркуляционный насос сдвоенный системы отопления, TPED 65-180/2-S, Grundfos	шт	1	142 248
7	Циркуляционный насос сдвоенный системы вентиляции, TPED 50-180/2-S, Grundfos	шт	1	110 705
8	Циркуляционный насос сдвоенный системы вентиляции, TPED 80-210/2-S, Grundfos	шт	1	207 335
9	Насос греющего контура ГВС, Magna DK 8850, Grundfos	шт	1	13 857

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
10	Насос контура рециркуляции, TPE 32-180/2-S, Grundfos	шт	1	56 509
11	Теплообменник, JAD-X, Artpol-Therm	шт	1	145 927
12	Водонагреватели ГВС 1000л, Vitocell 100-V, VIESMANN	шт	3	70 454
13	Мембранный расширительный бак, 800л, Refix N, Reflex	шт	2	27 510
14	Мембранный расширительный бак, 300л, Refix DE, Reflex	шт	1	5 930
15	Насос подпитки, CR-3-10, Grundfos	шт	1	19 688
16	Фильтра фланцевые от Ду65 до Ду150	шт	4	25 509
17	Клапан балансировочный от Ду65 до Ду100	шт	3	27 386
18	Запорно-регулирующая арматура от Ду15 до Ду150	шт	48	506 785
19	Автоматический воздухоотводчик Ду 15	шт	8	1 663
20	Труба диам от 20 до 245	пог.м.	580	48 761
21	Клапан термозапорный, КТЗ Ду100	шт	1	4 013
22	Клапан отсекающий, КЗГЭМ Ду100	шт	1	7 378
23	Кран шаровый ГШК, ГШК Ду100, BALLOMAX	шт	3	17 805
24	Кран шаровый ГШК, ГШК Ду80, BALLOMAX	шт	2	7 315
25	Счетчик газа, G-160, Itron	шт	1	56 316
26	Счетчик газа, G-100, Itron	шт	2	112 013
27	Кран шаровый Ду 20, Ду 25, Ду 32	шт	6	1 118
28	Дымоход от котлов	шт	2	4 917
Итого				3 310 648
<b>Итого округленно</b>				<b>3 310 600</b>

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 (ФСО 1,2,3), от 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО 7), стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, подписавший настоящий отчет.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

С уважением,  
Руководитель проектов  
ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов"



А. В. Болотникова

В рамках настоящего отчета проводится определение стоимости **движимого и недвижимого имущества** согласно **Заданию на оценку № 1** и **Заданию на оценку № 3** по договору на оказание услуг по оценке № 272-А-ОА-ФО/19 от 29 октября 2019 г., а также определение стоимости **недвижимого имущества** согласно **Заданию на оценку № 2**.

Настоящий отчет составлен в двух томах:

- Том 1 "Оценка недвижимого имущества, входящего в состав объекта оценки";
- Том 2 "Оценка движимого имущества, входящего в состав объекта оценки".

Далее приводится Оглавление Тома 1.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>9</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>14</b>
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ ..</b> <b>.....</b>	<b>15</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКАХ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>17</b>
4.1. Сведения о заказчике .....	17
4.2. Сведения об исполнителе и оценщике .....	17
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта.....	19
<b>5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>20</b>
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки .....	20
5.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки .....	20
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	23
5.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки .....	27
5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости.....	32
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>33</b>
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	33
6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки .....	33
6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета .....	33
6.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик Объекта оценки, зарегистрированных прав и ограничений (обременений) права .....	34
6.5. Позиционирование объекта оценки.....	60
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>61</b>
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе .....	61
7.2. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект .....	64

7.3. Обзор рынка недвижимости многофункциональных комплексов торгово-офисного назначения Московской области.....	64
7.3.1. Уровень спроса и предложения, классификация недвижимости .....	64
7.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений.....	72
7.3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены .....	82
7.4. Обзор рынка земельных участков Московской области .....	83
7.4.1. Сегментация земель .....	83
7.4.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений.....	85
7.4.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены .....	89
7.5. Основные выводы .....	90
<b>8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>92</b>
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>94</b>
9.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов .....	94
9.2. Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом.....	97
9.2.1. Обоснование выбора подхода.....	97
9.2.2. Обоснование выбора метода оценки .....	97
9.2.3. Последовательность реализации метода .....	98
9.2.4. Обоснование выбора единицы сравнения .....	99
9.2.5. Обоснование выбора элементов сравнения.....	99
9.2.6. Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах .....	99
9.2.7. Правила отбора аналогов для проведения расчета .....	100
9.2.8. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов).....	102
9.2.9. Определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.....	105
9.3. Определение стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом .....	109
9.3.1. Обоснование выбора доходного подхода и метода расчета .....	109
9.3.2. Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода .....	109
9.3.3. Определение потенциального валового дохода (ПВД) .....	110
9.3.4. Определение действительного валового дохода (ДВД) .....	127
9.3.5. Определение чистого операционного дохода (ЧОД).....	128
9.3.6. Расчет ставки капитализации.....	135
9.3.7. Расчет величины затрат на проведения ремонтных работ.....	135
9.3.8. Расчет стоимости методом прямой капитализации .....	136
<b>10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....</b>	<b>137</b>

<b>11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ГАЗОПРОВОДА .....</b>	<b>141</b>
11.1. Описание объекта оценки .....	141
11.1.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	141
11.1.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки .....	141
11.1.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета .....	141
11.1.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик Объекта оценки, зарегистрированных прав и ограничений (обременений) права .....	142
11.2. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость .....	142
11.2.1. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.....	142
11.3. Анализ наиболее эффективного использования .....	143
11.4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке.....	143
11.4.1. Обзор подходов и методов оценки .....	143
11.4.2. Описание выбора подходов и методов.....	146
11.4.3. Определение рыночной стоимости улучшений в рамках затратного подхода.....	147
11.5. Описание Процедуры Согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам .....	151
<b>12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ....</b>	<b>152</b>
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>159</b>
<b>14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b>237</b>
<b>15. ПРИЛОЖЕНИЕ № 5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>257</b>
<b>16. ПРИЛОЖЕНИЕ № 6. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ .....</b>	<b>266</b>
16.1.1. Информация, использованная для расчета стоимости земельного участка сравнительным подходом .....	266
16.1.2. Информация из специализированных справочников.....	271



## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	Недвижимое и движимое имущество Полный перечень указан в Приложении №2 к Договору
<b>Состав объекта оценки</b>	Состав объектов представлен в Приложении №2
<b>Наличие нематериальных активов, необходимых и достаточных для эксплуатации объекта оценки</b>	Отсутствуют
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Право собственности
<b>Ограничения и обременения указанных прав</b>	Отсутствуют
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости;
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для совершения сделки купли-продажи
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	29.10.2019
<b>Степень детализации осмотра</b>	Полный
<b>Период проведения осмотра</b>	Порядок и сроки проведения визуального осмотра приведены в разделе 6 настоящего Договора
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.</li> <li>➤ Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.</li> <li>➤ В процессе оказания услуг по оценке могут возникнуть иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка.</li> <li>➤ Осмотр объекта оценки может быть произведен не в полном объеме, согласно степени детализации, ввиду различных ограничивающих факторов: <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ - Климатические условия нахождения объекта оценки;</li> <li>➤ - Возможная опасность или причинение вреда здоровью при проведении осмотра;</li> <li>➤ - Особенности эксплуатации объекта оценки;</li> <li>➤ - Уровень секретности предприятий, на территории, которых располагается объект оценки;</li> <li>➤ - Иные обстоятельства, препятствующие проведению осмотра.</li> </ul> </li> <li>➤ В работе по анализу рынка допускается: <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ - При оценке массовой (более 300 ед.) обзор рынка значимого и дорогостоящего оборудования;</li> <li>➤ - Если объект оценки носит узкоспециализированный характер, допускается анализ рынка по отрасли.</li> <li>➤ - При недостаточности развитости рынка на территории РФ, допускается обзор на международном рынке.</li> </ul> </li> <li>➤ Тип оценки: при условии перемещения объекта оценки с текущего местоположения, оценка объекта оценки производится как оценка отдельных объектов, входящих в состав объекта оценки.</li> <li>➤ При наличии в объекте оценки интегрированных машин и оборудования в составе с другими объектами, в частности недвижимости, оценка указанных позиций производится как единое целое (не отделимо).</li> <li>➤ В случае отсутствия документального подтверждения обременений в отношении объекта оценки, оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.</li> </ul>
<b>Стоимость работ</b>	330 000 (Триста тридцать тысяч) руб. 00 коп., НДС не облагается (п. 2, ст. 346.11 Налогового кодекса РФ)

Источник: Договор на проведение оценки № 272-А-ОА-ФО/19 от 29 октября 2019 г.

**Перечень имущества, входящего в состав Объекта оценки**
**Движимое имущество**

№№ Инв. №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость на 30.06.2019	
1	00-000662	Развлекательный аппарат Firestorm	14.10.2013	291 389,14	0,00
2	00-000663	Стойка турникета PERCo-T-5	14.10.2013	66 118,64	0,00
3	00-000552	DVR- R 16 Цифровая система видеозаписи, 16 видеоканалов	14.10.2013	120 307,53	0,00
4	00-000553	Барная стойка с пристенной тумбой технологической	14.10.2013	1 118 644,07	0,00
5	00-000554	Билетный принтер DATAMAX ST- 3210 ( с резаком и рулон.)	14.10.2013	45 936,44	0,00
6	00-000561	Билетный принтер DATAMAX ST- 3210 ( с резаком и рулон.)	14.10.2013	45 936,44	0,00
7	00-000555	Вешала гардеробные	14.10.2013	194 915,26	0,00
8	00-000562	Вешала гардеробные	14.10.2013	194 915,25	0,00
9	00-000563	Вешала гардеробные	14.10.2013	194 915,26	0,00
10	00-000564	Вешала гардеробные	14.10.2013	194 915,25	0,00
11	00-000565	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	163 915,26	0,00
12	00-000566	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	163 915,25	0,00
13	00-000567	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	163 915,26	0,00
14	00-000568	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	163 915,25	0,00
15	00-000569	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	163 915,26	0,00
16	00-000557	Группа 3- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	209 347,46	0,00
17	00-000571	Группа 3- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	209 347,46	0,00
18	00-000558	Диван 3- х местный Зал 3	14.10.2013	167 228,81	0,00
19	00-000573	Диван 3- х местный Зал 3	14.10.2013	167 228,82	0,00
20	00-000574	Диван 3- х местный Зал 3	14.10.2013	167 228,81	0,00
21	00-000575	Диван 3- х местный Зал 3	14.10.2013	167 228,82	0,00
22	00-000576	Диван 3- х местный Зал 3	14.10.2013	167 228,81	0,00
23	00-000559	Диван 4- х местный Зал 3	14.10.2013	209 419,49	0,00
24	00-000577	Диван 4- х местный Зал 3	14.10.2013	209 419,49	0,00
25	00-000578	Диван 4- х местный Зал 3	14.10.2013	209 419,49	0,00
26	00-000560	Защитный сабвуфер, 27-140 Гц,2х18 Ciare,2000Вт	14.10.2013	41 864,41	0,00
27	00-000579	Защитный сабвуфер, 27-140 Гц,2х18 Ciare,2000Вт	14.10.2013	41 864,41	0,00
28	00-000580	Защитный сабвуфер, 27-140 Гц,2х18 Ciare,2000Вт	14.10.2013	41 864,40	0,00
29	00-000581	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048x1080 №1	14.10.2013	2 787 518,65	0,00
30	00-000582	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048x1080 №1	14.10.2013	2 787 518,64	0,00
31	00-000583	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048x1080 №2	14.10.2013	2 409 897,46	0,00
32	00-000653	Комплект электроники для менюборда	14.10.2013	49 576,27	0,00
33	00-000656	Кофе-машина Gemini CS 220 EUR CS 220/EUR	14.10.2013	66 296,61	0,00
34	00-000586	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
35	00-000587	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
36	00-000588	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
37	00-000589	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
38	00-000590	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
39	00-000591	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,60	0,00
40	00-000592	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
41	00-000593	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,60	0,00
42	00-000594	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
43	00-000595	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,60	0,00
44	00-000596	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
45	00-000597	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
46	00-000598	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
47	00-000599	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
48	00-000600	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,60	0,00
49	00-000601	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
50	00-000602	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,60	0,00
51	00-000603	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
52	00-000604	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,60	0,00

№№ Инв. №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость на 30.06.2019
53	00-000605 Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
54	00-000606 Кресло тип. 2 Зал 2	14.10.2013	71 480,51	0,00
55	00-000607 Кресло тип. 2 Зал 2	14.10.2013	71 480,51	0,00
56	00-000608 Кресло тип. 2 Зал 2	14.10.2013	71 480,51	0,00
57	00-000609 Кресло тип. 2 Зал 2	14.10.2013	71 480,51	0,00
58	00-000610 Кресло тип. 2 Зал 2	14.10.2013	71 480,50	0,00
59	00-000657 Меню-борд 4100*500	14.10.2013	53 500,00	0,00
60	00-000612 Моноблок Glaive RT665 15" Станция (Touch Screen 15 , LAN,	14.10.2013	40 000,00	0,00
61	00-000660 Настольный аппарат для приготовления попкорна GM 2554	14.10.2013	69 374,58	0,00
62	00-000665 Настольный аппарат для приготовления попкорна GM 2554	14.10.2013	69 374,57	0,00
63	00-000632 Проекционное окно 1000 х 300	14.10.2013	42 542,37	0,00
64	00-000633 Проекционное окно 1000 х 300	14.10.2013	42 542,38	0,00
65	00-000634 Проекционное окно 1000 х 300	14.10.2013	42 542,37	0,00
66	00-000638 Сервер ( для установки в стойку ) Сервера приложений R- keeper	14.10.2013	70 508,48	0,00
67	00-000639 Сервер ( для установки в стойку ) Сервера приложений R- keeper	14.10.2013	70 508,47	0,00
68	00-000619 Скамья мягкая, пристенная тип 1	14.10.2013	54 237,29	0,00
69	00-000620 Скамья мягкая, пристенная тип 1	14.10.2013	54 237,29	0,00
70	00-000623 Скамья мягкая, пристенная тип 1	14.10.2013	54 237,28	0,00
71	00-000624 Скамья мягкая, пристенная тип 1	14.10.2013	54 237,29	0,00
72	00-000625 Скамья мягкая, пристенная тип 1	14.10.2013	54 237,29	0,00
73	00-000627 CP750 Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby	14.10.2013	216 161,02	0,00
74	00-000628 CP750 Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby	14.10.2013	216 161,02	0,00
75	00-000642 CP750 Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby	14.10.2013	216 161,01	0,00
76	00-000643 Стеклопанельная конструкция с декоративным оформлением	14.10.2013	96 169,49	0,00
77	00-000644 Стеклопанельная конструкция с декоративным оформлением ( зона)	14.10.2013	71 204,24	0,00
78	00-000645 Стеклопанельная конструкция с декоративным оформлением тип 1	14.10.2013	59 872,88	0,00
79	00-000654 Стеклопанельная конструкция с декоративным оформлением тип 1	14.10.2013	59 872,88	0,00
80	00-000646 Стеклопанельная конструкция с декоративным оформлением тип 2	14.10.2013	65 741,53	0,00
81	00-000655 Стеклопанельная конструкция с декоративным оформлением тип 2	14.10.2013	65 741,52	0,00
82	00-000647 Стойка гардеробная	14.10.2013	491 525,42	0,00
83	00-000648 Стойка кассовая	14.10.2013	822 033,90	0,00
84	00-000649 Стойка разделительная	14.10.2013	610 169,49	0,00
85	00-000650 Стол приставной ( к колонне) А	14.10.2013	66 101,69	0,00
86	00-000651 Стол приставной ( к колонне) Б	14.10.2013	58 474,58	0,00
87	00-000664 Табло информационное, в т.ч. монитор - 3 шт.	14.10.2013	146 727,97	0,00
88	00-000652 Экран стеклянный	14.10.2013	228 813,56	0,00
89	00-000666 Эмблема накладная	14.10.2013	92 584,75	0,00
90	00-000549 Детский игровой лабиринт и игровая площадка	14.10.2013	5 763 214,53	0,00
91	00-000541 Игровой аппарат DEADSTORM PIRATES DX	14.10.2013	966 697,86	0,00
92	00-000537 Игровой аппарат Dream Raiders	14.10.2013	201 635,97	0,00
93	00-000542 Игровой аппарат Fruit Ninia	14.10.2013	537 644,73	0,00
94	00-000536 Игровой аппарат GRID Twin	14.10.2013	878 689,18	0,00
95	00-000540 Игровой аппарат Harley Davidson	14.10.2013	668 609,47	0,00
96	00-000546 Игровой аппарат Ise Age	14.10.2013	647 034,75	0,00
97	00-000547 Игровой аппарат Jet Skiing	14.10.2013	401 165,69	0,00
98	00-000548 Игровой аппарат Kiddy moto	14.10.2013	278 587,28	0,00
99	00-000538 Игровой аппарат Lets Go Island 3D	14.10.2013	2 158 477,35	0,00
100	00-000539 Игровой аппарат Operation Ghost DLX 42	14.10.2013	599 106,25	0,00
101	00-000550 Игровой аппарат Pump it up pro 2	14.10.2013	720 937,93	0,00

№№ Инв. №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость на 30.06.2019
102 00-000543	Игровой аппарат Super Bikes 2	14.10.2013	468 918,11	0,00
103 00-000544	Игровой аппарат Super Bikes 2-2	14.10.2013	468 918,11	0,00
104 00-000545	Игровой аппарат Sym026 F1 simulator	14.10.2013	3 967 236,05	0,00
105 00-000007	Баттерфляй Hoist Roc-It RS- 1302 Pec Fly (HF\RS-1302\CM-PL -AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
106 00-000226	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	22.10.2013	60 639,67	0,00
107 00-000227	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	22.10.2013	60 639,67	0,00
108 00-000228	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	22.10.2013	60 639,66	0,00
109 00-000006	Подтягивание / отжимание с помощью HOIST ROC-IT RS-1700 (HF\RS-1700\CM-PL-00)	22.10.2013	184 659,94	0,00
110 00-000015	Тренажер силовой "Сгибание ног сидя" HOIST ROC - IT RS- 1402 Leg Curl (HF\RS- 1402\CM-PL -AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
111 00-000004	Тренажер адаптивный PRECOR AMT Open Stride 885, консоль P80 (PR\PHFCABAS885260RU\00-00-00)	22.10.2013	447 555,94	0,00
112 00-000009	Тренажер силовой "Бицепс сидя" HOIST ROC -IT RS-1102 Biceps Curl (HF\RS- 1102\CM-PL -AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
113 00-000005	Тренажер силовой "Верхняя тяга" HOIST ROC-IT RS-120 1 Lat Pulldown ( HF\RS-1201\CM-PL-AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
114 00-000011	Тренажер силовой "Жим от груди" HOIST ROC -IT RS- 1301 Chest Press (HF\RS- 1301\CM-PL -AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
115 00-000533	Тренажер силовой "Машина Смита 3D" HOIST CF-3754 Dual Action Smith (HF\CF-3754\CM-PL-00)	12.11.2013	178 482,94	0,00
116 00-000012	Тренажер силовой "Нижняя спина" HOIST ROC-IT RS- 1204 Low Back (HF\RS- 1204\CM-PL -AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
117 00-000016	Тренажер силовой "Приводящие ног" HOIST ROC-IT RS- 1406 Inner Thigh (HF\RS- 1406\CM-PL-AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
118 00-000014	Тренажер силовой "Разгибание ног сидя" HOIST ROC-IT RS- 1401 Leg Extension(HF\RS- 1401\CM-PL - AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
119 00-000018	Тренажер силовой "Ягодичные мышцы" HOIST ROC-IT RS- 1412 Glute (HF\RS- 1412\CM-PL-AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
120 00-000003	Эллипсоид PRECOR EFX885, консоль P80 - 15" Touchscreen/TV/iPod (PR\PHRCE8853660RU\CM-80-00)	22.10.2013	391 064,89	0,00

### Недвижимое имущество

№№ Инв. №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость на 30.06.2019
1 000000007	Здание, кадастровый номер 50:20:0010409:4921, площадь 6025,4 кв.м., адрес: 143082 Московская область, Одинцовский р-н, д. Жуковка, ул. Жемчужная д.57	14.10.2013	577 059 920,34	468 361 653,10
2 000000001	Земельный участок, кадастровый номер 50:20:0010409:123, площадь 1716 кв.м., адрес: МО, Одинцовский муниципальный район, сельское поселение Барвихинское, д. Жуковка, д. 57.	03.10.2005	187 500,00	187 500,00
3 -	Сооружение, иное (газоснабжение), протяженностью 21м., кадастровый номер: 50-50-66/062/2014-109, адрес: Московская область, р-н Одинцовский, д Жуковка, ул Жемчужная, д 57	-	-	-

### Движимое имущество, входящее в состав котельной

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Низкотемпературный водогрейный котел, Vitoplex 200, 900 кВт, VIESMANN	шт	2
2	Автоматика котла для многокотловой установки, Vitotronic 100, VIESMANN	шт	2
3	Трехходовой смеситель фланцевый Ду80	шт	1
4	Горелка газовая Weishaupt 110 - 1250 кВт, GL7/I-D, Weishaupt	шт	2
5	Подмешивающий насос котлового контура, UPS 25-60, Grundfos	шт	2
6	Циркуляционный насос сдвоенный системы отопления, TPED 65-180/2-S, Grundfos	шт	1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
7	Циркуляционный насос сдвоенный системы вентиляции, TPED 50-180/2-S, Grundfos	шт	1
8	Циркуляционный насос сдвоенный системы вентиляции, TPED 80-210/2-S, Grundfos	шт	1
9	Насос греющего контура ГВС, Magna DK 8850, Grundfos	шт	1
10	Насос контура рециркуляции, TPE 32-180/2-S, Grundfos	шт	1
11	Теплообменник, JAD-X, Artpol-Therm	шт	1
12	Водонагреватели ГВС 1000л, Vitocell 100-V, VIESMANN	шт	3
13	Мембранный расширительный бак, 800л, Refix N, Reflex	шт	2
14	Мембранный расширительный бак, 300л, Refix DE, Reflex	шт	1
15	Насос подпитки, CR-3-10, Grundfos	шт	1
16	Фильтра фланцевые от Ду65 до Ду150	шт	4
17	Клапан балансировочный от Ду65 до Ду100	шт	3
18	Запорно-регулирующая арматура от Ду15 до Ду150	шт	48
19	Автоматический воздухоотводчик Ду 15	шт	8
20	Труба диам от 20 до 245	пог.м.	580
21	Клапан термозапорный, КТЗ Ду100	шт	1
22	Клапан отсекающий, КЗГЭМ Ду100	шт	1
23	Кран шаровый ГШК, ГШК Ду100, BALLOMAX	шт	3
24	Кран шаровый ГШК, ГШК Ду80, BALLOMAX	шт	2
25	Счетчик газа, G-160, Itron	шт	1
26	Счетчик газа, G-100, Itron	шт	2
27	Кран шаровый Ду 20, Ду 25, Ду 32	шт	6
28	Дымоход от котлов	шт	2

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения настоящей работы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества применялись следующие стандарты оценки:

- Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ 1, 2, 3), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциации оценщиков "СПО" в редакции, утвержденной Советом Ассоциации 21.03.2018 г. (протокол № 60);
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО "Региональная Ассоциация Оценщиков" (СРО "РАО").

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Использование свода стандартов СРО Ассоциации оценщиков "СПО" и СРО "РАО" обусловлено тем, что специалисты, выполнившие данную работу, являются членами данных саморегулируемых обществ оценщиков.

### Вид определяемой стоимости

Вид определяемой стоимости – рыночная.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 2 (ФСО № 2, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015), под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

### **3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

#### **Общие допущения**

- Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
- Настоящий отчет является конфиденциальным для Заказчика и его профессиональных консультантов и предназначен для единственной цели, указанной выше. Оценщик не может принять ответственность, если она возлагается кем-то другим для объявленной цели или любой другой.
- Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2016. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.
- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Заказчиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- В рамках настоящего отчета итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость.

#### **Специальные допущения**

- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
- В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка.
- Осмотр объекта оценки может быть произведен не в полном объеме, согласно степени детализации, ввиду различных ограничивающих факторов:
  - Климатические условия нахождения объекта оценки;
  - Возможная опасность или причинение вреда здоровью при проведении осмотра;
  - Особенности эксплуатации объекта оценки;
  - Уровень секретности предприятий, на территории, которых располагается объект оценки;
  - Иные обстоятельства, препятствующие проведению осмотра.
- В работе по анализу рынка допускается:
  - При оценке массовой (более 300 ед.) обзор рынка значимого и дорогостоящего оборудования;
  - Если объект оценки носит узкоспециализированный характер, допускается анализ рынка по отрасли.
  - При недостаточности развитости рынка на территории РФ, допускается обзор на международном рынке.
- Тип оценки: при условии перемещения объекта оценки с текущего местоположения, оценка объекта оценки производится как оценка отдельных объектов, входящих в состав объекта оценки.
- При наличии в объекте оценки интегрированных машин и оборудования в составе с другими объектами, в частности недвижимости, оценка указанных позиций производится как единое целое (не отделимо).

В случае отсутствия документального подтверждения обременений в отношении объекта оценки, оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.
- В рамках настоящего отчета проводится определение стоимости движимого и недвижимого имущества согласно Заданию на оценку № 1 по договору на оказание услуг по оценке № 272-А-ОА-ФО/19 от 29 октября 2019 г., а также определение стоимости недвижимого имущества (газопровод) согласно Заданию на оценку № 2. Газопровод является неотъемлемой частью здания, поскольку обеспечивает теплоснабжение.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части отчета.



## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКАХ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. Сведения о заказчике

Табл. 4.1

<b>Сведения о заказчике оценки</b>	
<b>Организационно-правовая форма и полное наименование</b>	Закрытое акционерное общество "ЖУКОВКА *****" (ЗАО "ЖУКОВКА*****")
<b>Место нахождения (юридический адрес)</b>	143082, Московская область, Одинцовский район, деревня Жуковка, улица Жемчужная, дом 57
<b>ОГРН</b>	1065032055770
<b>Дата присвоения ОГРНЗ</b>	17.08.2006

Источник информации: данные заказчика

### 4.2. Сведения об исполнителе и оценщике

Исполнителем услуг по оценке является ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов".

Табл. 4.2

<b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
<b>Организационно-правовая форма и полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Оценка активов" (ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов")
<b>Место нахождения (юридический адрес)</b>	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11, офис 503
<b>ОГРН</b>	1027739227944
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	20.09.2002
<b>Сведения о добровольном страховании гражданской ответственности</b>	ОАО "АльфаСтрахование": - договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 08905/776/00004/19 от 30 января 2019 г., страховая сумма – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, франшиза (безусловная, по каждому страховому случаю) – не установлена, срок действия договора с 1 февраля 2019 г. по 31 января 2020 г.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</b>	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления отчета редакции).

Табл. 4.3

<b>Сведения об оценщике № 1</b>	
<b>Фамилия, имя, отчество</b>	Болотникова Александра Валерьевна
<b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом серии ПП-1 № 620179 от 23.06.2011 г.
<b>Наличие квалификационного аттестата</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 001341-КА1 от 07 ноября 2017 г. по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости". Квалификационный аттестат выдается на 3 года и действует до 25 сентября 2020 г.
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член СРО СПО, местонахождение: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101. Реестровый номер 0514 от 01.02.2013г., выписка из реестра в саморегулируемой организации оценщиков 19.06.2018г.
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в Санкт-Петербургском филиале СПАО «Ингосстрах» на сумму 30 000 000 рублей, полис №117 к договору № 433-191-008169/16 от 08.02.2016 г., период страхования с 03.07.2019 г. по 31.12.2019 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	9 лет
<b>Номер контактного телефона,</b>	Контактный телефон: +7 (495) 797 30 31

<sup>3</sup> Источник информации: <https://egrul.nalog.ru/index.html>

<b>почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика</b>	Почтовый адрес: Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 Адрес электронной почты: info@srgroup.ru
<b>Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</b>	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости Объекта оценки.
<b>Степень участия в составлении Отчета</b>	Оценка недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки
<i>Источник информации: данные Оценщика</i>	

Табл. 4.4

### Сведения об оценщике № 2

<b>Фамилия Имя Отчество</b>	Багрецов Александр Владимирович
<b>Номер контактного телефона</b>	+7 (495) 797 30 31
<b>Адрес электронной почты</b>	info@srgroup.ru
<b>Местонахождение (почтовый адрес)</b>	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
<b>Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации Оценщиков</b>	Член Саморегулируемой организации Региональная Ассоциация Оценщиков (СРО РАО), Свидетельство № 00652 от 25.08.2015 (Регистрационный номер согласно реестру СРО: 00625). Фактический адрес СРО РАО: 350001, г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д. 98; Юридический адрес СРО РАО: 350062, г. Краснодар, ул. им. Атарбекова, д. 5/1;
<b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	1. Диплом о высшем образовании: ВСГ № 4364792, дата выдачи 26.12.2009, наименование учебного заведения: "Государственное образовательное учреждение Высшего профессионального образования Московской области Международный университет природы, общества и человека "Дубна"", квалификация экономист-менеджер; по специальности: менеджер по специальности "Государственное и муниципальное управление"; 2. Диплом о профессиональной переподготовке: 772400890481, наименование учебного заведения: НОУ ДПО "Институт профессионального образования", по программе: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"; 3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 016136-1 от 21 декабря 2018 г. "Оценка недвижимости"; 4. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 000182-2 от 25 сентября 2017 г. "Оценка движимого имущества".
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Договор страхования ответственности Оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 190E0B40R2666 от 15.07.2019; выдан САО "ВСК"; срок действия с 19.07.2019 по 18.07.2020; страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	Более 6 лет
<b>Сведения о независимости Оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</b>	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, а Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.
<b>Степень участия в составлении Отчета</b>	Оценка движимого имущества, входящего в состав Объекта оценки
<i>Источник информации: данные Оценщика</i>	

**4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта**

Для проведения работ по оценке согласно Договору, другие специалисты и организации не привлекались.

## 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 5.1. Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является Договор на проведение оценки № 272-А-ОА-ФО/19 от 29 октября 2019 г. (далее – Договор), заключенный между ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов" и ЗАО "ЖУКОВКА\*\*\*\*\*".

### 5.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Оцениваемый объект представляет собой объекты движимого имущества в количестве 148 единиц и недвижимого имущества по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, д. Жуковка, ул. Жемчужная д. 57. Далее приводится полный перечень имущества, входящего в состав Объекта оценки.

Табл. 5.1

#### Перечень имущества, входящего в состав Объекта оценки

##### Движимое имущество

№.№	Инв. №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость на 30.06.2019
1	00-000662	Развлекательный аппарат Firestorm	14.10.2013	291 389,14	0,00
2	00-000663	Стойка турникета PERCo-T-5	14.10.2013	66 118,64	0,00
3	00-000552	DVR- R 16 Цифровая система видеозаписи, 16 видеоканалов	14.10.2013	120 307,53	0,00
4	00-000553	Барная стойка с пристенной тумбой технологической	14.10.2013	1 118 644,07	0,00
5	00-000554	Билетный принтер DATAMAX ST- 3210 ( с резаком и рулон.)	14.10.2013	45 936,44	0,00
6	00-000561	Билетный принтер DATAMAX ST- 3210 ( с резаком и рулон.)	14.10.2013	45 936,44	0,00
7	00-000555	Вешала гардеробные	14.10.2013	194 915,26	0,00
8	00-000562	Вешала гардеробные	14.10.2013	194 915,25	0,00
9	00-000563	Вешала гардеробные	14.10.2013	194 915,26	0,00
10	00-000564	Вешала гардеробные	14.10.2013	194 915,25	0,00
11	00-000565	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	163 915,26	0,00
12	00-000566	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	163 915,25	0,00
13	00-000567	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	163 915,26	0,00
14	00-000568	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	163 915,25	0,00
15	00-000569	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	163 915,26	0,00
16	00-000557	Группа 3- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	209 347,46	0,00
17	00-000571	Группа 3- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	209 347,46	0,00
18	00-000558	Диван 3- х местный Зал 3	14.10.2013	167 228,81	0,00
19	00-000573	Диван 3- х местный Зал 3	14.10.2013	167 228,82	0,00
20	00-000574	Диван 3- х местный Зал 3	14.10.2013	167 228,81	0,00
21	00-000575	Диван 3- х местный Зал 3	14.10.2013	167 228,82	0,00
22	00-000576	Диван 3- х местный Зал 3	14.10.2013	167 228,81	0,00
23	00-000559	Диван 4- х местный Зал 3	14.10.2013	209 419,49	0,00
24	00-000577	Диван 4- х местный Зал 3	14.10.2013	209 419,49	0,00
25	00-000578	Диван 4- х местный Зал 3	14.10.2013	209 419,49	0,00
26	00-000560	Заэкранный сабвуфер, 27-140 Гц,2х18 Ciare,2000Вт	14.10.2013	41 864,41	0,00
27	00-000579	Заэкранный сабвуфер, 27-140 Гц,2х18 Ciare,2000Вт	14.10.2013	41 864,41	0,00
28	00-000580	Заэкранный сабвуфер, 27-140 Гц,2х18 Ciare,2000Вт	14.10.2013	41 864,40	0,00
29	00-000581	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048x1080 №1	14.10.2013	2 787 518,65	0,00
30	00-000582	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048x1080 №1	14.10.2013	2 787 518,64	0,00
31	00-000583	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048x1080 №2	14.10.2013	2 409 897,46	0,00
32	00-000653	Комплект электроники для менюборда	14.10.2013	49 576,27	0,00
33	00-000656	Кофе-машина Gemini CS 220 EUR CS 220/EUR	14.10.2013	66 296,61	0,00
34	00-000586	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
35	00-000587	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
36	00-000588	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00

№№ Инв. №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость на 30.06.2019
37	00-000589 Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
38	00-000590 Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
39	00-000591 Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,60	0,00
40	00-000592 Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
41	00-000593 Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,60	0,00
42	00-000594 Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
43	00-000595 Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,60	0,00
44	00-000596 Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
45	00-000597 Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
46	00-000598 Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
47	00-000599 Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
48	00-000600 Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,60	0,00
49	00-000601 Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
50	00-000602 Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,60	0,00
51	00-000603 Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
52	00-000604 Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,60	0,00
53	00-000605 Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
54	00-000606 Кресло тип. 2 Зал 2	14.10.2013	71 480,51	0,00
55	00-000607 Кресло тип. 2 Зал 2	14.10.2013	71 480,51	0,00
56	00-000608 Кресло тип. 2 Зал 2	14.10.2013	71 480,51	0,00
57	00-000609 Кресло тип. 2 Зал 2	14.10.2013	71 480,51	0,00
58	00-000610 Кресло тип. 2 Зал 2	14.10.2013	71 480,50	0,00
59	00-000657 Меню-борд 4100*500	14.10.2013	53 500,00	0,00
60	00-000612 Моноблок Glaive RT665 15" Станция (Touch Screen 15 , LAN,	14.10.2013	40 000,00	0,00
61	00-000660 Настольный аппарат для приготовления попкорна GM 2554	14.10.2013	69 374,58	0,00
62	00-000665 Настольный аппарат для приготовления попкорна GM 2554	14.10.2013	69 374,57	0,00
63	00-000632 Проекционное окно 1000 x 300	14.10.2013	42 542,37	0,00
64	00-000633 Проекционное окно 1000 x 300	14.10.2013	42 542,38	0,00
65	00-000634 Проекционное окно 1000 x 300	14.10.2013	42 542,37	0,00
66	00-000638 Сервер ( для установки в стойку ) Сервера приложений R- keeper	14.10.2013	70 508,48	0,00
67	00-000639 Сервер ( для установки в стойку ) Сервера приложений R- keeper	14.10.2013	70 508,47	0,00
68	00-000619 Скамья мягкая, пристенная тип 1	14.10.2013	54 237,29	0,00
69	00-000620 Скамья мягкая, пристенная тип 1	14.10.2013	54 237,29	0,00
70	00-000623 Скамья мягкая, пристенная тип 1	14.10.2013	54 237,28	0,00
71	00-000624 Скамья мягкая, пристенная тип 1	14.10.2013	54 237,29	0,00
72	00-000625 Скамья мягкая, пристенная тип 1	14.10.2013	54 237,29	0,00
73	00-000627 CP750 Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby	14.10.2013	216 161,02	0,00
74	00-000628 CP750 Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby	14.10.2013	216 161,02	0,00
75	00-000642 CP750 Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby	14.10.2013	216 161,01	0,00
76	00-000643 Стеклопанель с декоративным оформлением	14.10.2013	96 169,49	0,00
77	00-000644 Стеклопанель с декоративным оформлением ( зона)	14.10.2013	71 204,24	0,00
78	00-000645 Стеклопанель с декоративным оформлением тип 1	14.10.2013	59 872,88	0,00
79	00-000654 Стеклопанель с декоративным оформлением тип 1	14.10.2013	59 872,88	0,00
80	00-000646 Стеклопанель с декоративным оформлением тип 2	14.10.2013	65 741,53	0,00
81	00-000655 Стеклопанель с декоративным оформлением тип 2	14.10.2013	65 741,52	0,00
82	00-000647 Стойка гардеробная	14.10.2013	491 525,42	0,00
83	00-000648 Стойка кассовая	14.10.2013	822 033,90	0,00
84	00-000649 Стойка раздельная	14.10.2013	610 169,49	0,00
85	00-000650 Стол приставной ( к колонне) А	14.10.2013	66 101,69	0,00

№№ Инв. №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость на 30.06.2019	
86	00-000651	Стол приставной ( к колонне) Б	14.10.2013	58 474,58	0,00
87	00-000664	Табло информационное, в т.ч. монитор - 3 шт.	14.10.2013	146 727,97	0,00
88	00-000652	Экран стеклянный	14.10.2013	228 813,56	0,00
89	00-000666	Эмблема накладная	14.10.2013	92 584,75	0,00
90	00-000549	Детский игровой лабиринт и игровая площадка	14.10.2013	5 763 214,53	0,00
91	00-000541	Игровой аппарат DEADSTORM PIRATES DX	14.10.2013	966 697,86	0,00
92	00-000537	Игровой аппарат Dream Raiders	14.10.2013	201 635,97	0,00
93	00-000542	Игровой аппарат Fruit Ninia	14.10.2013	537 644,73	0,00
94	00-000536	Игровой аппарат GRID Twin	14.10.2013	878 689,18	0,00
95	00-000540	Игровой аппарат Harley Davidson	14.10.2013	668 609,47	0,00
96	00-000546	Игровой аппарат Ise Age	14.10.2013	647 034,75	0,00
97	00-000547	Игровой аппарат Jet Skiing	14.10.2013	401 165,69	0,00
98	00-000548	Игровой аппарат Kiddy moto	14.10.2013	278 587,28	0,00
99	00-000538	Игровой аппарат Lets Go Island 3D	14.10.2013	2 158 477,35	0,00
100	00-000539	Игровой аппарат Operation Ghost DLX 42	14.10.2013	599 106,25	0,00
101	00-000550	Игровой аппарат Pump it up pro 2	14.10.2013	720 937,93	0,00
102	00-000543	Игровой аппарат Super Bikes 2	14.10.2013	468 918,11	0,00
103	00-000544	Игровой аппарат Super Bikes 2-2	14.10.2013	468 918,11	0,00
104	00-000545	Игровой аппарат Sym026 F1 simulator	14.10.2013	3 967 236,05	0,00
105	00-000007	Баттерфляй Hoist Roc-It RS- 1302 Pec Fly (HF\RS-1302\CM-PL -AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
106	00-000226	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	22.10.2013	60 639,67	0,00
107	00-000227	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	22.10.2013	60 639,67	0,00
108	00-000228	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	22.10.2013	60 639,66	0,00
109	00-000006	Подтягивание / отжимание с помощью HOIST ROC-IT RS-1700 (HF\RS-1700\CM-PL-00)	22.10.2013	184 659,94	0,00
110	00-000015	Тренажер силовой "Сгибание ног сидя" HOIST ROC - IT RS- 1402 Leg Curl (HF\RS- 1402\CM-PL -AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
111	00-000004	Тренажер адаптивный PRECOR AMT Open Stride 885, консоль P80 (PR\PHFCABAS885260RU\00-00-00)	22.10.2013	447 555,94	0,00
112	00-000009	Тренажер силовой "Бицепс сидя" HOIST ROC -IT RS-1102 Biceps Curl (HF\RS- 1102\CM-PL -AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
113	00-000005	Тренажер силовой "Верхняя тяга" HOIST ROC-IT RS-120 1 Lat Pulldown ( HF\RS-1201\CM-PL-AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
114	00-000011	Тренажер силовой "Жим от груди" HOIST ROC -IT RS- 1301 Chest Press (HF\RS- 1301\CM-PL -AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
115	00-000533	Тренажер силовой "Машина Смита 3D" HOIST CF-3754 Dual Action Smith (HF\CF-3754\CM-PL-00)	12.11.2013	178 482,94	0,00
116	00-000012	Тренажер силовой "Нижняя спина" HOIST ROC-IT RS- 1204 Low Back (HF\RS- 1204\CM-PL -AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
117	00-000016	Тренажер силовой "Приводящие ног" HOIST ROC-IT RS- 1406 Inner Thigh (HF\RS- 1406\CM-PL-AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
118	00-000014	Тренажер силовой "Разгибание ног сидя" HOIST ROC-IT RS- 1401 Leg Extension(HF\RS- 1401\CM-PL - AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
119	00-000018	Тренажер силовой "Ягодичные мышцы" HOIST ROC-IT RS- 1412 Glute (HF\RS- 1412\CM-PL-AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
120	00-000003	Эллипсоид PRECOR EFX885, консоль P80 - 15" Touchscreen/TV/iPod (PR\PHRCE8853660RU\CM-80-00)	22.10.2013	391 064,89	0,00

### Недвижимое имущество

№№ Инв. №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость на 30.06.2019	
1	000000007	Здание, кадастровый номер 50:20:0010409:4921, площадь 6025,4 кв.м., адрес: 143082 Московская область, Одинцовский р-н, д. Жуковка, ул. Жемчужная д.57	14.10.2013	577 059 920,34	468 361 653,10
2	000000001	Земельный участок, кадастровый номер	03.10.2005	187 500,00	187 500,00

№№ Инв. №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость на 30.06.2019
3	50:20:0010409:123, площадь 1716 кв.м., адрес: МО, Одинцовский муниципальный район, сельское поселение Барвихинское, д. Жуковка, д. 57. Сооружение, иное (газоснабжение), протяженностью 21м., кадастровый номер: 50-50-66/062/2014-109, адрес: Московская область, р-н Одинцовский, д Жуковка, ул Жемчужная, д 57	-	-	-

*Движимое имущество, входящее в состав котельной*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Низкотемпературный водогрейный котел, Vitoplex 200, 900 кВт, VIESMANN	шт	2
2	Автоматика котла для многокотловой установки, Vitotronic 100, VIESMANN	шт	2
3	Трехходовой смеситель фланцевый Ду80	шт	1
4	Горелка газовая Weishaupt 110 - 1250 кВт, GL7/1-D, Weishaupt	шт	2
5	Подмешивающий насос котлового контура, UPS 25-60, Grundfos	шт	2
6	Циркуляционный насос сдвоенный системы отопления, TPED 65-180/2-S, Grundfos	шт	1
7	Циркуляционный насос сдвоенный системы вентиляции, TPED 50-180/2-S, Grundfos	шт	1
8	Циркуляционный насос сдвоенный системы вентиляции, TPED 80-210/2-S, Grundfos	шт	1
9	Насос греющего контура ГВС, Magna DK 8850, Grundfos	шт	1
10	Насос контура рециркуляции, TPE 32-180/2-S, Grundfos	шт	1
11	Теплообменник, JAD-X, Artpol-Therm	шт	1
12	Водонагреватели ГВС 1000л, Vitocell 100-V, VIESMANN	шт	3
13	Мембранный расширительный бак, 800л, Refix N, Reflex	шт	2
14	Мембранный расширительный бак, 300л, Refix DE, Reflex	шт	1
15	Насос подпитки, CR-3-10, Grundfos	шт	1
16	Фильтра фланцевые от Ду65 до Ду150	шт	4
17	Клапан балансировочный от Ду65 до Ду100	шт	3
18	Запорно-регулирующая арматура от Ду15 до Ду150	шт	48
19	Автоматический воздухоотводчик Ду 15	шт	8
20	Труба диам от 20 до 245	пог.м.	580
21	Клапан термозапорный, КТЗ Ду100	шт	1
22	Клапан отсекающий, КЗГЭМ Ду100	шт	1
23	Кран шаровый ГШК, ГШК Ду100, BALLOMAX	шт	3
24	Кран шаровый ГШК, ГШК Ду80, BALLOMAX	шт	2
25	Счетчик газа, G-160, Itron	шт	1
26	Счетчик газа, G-100, Itron	шт	2
27	Кран шаровый Ду 20, Ду 25, Ду 32	шт	6
28	Дымоход от котлов	шт	2

**5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

На основании предоставленных данных была определена рыночная стоимость Объекта оценки. Подробное описание выбора подходов и методов оценки для недвижимого имущества приведено в п. 9 Тома 1 настоящего отчета об оценке (далее – Отчет); описание для движимого имущества приведено в Томе 2.

Табл. 5.2

**Результаты оценки стоимости, полученные в рамках различных подходов к оценке недвижимого имущества**

№ п/п	Наименование подхода	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.	Весовой коэффициент	Согласованная стоимость, руб.
1	Доходный	548 414 300	100%	548 414 300
2	Затратный	Не применялся	0%	-
3	Сравнительный	Не применялся	0%	-
Согласованная стоимость			100%	548 414 300
<b>Рыночная стоимость (округленно)</b>				<b>548 414 000</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

**Результаты оценки стоимости, полученные в рамках различных подходов к оценке движимого имущества (часть 1)**

№ п/п	Инв. №	Наименование	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Вес затратного подхода	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	00-000662	Развлекательный аппарат Firestorm	146 520,00	100%	Не применялся	0%	146 520
2	00-000663	Стойка турникета PERCo-T-5	16 328,00	100%	Не применялся	0%	16 328
3	00-000552	DVR- R 16 Цифровая система видеозаписи, 16 видеоканалов	5 861,00	100%	Не применялся	0%	5 861
4	00-000553	Барная стойка с пристенной тумбой технологической	22 141,00	100%	Не применялся	0%	22 141
5	00-000554	Билетный принтер DATAMAX ST-3210 ( с резаком и рулон.)	0,00	Не применялся	13 870	100%	13 870
6	00-000561	Билетный принтер DATAMAX ST-3210 ( с резаком и рулон.)	0,00	Не применялся	13 870	100%	13 870
7	00-000555	Вешала гардеробные	110 885,00	100%	Не применялся	0%	110 885
8	00-000562	Вешала гардеробные	110 885,00	100%	Не применялся	0%	110 885
9	00-000563	Вешала гардеробные	110 885,00	100%	Не применялся	0%	110 885
10	00-000564	Вешала гардеробные	110 885,00	100%	Не применялся	0%	110 885
11	00-000565	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840,00	100%	Не применялся	0%	48 840
12	00-000566	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840,00	100%	Не применялся	0%	48 840
13	00-000567	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840,00	100%	Не применялся	0%	48 840
14	00-000568	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840,00	100%	Не применялся	0%	48 840
15	00-000569	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840,00	100%	Не применялся	0%	48 840
16	00-000557	Группа 3- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840,00	100%	Не применялся	0%	48 840
17	00-000571	Группа 3- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840,00	100%	Не применялся	0%	48 840
18	00-000558	Диван 3- х местный Зал 3	4 037,00	100%	Не применялся	0%	4 037
19	00-000573	Диван 3- х местный Зал 3	4 037,00	100%	Не применялся	0%	4 037
20	00-000574	Диван 3- х местный Зал 3	4 037,00	100%	Не применялся	0%	4 037
21	00-000575	Диван 3- х местный Зал 3	4 037,00	100%	Не применялся	0%	4 037
22	00-000576	Диван 3- х местный Зал 3	4 037,00	100%	Не применялся	0%	4 037
23	00-000559	Диван 4- х местный Зал 3	8 140,00	100%	Не применялся	0%	8 140
24	00-000577	Диван 4- х местный Зал 3	8 140,00	100%	Не применялся	0%	8 140
25	00-000578	Диван 4- х местный Зал 3	8 140,00	100%	Не применялся	0%	8 140
26	00-000560	Закранный сабвуфер, 27-140 Гц,2x18 Ciare,2000Вт	24 340,00	100%	Не применялся	0%	24 340
27	00-000579	Закранный сабвуфер, 27-140 Гц,2x18 Ciare,2000Вт	12 170,00	100%	Не применялся	0%	12 170
28	00-000580	Закранный сабвуфер, 27-140 Гц,2x18 Ciare,2000Вт	24 340,00	100%	Не применялся	0%	24 340
29	00-000581	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048x1080 №1	1 620 639,00	100%	Не применялся	0%	1 620 639
30	00-000582	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048x1080 №1	1 620 639,00	100%	Не применялся	0%	1 620 639
31	00-000583	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048x1080 №2	1 401 094,00	100%	Не применялся	0%	1 401 094
32	00-000653	Комплект электроники для менюборда	28 823,00	100%	Не применялся	0%	28 823
33	00-000656	Кофе-машина Gemini CS 220 EUR CS 220/EUR	0,00	Не применялся	5 019	100%	5 019
34	00-000586	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	32 778,00	100%	Не применялся	0%	32 778
35	00-000587	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556,00	100%	Не применялся	0%	65 556
36	00-000588	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556,00	100%	Не применялся	0%	65 556
37	00-000589	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556,00	100%	Не применялся	0%	65 556
38	00-000590	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556,00	100%	Не применялся	0%	65 556
39	00-000591	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556,00	100%	Не применялся	0%	65 556
40	00-000592	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556,00	100%	Не применялся	0%	65 556
41	00-000593	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556,00	100%	Не применялся	0%	65 556
42	00-000594	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556,00	100%	Не применялся	0%	65 556
43	00-000595	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556,00	100%	Не применялся	0%	65 556
44	00-000596	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556,00	100%	Не применялся	0%	65 556



№ п/п	Инв. №	Наименование	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Вес затратного подхода	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
45	00-000597	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556,00	100%	Не применялся	0%	65 556
46	00-000598	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	32 778,00	100%	Не применялся	0%	32 778
47	00-000599	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556,00	100%	Не применялся	0%	65 556
48	00-000600	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556,00	100%	Не применялся	0%	65 556
49	00-000601	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556,00	100%	Не применялся	0%	65 556
50	00-000602	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556,00	100%	Не применялся	0%	65 556
51	00-000603	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556,00	100%	Не применялся	0%	65 556
52	00-000604	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556,00	100%	Не применялся	0%	65 556
53	00-000605	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556,00	100%	Не применялся	0%	65 556
54	00-000606	Кресло тип. 2 Зал 2	40 664,00	100%	Не применялся	0%	40 664
55	00-000607	Кресло тип. 2 Зал 2	40 664,00	100%	Не применялся	0%	40 664
56	00-000608	Кресло тип. 2 Зал 2	40 664,00	100%	Не применялся	0%	40 664
57	00-000609	Кресло тип. 2 Зал 2	40 664,00	100%	Не применялся	0%	40 664
58	00-000610	Кресло тип. 2 Зал 2	40 664,00	100%	Не применялся	0%	40 664
59	00-000657	Меню-борд 4100*500	30 436,00	100%	Не применялся	0%	30 436
60	00-000612	Моноблок Glaive RT665 15" Станция (Touch Screen 15 , LAN,	19 677,00	100%	Не применялся	0%	19 677
61	00-000660	Настольный аппарат для приготовления попкорна GM 2554	57 110,00	100%	Не применялся	0%	57 110
62	00-000665	Настольный аппарат для приготовления попкорна GM 2554	57 110,00	100%	Не применялся	0%	57 110
63	00-000632	Проекционное окно 1000 x 300	24 202,00	100%	Не применялся	0%	24 202
64	00-000633	Проекционное окно 1000 x 300	24 202,00	100%	Не применялся	0%	24 202
65	00-000634	Проекционное окно 1000 x 300	24 202,00	100%	Не применялся	0%	24 202
66	00-000638	Сервер ( для установки в стойку ) Сервера приложений R- keeper	25 722,00	100%	Не применялся	0%	25 722
67	00-000639	Сервер ( для установки в стойку ) Сервера приложений R- keeper	25 722,00	100%	Не применялся	0%	25 722
68	00-000619	Скамья мягкая, пристенная тип 1	30 552,00	100%	Не применялся	0%	30 552
69	00-000620	Скамья мягкая, пристенная тип 1	30 552,00	100%	Не применялся	0%	30 552
70	00-000623	Скамья мягкая, пристенная тип 1	30 552,00	100%	Не применялся	0%	30 552
71	00-000624	Скамья мягкая, пристенная тип 1	30 552,00	100%	Не применялся	0%	30 552
72	00-000625	Скамья мягкая, пристенная тип 1	30 552,00	100%	Не применялся	0%	30 552
73	00-000627	Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby SR750	57 949,00	100%	Не применялся	0%	57 949
74	00-000628	Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby SR750	57 949,00	100%	Не применялся	0%	57 949
75	00-000642	Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby SR750	57 949,00	100%	Не применялся	0%	57 949
76	00-000643	Стеклянная конструкция с декоративным оформлением	54 710,00	100%	Не применялся	0%	54 710
77	00-000644	Стеклянная конструкция с декоративным оформлением ( зона)	40 507,00	100%	Не применялся	0%	40 507
78	00-000645	Стеклянная конструкция с декоративным оформлением тип 1	34 061,00	100%	Не применялся	0%	34 061
79	00-000654	Стеклянная конструкция с декоративным оформлением тип 1	34 061,00	100%	Не применялся	0%	34 061
80	00-000646	Стеклянная конструкция с декоративным оформлением тип 2	37 400,00	100%	Не применялся	0%	37 400
81	00-000655	Стеклянная конструкция с декоративным оформлением тип 2	37 400,00	100%	Не применялся	0%	37 400
82	00-000647	Стойка гардеробная	276 875,00	100%	Не применялся	0%	276 875
83	00-000648	Стойка кассовая	467 645,00	100%	Не применялся	0%	467 645
84	00-000649	Стойка разделительная	347 118,00	100%	Не применялся	0%	347 118
85	00-000650	Стол приставной ( к колонне) А	5 563,00	100%	Не применялся	0%	5 563
86	00-000651	Стол приставной ( к колонне) Б	5 563,00	100%	Не применялся	0%	5 563
87	00-000664	Табло иформационное, в т.ч. монитор - 3 шт.	85 306,00	100%	Не применялся	0%	85 306

№ п/п	Инв. №	Наименование	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Вес затратного подхода	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
88	00-000652	Экран стеклянный	130 169,00	100%	Не применялся	0%	130 169
89	00-000666	Эмблема накладная	52 670,00	100%	Не применялся	0%	52 670
90	00-000549	Детский игровой лабиринт и игровая площадка	3 278 625,00	100%	Не применялся	0%	3 278 625
91	00-000541	Игровой аппарат DEADSTORM PIRATES DX	0,00	Не применялся	240 900	100%	240 900
92	00-000537	Игровой аппарат Dream Raiders	58 615,00	100%	Не применялся	0%	58 615
93	00-000542	Игровой аппарат Fruit Ninia	123 728,00	100%	Не применялся	0%	123 728
94	00-000536	Игровой аппарат GRID Twin	510 862,00	100%	Не применялся	0%	510 862
95	00-000540	Игровой аппарат Harley Davidson	12 210,00	100%	Не применялся	0%	12 210
96	00-000546	Игровой аппарат Ise Age	87 912,00	100%	Не применялся	0%	87 912
97	00-000547	Игровой аппарат Jet Skiing	190 324,00	100%	Не применялся	0%	190 324
98	00-000548	Игровой аппарат Kiddy moto	71 330,00	100%	Не применялся	0%	71 330
99	00-000538	Игровой аппарат Lets Go Island 3D	641 981,00	100%	Не применялся	0%	641 981
100	00-000539	Игровой аппарат Operation Ghost DLX 42	155 864,00	100%	Не применялся	0%	155 864
101	00-000550	Игровой аппарат Pump it up pro 2	316 052,00	100%	Не применялся	0%	316 052
102	00-000543	Игровой аппарат Super Bikes 2	0,00	Не применялся	63 875	100%	63 875
103	00-000544	Игровой аппарат Super Bikes 2-2	0,00	Не применялся	63 875	100%	63 875
104	00-000545	Игровой аппарат Sym026 F1 simulator	1 153 258,00	100%	Не применялся	0%	1 153 258
105	00-000007	Баттерфляй Hoist Roc-It RS- 1302 Pec Fly (HF\RS- 1302\CM-PL -AP)	65 973,00	100%	Не применялся	0%	65 973
106	00-000226	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	28 640,00	100%	Не применялся	0%	28 640
107	00-000227	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	28 640,00	100%	Не применялся	0%	28 640
108	00-000228	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	28 640,00	100%	Не применялся	0%	28 640
109	00-000006	Подтягивание / отжимание с помощью HOIST ROC-IT RS-1700 (HF\RS- 1700\CM-PL-00)	83 595,00	100%	Не применялся	0%	83 595
110	00-000015	Тренажер силовой "Сгибание ног сидя" HOIST ROC -IT RS- 1402 Leg Curl (HF\RS- 1402\CM-PL -AP)	65 973,00	100%	Не применялся	0%	65 973
111	00-000004	Тренажер адаптивный PRECOR AMT Open Stride 885, консоль P80 (PR\PHFCABAS885260RU\00-00-00)	0,00	Не применялся	275 362	100%	275 362
112	00-000009	Тренажер силовой "Бицепс сидя" HOIST ROC -IT RS- 1102 Viceps Curl (HF\RS- 1102\CM-PL -AP)	131 946,00	100%	Не применялся	0%	131 946
113	00-000005	Тренажер силовой "Верхняя тяга" HOIST ROC-IT RS-120 1 Lat Pulldown (HF\RS-1201\CM-PL-AP)	65 973,00	100%	Не применялся	0%	65 973
114	00-000011	Тренажер силовой "Жим от груди" HOIST ROC -IT RS- 1301 Chest Press (HF\RS- 1301\CM-PL -AP)	131 946,00	100%	Не применялся	0%	131 946
115	00-000533	Тренажер силовой "Машина Смита 3D" HOIST CF-3754 Dual Action Smith (HF\CF-3754\CM-PL-00)	80 952,00	100%	Не применялся	0%	80 952
116	00-000012	Тренажер силовой "Нижняя спина" HOIST ROC-IT RS- 1204 Low Back (HF\RS- 1204\CM-PL -AP)	131 946,00	100%	Не применялся	0%	131 946
117	00-000016	Тренажер силовой "Приводящие ног" HOIST ROC-IT RS- 1406 Inner Thigh (HF\RS- 1406\CM-PL-AP)	65 973,00	100%	Не применялся	0%	65 973
118	00-000014	Тренажер силовой "Разгибание ног сидя" HOIST ROC-IT RS- 1401 Leg Extension(HF\RS- 1401\CM-PL -AP)	65 973,00	100%	Не применялся	0%	65 973
119	00-000018	Тренажер силовой "Ягодичные мышцы" HOIST ROC-IT RS- 1412 Glute (HF\RS- 1412\CM-PL-AP)	65 973,00	100%	Не применялся	0%	65 973
120	00-000003	Эллипсоид PRECOR EFX885, консоль P80 - 15" Touchscreen/TV/iPod (PR\PHRCE8853660RU\CM-80-00)	467 692,00	100%	Не применялся	0%	467 692
<b>Итого</b>			<b>17 536 438</b>		<b>676 771</b>		<b>18 213 209</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

**Результаты оценки стоимости, полученные в рамках различных подходов к оценке движимого имущества (часть 2)**

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Вес затратного подхода	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Низкотемпературный водогрейный котел, Vitoplex 200, 900 кВт, VIESMANN	шт	2	974 705	100%	974 705
2	Автоматика котла для многокотловой установки, Vitotronic 100, VIESMANN	шт	2	45 045	100%	45 045
3	Трехходовой смеситель фланцевый Ду80	шт	1	40 880	100%	40 880
4	Горелка газовая Weishaupt 110 - 1250 кВт, GL7/1-D, Weishaupt	шт	2	623 892	100%	623 892
5	Подмешивающий насос котлового контура, UPS 25-60, Grundfos	шт	2	4 984	100%	4 984
6	Циркуляционный насос сдвоенный системы отопления, TPED 65-180/2-S, Grundfos	шт	1	142 248	100%	142 248
7	Циркуляционный насос сдвоенный системы вентиляции, TPED 50-180/2-S, Grundfos	шт	1	110 705	100%	110 705
8	Циркуляционный насос сдвоенный системы вентиляции, TPED 80-210/2-S, Grundfos	шт	1	207 335	100%	207 335
9	Насос греющего контура ГВС, Magna DK 8850, Grundfos	шт	1	13 857	100%	13 857
10	Насос контура рециркуляции, TPE 32-180/2-S, Grundfos	шт	1	56 509	100%	56 509
11	Теплообменник, JAD-X, Artpol-Therm	шт	1	145 927	100%	145 927
12	Водонагреватель ГВС 1000л, Vitocell 100-V, VIESMANN	шт	3	70 454	100%	70 454
13	Мембранный расширительный бак, 800л, Refix N, Reflex	шт	2	27 510	100%	27 510
14	Мембранный расширительный бак, 300л, Refix DE, Reflex	шт	1	5 930	100%	5 930
15	Насос подпитки, CR-3-10, Grundfos	шт	1	19 688	100%	19 688
16.1.		шт	1	2 926	100%	2 926
16.2.	Фильтра фланцевые от Ду65 до Ду150	шт	1	3 494	100%	3 494
16.3.		шт	1	7 541	100%	7 541
16.4.		шт	1	11 548	100%	11 548
17.1.		шт	1	6 711	100%	6 711
17.2.	Клапан балансировочный от Ду65 до Ду100	шт	1	8 660	100%	8 660
17.3.		шт	1	12 015	100%	12 015
18.1.		шт	5	672	100%	672
18.2.		шт	5	1 639	100%	1 639
18.3.		шт	5	5 112	100%	5 112
18.4.		шт	5	6 859	100%	6 859
18.5.		шт	4	8 708	100%	8 708
18.6.	Запорно-регулирующая арматура от Ду15 до Ду150	шт	4	9 237	100%	9 237
18.7.		шт	4	22 473	100%	22 473
18.8.		шт	4	31 832	100%	31 832
18.9.		шт	4	71 898	100%	71 898
18.10.		шт	4	155 464	100%	155 464
18.11.		шт	4	192 891	100%	192 891
19	Автоматический воздухоотводчик Ду 15	шт	8	1 663	100%	1 663
20	Труба диам от 20 до 245	пог.м.	580	48 761	100%	48 761
21	Клапан термозапорный, КТЗ Ду100	шт	1	4 013	100%	4 013
22	Клапан отсекающий, КЗГЭМ Ду100	шт	1	7 378	100%	7 378
23	Кран шаровый ГШК, ГШК Ду100, BALLOMAX	шт	3	17 805	100%	17 805
24	Кран шаровый ГШК, ГШК Ду80, BALLOMAX	шт	2	7 315	100%	7 315
25	Счетчик газа, G-160, Itron	шт	1	56 316	100%	56 316
26	Счетчик газа, G-100, Itron	шт	2	112 013	100%	112 013
27.1.		шт	2	180	100%	180
27.2.	Кран шаровый Ду 20, Ду 25, Ду 32	шт	2	352	100%	352
27.3.		шт	2	586	100%	586
28	Дымоход от котлов	шт	2	4 917	100%	4 917
	<b>Итого</b>			<b>3 310 648</b>		<b>3 310 648</b>

#### 5.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет<sup>4</sup>:

**566 627 000**

**(Пятьсот шестьдесят шесть миллионов шестьсот двадцать семь тысяч) руб.**

**НДС не облагается<sup>5</sup>**

<sup>4</sup> Расчет стоимости произведен с округлением.

В том числе:

*Движимое имущество*

№ п/п	Инв. №	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	00-000662	Развлекательный аппарат Firestorm	146 520
2	00-000663	Стойка турникета PERCo-T-5	16 328
3	00-000552	DVR- R 16 Цифровая система видеозаписи, 16 видеоканалов	5 861
4	00-000553	Барная стойка с пристенной тумбой технологической	22 141
5	00-000554	Билетный принтер DATAMAX ST- 3210 ( с резаком и рулон.)	13 870
6	00-000561	Билетный принтер DATAMAX ST- 3210 ( с резаком и рулон.)	13 870
7	00-000555	Вешала гардеробные	110 885
8	00-000562	Вешала гардеробные	110 885
9	00-000563	Вешала гардеробные	110 885
10	00-000564	Вешала гардеробные	110 885
11	00-000565	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840
12	00-000566	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840
13	00-000567	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840
14	00-000568	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840
15	00-000569	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840
16	00-000557	Группа 3- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840
17	00-000571	Группа 3- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840
18	00-000558	Диван 3- х местный Зал 3	4 037
19	00-000573	Диван 3- х местный Зал 3	4 037
20	00-000574	Диван 3- х местный Зал 3	4 037
21	00-000575	Диван 3- х местный Зал 3	4 037
22	00-000576	Диван 3- х местный Зал 3	4 037
23	00-000559	Диван 4- х местный Зал 3	8 140
24	00-000577	Диван 4- х местный Зал 3	8 140
25	00-000578	Диван 4- х местный Зал 3	8 140
26	00-000560	Закранный сабвуфер, 27-140 Гц,2х18 Ciare,2000Вт	24 340
27	00-000579	Закранный сабвуфер, 27-140 Гц,2х18 Ciare,2000Вт	12 170
28	00-000580	Закранный сабвуфер, 27-140 Гц,2х18 Ciare,2000Вт	24 340
29	00-000581	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048x1080 №1	1 620 639
30	00-000582	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048x1080 №1	1 620 639
31	00-000583	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048x1080 №2	1 401 094
32	00-000653	Комплект электроники для менюборда	28 823
33	00-000656	Кофе-машина Gemini CS 220 EUR CS 220/EUR	5 019
34	00-000586	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	32 778
35	00-000587	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
36	00-000588	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
37	00-000589	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
38	00-000590	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
39	00-000591	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
40	00-000592	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
41	00-000593	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
42	00-000594	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
43	00-000595	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
44	00-000596	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
45	00-000597	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
46	00-000598	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	32 778
47	00-000599	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
48	00-000600	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
49	00-000601	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
50	00-000602	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
51	00-000603	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
52	00-000604	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
53	00-000605	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
54	00-000606	Кресло тип. 2 Зал 2	40 664
55	00-000607	Кресло тип. 2 Зал 2	40 664
56	00-000608	Кресло тип. 2 Зал 2	40 664
57	00-000609	Кресло тип. 2 Зал 2	40 664
58	00-000610	Кресло тип. 2 Зал 2	40 664
59	00-000657	Меню-борд 4100*500	30 436
60	00-000612	Моноблок Glaive RT665 15" Станция (Touch Screen 15 , LAN,	19 677
61	00-000660	Настольный аппарат для приготовления попкорна GM 2554	57 110

<sup>5</sup> Не признается объектом налогообложения согласно п.15 статьи 146 "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 30.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2019), [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28165/08c2f3c592f23af58538e4378ae625a583418fb0/#dst100048](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/08c2f3c592f23af58538e4378ae625a583418fb0/#dst100048)

№ п/п	Инв. №	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
62	00-000665	Настольный аппарат для приготовления попкорна GM 2554	57 110
63	00-000632	Проекционное окно 1000 x 300	24 202
64	00-000633	Проекционное окно 1000 x 300	24 202
65	00-000634	Проекционное окно 1000 x 300	24 202
66	00-000638	Сервер ( для установки в стойку ) Сервера приложений R- keeper	25 722
67	00-000639	Сервер ( для установки в стойку ) Сервера приложений R- keeper	25 722
68	00-000619	Скамья мягкая, пристенная тип 1	30 552
69	00-000620	Скамья мягкая, пристенная тип 1	30 552
70	00-000623	Скамья мягкая, пристенная тип 1	30 552
71	00-000624	Скамья мягкая, пристенная тип 1	30 552
72	00-000625	Скамья мягкая, пристенная тип 1	30 552
73	00-000627	CP750 Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby	57 949
74	00-000628	CP750 Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby	57 949
75	00-000642	CP750 Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby	57 949
76	00-000643	Стеклопанельная конструкция с декоративным оформлением	54 710
77	00-000644	Стеклопанельная конструкция с декоративным оформлением ( зона)	40 507
78	00-000645	Стеклопанельная конструкция с декоративным оформлением тип 1	34 061
79	00-000654	Стеклопанельная конструкция с декоративным оформлением тип 1	34 061
80	00-000646	Стеклопанельная конструкция с декоративным оформлением тип 2	37 400
81	00-000655	Стеклопанельная конструкция с декоративным оформлением тип 2	37 400
82	00-000647	Стойка гардеробная	276 875
83	00-000648	Стойка кассовая	467 645
84	00-000649	Стойка разделительная	347 118
85	00-000650	Стол приставной ( к колонне) А	5 563
86	00-000651	Стол приставной ( к колонне) Б	5 563
87	00-000664	Табло информационное, в т.ч. монитор - 3 шт.	85 306
88	00-000652	Экран стеклянный	130 169
89	00-000666	Эмблема накладная	52 670
90	00-000549	Детский игровой лабиринт и игровая площадка	3 278 625
91	00-000541	Игровой аппарат DEADSTORM PIRATES DX	240 900
92	00-000537	Игровой аппарат Dream Raiders	58 615
93	00-000542	Игровой аппарат Fruit Ninia	123 728
94	00-000536	Игровой аппарат GRID Twin	510 862
95	00-000540	Игровой аппарат Harley Davidson	12 210
96	00-000546	Игровой аппарат Ise Age	87 912
97	00-000547	Игровой аппарат Jet Skiing	190 324
98	00-000548	Игровой аппарат Kiddy moto	71 330
99	00-000538	Игровой аппарат Lets Go Island 3D	641 981
100	00-000539	Игровой аппарат Operation Ghost DLX 42	155 864
101	00-000550	Игровой аппарат Pump it up pro 2	316 052
102	00-000543	Игровой аппарат Super Bikes 2	63 875
103	00-000544	Игровой аппарат Super Bikes 2-2	63 875
104	00-000545	Игровой аппарат Sym026 F1 simulator	1 153 258
105	00-000007	Баттерфляй Hoist Roc-It RS- 1302 Pec Fly (HF\RS- 1302\CM-PL -AP)	65 973
106	00-000226	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	28 640
107	00-000227	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	28 640
108	00-000228	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	28 640
109	00-000006	Подтягивание / отжимание с помощью HOIST ROC-IT RS-1700 (HF\RS-1700\CM-PL-00)	83 595
110	00-000015	Тренажер силовой "Сгибание ног сидя" HOIST ROC -IT RS- 1402 Leg Curl (HF\RS- 1402\CM-PL -AP)	65 973
111	00-000004	Тренажер адаптивный PRECOR AMT Open Stride 885, консоль P80 (PR\PHFCABAS885260RU\00-00-00)	275 362
112	00-000009	Тренажер силовой "Бицепс сидя" HOIST ROC -IT RS- 1102 Biceps Curl (HF\RS- 1102\CM-PL -AP)	131 946
113	00-000005	Тренажер силовой "Верхняя тяга" HOIST ROC-IT RS-120 1 Lat Pulldown ( HF\RS-1201\CM-PL-AP)	65 973
114	00-000011	Тренажер силовой "Жим от груди" HOIST ROC -IT RS- 1301 Chest Press (HF\RS- 1301\CM-PL -AP)	131 946
115	00-000533	Тренажер силовой "Машина Смита 3D" HOIST CF-3754 Dual Action Smith (HF\CF-3754\CM-PL-00)	80 952
116	00-000012	Тренажер силовой "Нижняя спина" HOIST ROC-IT RS- 1204 Low Back (HF\RS- 1204\CM-PL -AP)	131 946
117	00-000016	Тренажер силовой "Приводящие ног" HOIST ROC-IT RS- 1406 Inner Thigh (HF\RS- 1406\CM-PL-AP)	65 973
118	00-000014	Тренажер силовой "Разгибание ног сидя" HOIST ROC-IT RS- 1401 Leg Extension(HF\RS- 1401\CM-PL -AP)	65 973
119	00-000018	Тренажер силовой "Ягодичные мышцы" HOIST ROC-IT RS- 1412 Glute	65 973

№ п/п	Инв. №	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
		(HF\RS- 1412\CM-PL-AP)	
120	00-000003	Эллипсоид PRECOR EFX885, консоль P80 - 15" Touchscreen/TV/iPod (PR\PHRCE8853660RU\CM-80-00)	467 692
Итого движимое имущество			18 213 209
<b>Итого движимое имущество округленно</b>			<b>18 213 000</b>

*Недвижимое имущество и движимое имущество, входящее в состав котельной*

№.№	Инв. №	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	000000007	Здание, кадастровый номер 50:20:0010409:4921, площадь 6025,4 кв.м., адрес: 143082 Московская область, Одинцовский р-н, д. Жуковка, ул. Жемчужная д.57	494 512 600
2	000000001	Земельный участок, кадастровый номер 50:20:0010409:123, площадь 1716 кв.м., адрес: МО, Одинцовский муниципальный район, сельское поселение Барвихинское, д. Жуковка, д. 57.	50 516 000
3	-	Сооружение, иное (газоснабжение), протяженностью 21м., кадастровый номер: 50-50-66/062/2014-109, адрес: Московская область, р-н Одинцовский, д Жуковка, ул. Жемчужная, д 57	74 800
4	-	Движимое имущество, входящее в состав котельной (табл.далее*)	3 310 600
<b>Итого недвижимое имущество округленно</b>			<b>548 414 000</b>

*\*Движимое имущество, входящее в состав котельной*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Низкотемпературный водогрейный котел, Vitoplex 200, 900 кВт, VIESMANN	шт	2	974 705
2	Автоматика котла для многокотловой установки, Vitotronic 100, VIESMANN	шт	2	45 045
3	Трехходовой смеситель фланцевый Ду80	шт	1	40 880
4	Горелка газовая Weishaupt 110 - 1250 кВт, GL7/1-D, Weishaupt	шт	2	623 892
5	Подмешивающий насос котлового контура, UPS 25-60, Grundfos	шт	2	4 984
6	Циркуляционный насос сдвоенный системы отопления, TPED 65-180/2-S, Grundfos	шт	1	142 248
7	Циркуляционный насос сдвоенный системы вентиляции, TPED 50-180/2-S, Grundfos	шт	1	110 705
8	Циркуляционный насос сдвоенный системы вентиляции, TPED 80-210/2-S, Grundfos	шт	1	207 335
9	Насос греющего контура ГВС, Magna DK 8850, Grundfos	шт	1	13 857
10	Насос контура рециркуляции, TPE 32-180/2-S, Grundfos	шт	1	56 509
11	Теплообменник, JAD-X, Artpol-Therm	шт	1	145 927
12	Водонагреватели ГВС 1000л, Vitocell 100-V, VIESMANN	шт	3	70 454
13	Мембранный расширительный бак, 800л, Refix N, Reflex	шт	2	27 510
14	Мембранный расширительный бак, 300л, Refix DE, Reflex	шт	1	5 930
15	Насос подпитки, CR-3-10, Grundfos	шт	1	19 688
16	Фильтра фланцевые от Ду65 до Ду150	шт	4	25 509
17	Клапан балансировочный от Ду65 до Ду100	шт	3	27 386
18	Запорно-регулирующая арматура от Ду15 до Ду150	шт	48	506 785
19	Автоматический воздухоотводчик Ду 15	шт	8	1 663
20	Труба диам от 20 до 245	пог.м.	580	48 761
21	Клапан термозапорный, КТЗ Ду100	шт	1	4 013
22	Клапан отсекающий, КЗГЭМ Ду100	шт	1	7 378
23	Кран шаровый ГШК, ГШК Ду100, BALLOMAX	шт	3	17 805
24	Кран шаровый ГШК, ГШК Ду80, BALLOMAX	шт	2	7 315
25	Счетчик газа, G-160, Itron	шт	1	56 316
26	Счетчик газа, G-100, Itron	шт	2	112 013
27	Кран шаровый Ду 20, Ду 25, Ду 32	шт	6	1 118
28	Дымоход от котлов	шт	2	4 917
Итого				3 310 648
<b>Итого округленно</b>				<b>3 310 600</b>

Оценщик № 1



**А. В. Болотникова**

Оценщик № 2



**А. В. Багрецов**

## 5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- В настоящем Отчете содержатся предположения и выводы Оценщика, которые предполагаются правомерными и обоснованными. Пользователь отчета, использующий настоящий Отчет, может иметь отличное от мнения Оценщика, что может потребовать проведения дополнительного анализа и финансово-правовой проверки. Поэтому Отчет не может являться единственным источником информации для принятия каких-либо решений.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с Объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.



## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках Тома 1 настоящего отчета производится оценка недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки, таким образом, **в рамках Тома 1 приводится информация, относящаяся к недвижимости<sup>6</sup>.**

Вся информация по оценке движимого имущества, входящего в состав Объекта оценки, приводится в **рамках Тома 2** настоящего отчета.

### 6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Табл. 6.1

#### Перечень документов

№ п/п	Наименование документа
1	Выписка из ЕГРН 13.11.2019 № 99/2019/294965149
2	Выписка из ЕГРН 13.11.2019 № 99/2019/294978780
3	Технический паспорт здания многофункционального комплекса с объектами инженерной инфраструктуры по состоянию на 27 ноября 2012 г.
4	Кадастровая выписка здания 25 августа 2016 г. № МО-16/ЗВ-2357956
5	Ситуационный план д. Жуковка уч. № 57
6	Градостроительный план земельного участка №RU50511305-05.1.1.200900040 от 2009 года
7	Сведения об арендаторах ЗАО "ЖУКОВКА*****"
8	Информация о возмещении расходов по эксплуатации от арендаторов
9	Информация о паркинге
10	Информация о вакантных и сданных в аренду площадях оцениваемого объекта
11	Информация о характеристиках здания
12	Информация о текущих операционных, эксплуатационных расходах, расходах на управление зданием и затратах на текущий ремонт за период с 01.10.2018 по 01.10.2019

Источник информации: документы Заказчика

Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, приведены в разделе 13 настоящего Отчета об оценке.

### 6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Табл. 6.2

#### Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество "ЖУКОВКА *****" (ЗАО "ЖУКОВКА*****")
Место нахождения (юридический адрес)	143082, Московская область, Одинцовский район, деревня Жуковка, улица Жемчужная, дом 57
ОГРН	1065032055770
Дата присвоения ОГРН <sup>7</sup>	17.08.2006

Источник информации: данные заказчика

### 6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

Оценщиком изучены фактические зарегистрированные права и ограничения права по данным Выписок из ЕГРН на объекты недвижимости (реквизиты документов приведены в разделе 6.1).

Подробное описание зарегистрированных прав и обременений на здание и земельный участок приведено далее в рамках раздела 6.4.

По части зарегистрированных обременений: на здание обременение (ограничение) права №№ 2, 3, 4, 5 и на земельный участок обременение (ограничение) права № 1, срок, на который

<sup>6</sup> Определение стоимости газопровода в составе комплекса приводится в Приложении № 1 к отчету

<sup>7</sup> Источник информации: <https://egrul.nalog.ru/index.html>

установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости, истек. Таким образом, данные ограничения при расчетах не учитываются.

Кроме того ограничения №№ 6 и 7 на здание в виде аренды также не являются актуальными, поскольку, договоры аренды с рассматриваемыми арендаторами расторгнуты, что подтверждается предоставленным реестром арендаторов. Таким образом, данные ограничения при расчетах не учитываются.

Исходя из предполагаемого использования результатов оценки (согласно Заданию на оценку) - для совершения сделки купли-продажи, на здание обременение (ограничение) права № 8 "Запрещение сделок с имуществом" и на земельный участок обременение (ограничение) права №№ 2, 3, 4 "Запрещение сделок с имуществом" и "Арест", при расчетах не учитывается.

Действующее ограничение № 1 на здание в виде аренды учтены при расчетах в рамках доходного подхода.

Ограничение, указанное в Задании на оценку № 1 в виде "залога" не оказывает влияния на стоимость, поскольку при реализации имущества данное ограничение будет снято. Таким образом, данное обременение (ограничение) при расчетах не учитывается.

#### **6.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик Объекта оценки, зарегистрированных прав и ограничений (обременений) права**

Целью данного раздела Отчета является анализ экономических, физических и прочих характеристик, определяющих или оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки, его привлекательность для конечных потребителей.

##### **Описание местоположения Объекта оценки**

*Табл. 6.3*

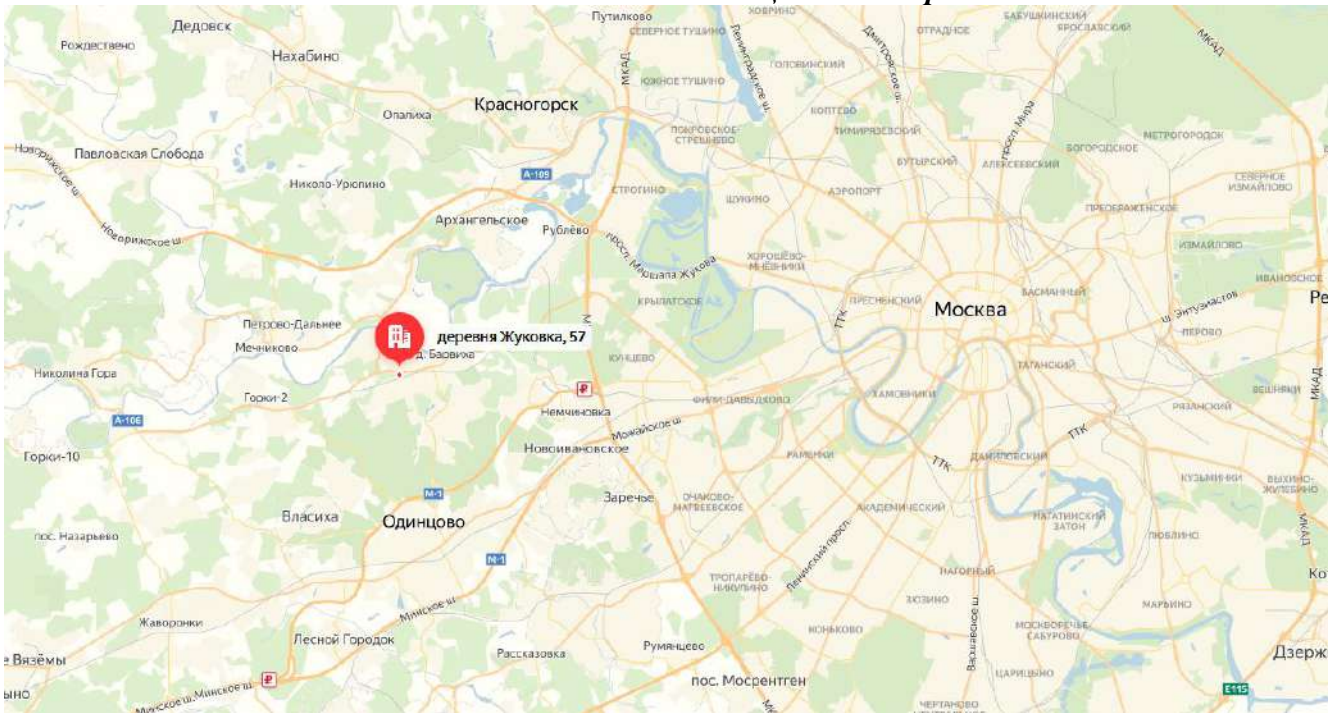
#### **Характеристика местоположения Объекта оценки**

<b>Наименование параметра</b>	<b>Характеристика</b>
Область	Московская область
Адрес расположения	Московская область, Одинцовский р-н, д. Жуковка, ул. Жемчужная, д. 57
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Удаленность от МКАД	9,1 км
Ближайшее окружение	Объект оценки расположен в зоне сложившейся общественной застройки Одинцовский р-н, д. Жуковка вблизи Рублёво-Успенского шоссе. Ближайшее окружение представлено смешанной застройкой преимущественно коммерческого назначения - торговые объекты и объекты сферы услуг.
Транспортная доступность	Доступ на территорию Объекта оценки осуществляется с ул. Жемчужная, которая примыкает к Рублёво-Успенскому шоссе. В пешей доступности (около 100 м) расположена остановка общественного транспорта «Остановка Жуковка-1».
Экономическое местоположение	Объект недвижимости расположен в инвестиционно привлекательной зоне, а именно в д. Жуковка Московской области. Вблизи деревни находятся элитные коттеджные поселки Жуковка-2 и Жуковка-3. Деревня Жуковка характеризуется лучшей инфраструктурой Подмосковья: 4 фитнес клуба с бассейнами, теннисными кортами и футбольными полями; порядка 15 ресторанов; центры и салоны красоты; ЛОК Усово; многочисленные частные и государственные школы и детские сады. Самыми значимыми из объектов инфраструктуры являются: ТРЦ Жуковка Plaza, рестораны: «Царская охота», «Чайхона №1», «Ла Маре Кейтеринг», «Урюк», "Моне", "Марани", супермаркеты «Глобус гурмэ» и "Азбука вкуса", фитнес клубы «Orange» и «Ильинка», фитнес студия персонального тренинга "Про тренер". Исходя из окружающей застройки, местоположение объекта характеризуется как хорошее с высокой коммерческой привлекательностью. Недвижимость торгового коммерческого назначения в зоне расположения Объекта оценки (с учетом наличия конкурентной среды) обладает высоким спросом на рынке недвижимости.
Социальная инфраструктура	В непосредственной близости от Объекта оценки расположены социально значимые объекты – гимназия, школа, детские сады и пр.
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом недвижимого имущества располагаются проезды и тротуары

*Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком*

Рисунок 6.1

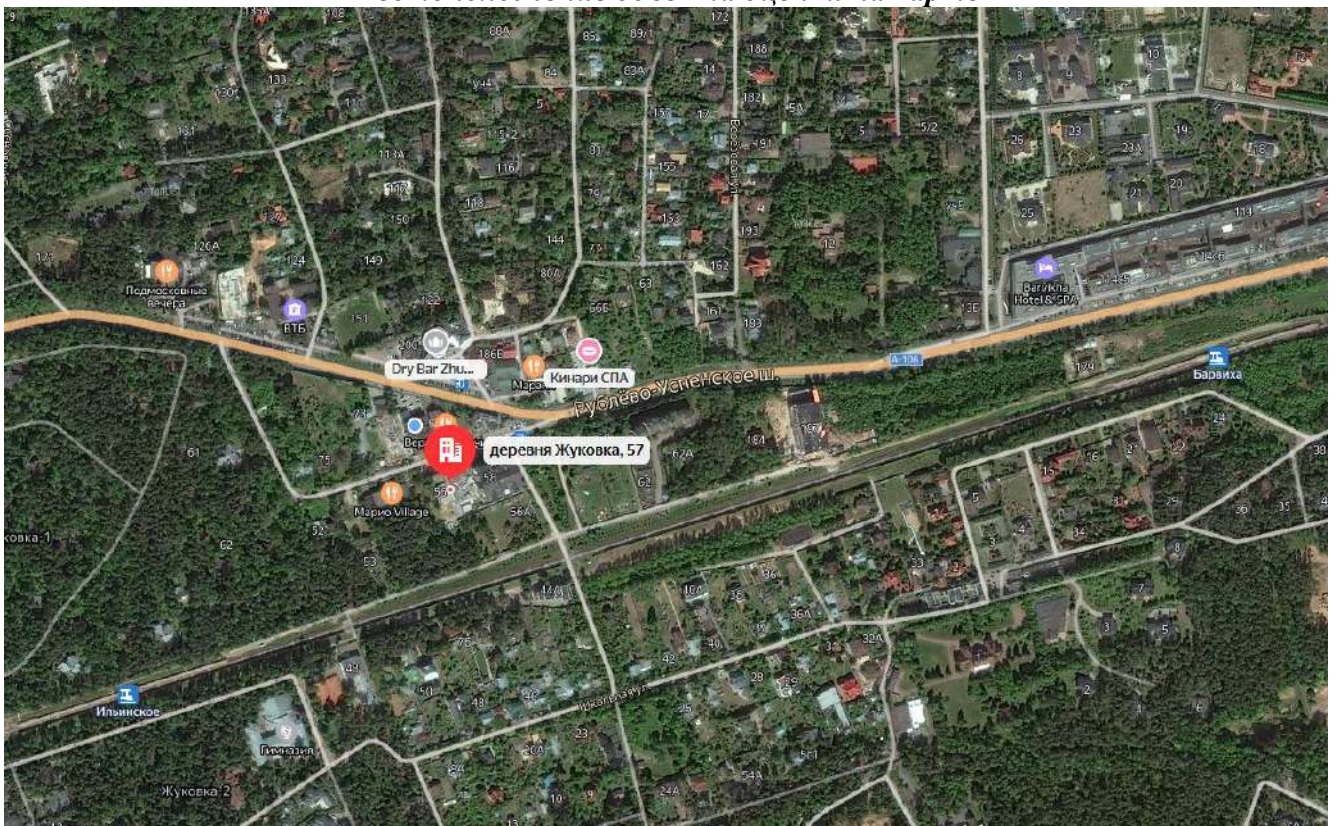
**Местоположение объекта оценки на карте**



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

Рисунок 6.2

**Местоположение объекта оценки на карте**



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

## Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки, зарегистрированных прав и ограничений (обременений) права

В рамках настоящего отчета, оцениваются следующие объекты недвижимого имущества:

- здание, кадастровый номер 50:20:0010409:4921, площадь 6025,4 кв. м, адрес: 143082 Московская область, Одинцовский р-н, д. Жуковка, ул. Жемчужная д.57;
- земельный участок, кадастровый номер 50:20:0010409:123, площадь 1716 кв. м, адрес: МО, Одинцовский муниципальный район, сельское поселение Барвихинское, д. Жуковка, д. 57;
- Сооружение, иное (газоснабжение), протяженностью 21м., кадастровый номер: 50-50-66/062/2014-109, адрес: Московская область, р-н Одинцовский, д Жуковка, ул. Жемчужная, д 57;
- Движимое имущество, входящее в состав котельной.

Далее приводится описание характеристик количественных и качественных характеристик данного здания и земельного участка. Описание сооружения газопровода представлено в Приложении № 1. Описание движимого имущество, входящего в состав котельной представлено в Томе 2. Описание составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком.

Табл. 6.4

### **Количественные и качественные характеристики нежилого здания, зарегистрированные права и ограничения (обременения) права**

Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика
Наименование объекта	Многофункциональный комплекс с объектами инженерной инфраструктуры
Кадастровый (условный) номер	50:20:0010409:4921
Адрес (местоположение)	143082 Московская область, Одинцовский р-н, д Жуковка, ул Жемчужная, д 57
Общая площадь объекта, кв. м	6 025,4
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН 13.11.2019 № 99/2019/294965149
Правообладатель (правообладатели)	Закрытое акционерное общество "Жуковка****", ИНН: 5032153591
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, № 50-50-20/008/2013-2299 от 14.10.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1.	
вид	Аренда, расположенные в подвале помещения №011 (комната 1), №012 (комната 1), №013 (комнаты 1-15); помещение №1 (комнаты 1-3), расположенное на 3-м этаже, общей площадью 325, 5 кв.м.
дата государственной регистрации	30.09.2014
номер государственной регистрации	50-50-66/096/2014-114
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 01.02.2014 по 01.02.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Невские мелодии", ИНН: 5032240011
основание государственной регистрации	Договор аренды нежилого помещения от 01.02.2014, дата регистрации 30.09.2014, №50-50-66/096/2014-114
2.	
вид	Аренда, Арендуются нежилое помещение общей площадью 1098, 5 кв.м., расположенное на 2-м этаже, 50:20:0010409:4924
дата государственной регистрации	27.02.2014
номер государственной регистрации	50-50-66/128/2013-085
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 27.02.2014 на 5 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Грин Сити", ИНН: 5047062883

Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика
основание государственной регистрации	Договор аренды нежилого помещения от 18.11.2013, дата регистрации 27.02.2014, №50-50-66/128/2013-085
3.	
вид	Аренда, Помещение общей площадью 18, 2 кв.м., расположенное на 2 этаже здания
дата государственной регистрации	27.05.2014
номер государственной регистрации	50-50-66/053/2014-373
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 27.05.2014 на 5 лет.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Цыганкова Елена Валерьевна
основание государственной регистрации	Договор аренды нежилого помещения от 17.04.2014, дата регистрации 27.05.2014, №50-50-66/053/2014-373
4.	
вид	Аренда, Арендуются нежилые помещения общей площадью 252, 1 кв.м. №№18-30
дата государственной регистрации	10.07.2014
номер государственной регистрации	50-50-66/061/2014-327
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 10.07.2014 на 5 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	ПАО "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912
основание государственной регистрации	Договор аренды нежилого помещения от 01.06.2014, дата регистрации 10.07.2014, №50-50-66/061/2014-327
5.	
вид	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, ул. Жемчужная, д.57, кад.№ 50:20:0010409:4921, Нежилое здание, назначение: нежилое, 5 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 6 025, 4 кв.м
дата государственной регистрации	22.08.2014
номер государственной регистрации	50-50-66/076/2014-109
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 22.08.2014 по 31.12.2016
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Королева Раиса Константиновна
основание государственной регистрации	Договор ипотеки от 18.07.2014 №00800012/170142и1
6.	
вид	Аренда, Часть здания расположена на 3 этаже здания, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, ул. Жемчужная, д.57 и входит в состав здания с кадастровым номером 50:20:0010409:4921, площадь 239.6 кв.м., Учетный номер части 50:20:0010409:4921/1
дата государственной регистрации	01.03.2016
номер государственной регистрации	50-50/020-50/066/001/2016-1115/2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 01.03.2016 на 10 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	ООО "Клиника эффективной стоматологии", ИНН: 5032216650
основание государственной регистрации	Договор аренды нежилого помещения от 15.11.2015
7.	
вид	Аренда, Арендуются нежилое помещение площадью 438, 8 кв.м. 50:20:0010409:4929
дата государственной регистрации	22.08.2016
номер государственной регистрации	50-50/020-50/020/002/2016-8926/2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 22.08.2016 на 5 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью " Ресторация", ИНН: 5032246581
основание государственной регистрации	Договор аренды нежилого помещения от 05.07.2016
8.	
вид	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Одинцовский район,

Наименование параметра, ед. изм.	Характеристика	
	д. Жуковка, ул. Жемчужная, д. 57, кад. № 50:20:0010409:4921, Нежилое здание, назначение: нежилое, 5 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 6 025, 4 кв.м, лит. Б, б, б1	
дата государственной регистрации	16.03.2018	
номер государственной регистрации	50:20:0010409:4921-50/001/2018-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	-	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	-	
основание государственной регистрации	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении недвижимого имущества от 31.10.2017	
Первоначальная стоимость в руб.	577 059 920,34	
Дата постановки на баланс/дата ввода в эксплуатацию	14.10.2013	
Остаточная стоимость в руб. на 30.06.2019	468 361 653,10	
Кадастровая стоимость, руб.	365 429 745,75	
УПКС, руб./кв. м	60 648,21	
Тип объекта	Торгово-офисная недвижимость	
Назначение	Многофункциональный комплекс торгово-офисного назначения	
Текущее использование	По назначению	
Строительный объем, куб. м	28427	
Площадь застройки, кв.м.	1420,7	
Коэффициент застроенности	0,24	
Год ввода в эксплуатацию	2013	
Конструктивные характеристики	Фундамент	Бетонный
	Стены	Смешанные
	Перегородки	Гипсокартон, кирпичные
	Перекрытия	Железобетонное
	Крыша	Металл
Количество этажей (этажность), в том числе подземных	5, в том числе подземных 1	
в том числе		
- площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	1128,20	
- площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	-	
- площадь помещений, расположенных на 1 этаже, кв. м	1171,20	
- площадь помещений, расположенных на 2 и выше этажах, кв. м	3726,00	
Внутренняя отделка (тип отделки)	подвал, 1-3 этажи: стандартная отделка для помещений рассматриваемого назначения; 4 этаж - требуется проведения отделочных работ	
Наличие (отсутствие) перепланировок	Перепланировок затрагивающих несущие конструкции не производилось	
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	
Коммуникации	Отопление (да/нет)	да
	Водоснабжение и канализация (да/нет)	да
	Электричество (да/нет)	да
Техническое состояние	Состояние	Хорошее
	Износ согласно технической документации	Нет данных
	Физический износ экспертный	10-20%
Функциональное и внешнее устаревание	Не выявлены (отсутствует)	

### Определение физического износа экспертным методом

В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404 и Распоряжением от 17 декабря 1997 г. № 1374-РП, установлены следующие критерии оценки состояния и износа:

**Общая характеристика технического состояния недвижимости**

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0...20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21...40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41...60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61...80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81...100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Значение величины физического износа для оцениваемого объекта указана в Табл. 6.4.

По мнению Оценщика, функциональное и внешнее устаревание для оцениваемого объекта недвижимого имущества, отсутствует.

**Количественные и качественные характеристики земельного участка, зарегистрированные права и ограничения (обременения) права**

Наименование параметра	Характеристика
Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый (или условный) номер	50:20:0010409:123
Общая площадь земельного участка, кв. м	1716
Адрес местоположение	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Барвихинское, д. Жуковка, д. 57
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН 13.11.2019 № 99/2019/294978780
Правообладатель (правообладатели)	Закрытое акционерное общество "Жуковка*****", ИНН: 5032153591
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, № 50-50-20/124/2007-113 от 22.11.2007
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1.	
вид	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Жуковка, д. 57, кад. № 50:20:0010409:123, Земельный участок для строительства многофункционального комплекса с объектом социальной инфраструктуры, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1716 кв. м
дата государственной регистрации	22.08.2014
номер государственной регистрации	50-50-66/076/2014-110
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 22.08.2014 по 31.12.2016
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Королева Раиса Константиновна
основание государственной регистрации	Договор ипотеки от 18.07.2014 №00800012/170142и1
2.	
вид	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Жуковка, д. 57, кад. № 50:20:0010409:123, Земельный участок для строительства многофункционального комплекса с объектом социальной инфраструктуры, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1716 кв. м
дата государственной регистрации	16.03.2018

номер государственной регистрации	50:20:0010409:123-50/001/2018-1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	-
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	-
основание государственной регистрации	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении недвижимого имущества от 31.10.2017
3.	
вид	Арест, Наложить частичный арест на имущество, при котором налогоплательщик не вправе распоряжаться арестованным имуществом, а владение и пользование этим имуществом осуществляется с разрешения и под контролем налогового органа
дата государственной регистрации	20.09.2016
номер государственной регистрации	50-50/020-50/066/001/2016-5364/1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	-
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	-
основание государственной регистрации	Постановление о наложении ареста на имущество налогоплательщика от 08.07.2016 №132, выдавший орган: Межрайонная ИФНС №22 по Московской области
4.	
вид	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений
дата государственной регистрации	20.03.2018
номер государственной регистрации	50:20:0010409:123-50/001/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	-
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	-
основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя Одинцовского РОСП УФССП России по Московской области Казаковой Е.В. о запрете регистрационных действий в отношении недвижимого имущества от 31.10.2017 (75032/17/50026-ИП), выдавший орган: Одинцовский РОСП УФССП России по Московской области
Категория земельного участка	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования земельного участка	Для строительства многофункционального комплекса с объектами социальной инфраструктуры
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	50:20:0010409:4921, 50:20:0010409:5002
Кадастровая стоимость, руб.	9 652 311,24
Удельная стоимость, руб./кв. м	5 624,89
Рельеф	Равнинный
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации
Первоначальная/остаточная стоимость на 30.06.2019, руб.	187 500,00
Дата постановки на баланс/дата ввода в эксплуатацию	03.10.2005
Текущее использование	Застроен коммерческой недвижимостью и газопроводом

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком*

### Сведения о доходах и расходах

Далее приводится информация о доходах и расходах на недвижимость предоставленная Заказчиком.



## Сведения об арендаторах ЗАО "ЖУКОВКА\*\*\*\*\*"

№ п/п	Арендатор	Документ-основание	Срок аренды	Арендруемые помещения	Площадь арендуемых помещений, м2	Арендная плата в месяц в руб., в т.ч НДС 20 %	Стоимость м2 в месяц, руб., в т.ч НДС 20%	Стоимость м2 в год, руб., в т.ч НДС 20%	Примечание
1	ООО Невские мелодии (караоке)	Договор аренды от 01.02.2014, Дополнительное соглашение от 02.11.2018 к Договору аренды от 01.02.2014	10 лет	в подвале помещения №011 (комната 1), №012 (комната 1), №013 (комнаты 1-15); помещение №1 (комнаты 1-3), расположенное на 3-м этаже,	325,5	500 000,00	1 536,10	18 433,20	
		Договор аренды от 01.08.2019	11 месяцев	-1 этаж	80	200 000,00	2 500,00	30 000,00	
		Договор аренды на информационной стеле от 15.11.2019	11 месяцев	стела	-	20 000,00	-	20 000,00	
2	ООО ПБК ГРУПП (ресторан)	Договор аренды от 05.09.2019	с 05.09.2019 по 30.09.2020	1 этаж	438,8	886 000,00	2 019,14	24 229,68	
		Договор аренды от 22.08.2019	11 месяцев	1 этаж	189	221 000,00	1 169,31	14 031,72	
3	ООО Аукционный дом "Гранат" (магазин антиквариата)	Договор аренды нежилого помещения от 11.11.2019	11 месяцев	1 этаж	44,3	90 697,00	2 047,34	24 568,08	
4	АО НАЙТ ФРЭНК (агентство недвижимости)	Договор аренды от 02.12.2013, ДС №1 от 01.11.2016, ДС №2 от 01.10.2017.	11 месяцев	1 этаж	52	250 000,00	4 807,69	57 692,28	
		Договор аренды нежилого помещения от 01.12.2019 Договор аренды на информационной стеле от 01.05.2014, Договор аренды места на трехпозиционной динамической конструкции "Призмарол" от 01.10.2014, Договор аренды на информационной стеле от 01.12.2019	11 месяцев	стела	-	20 000,00	-	20 000,00	
5	ИП Гридин И.В. (химчистка)	Договор аренды нежилого помещения	11 месяцев	1 этаж	63,7	59 166,00	928,82	11 145,84	Поскольку арендная плата является

№ п/п	Арендатор	Документ-основание	Срок аренды	Арендуемые помещения	Площадь арендуемых помещений, м2	Арендная плата в месяц в руб., в т.ч НДС 20 %	Стоимость м2 в месяц, руб., в т.ч НДС 20%	Стоимость м2 в год, руб., в т.ч НДС 20%	Примечание
		от 21.10.2019							"плавающей", в данной графе указано среднее значение арендной платы в период действия договора
6	ООО Психологическая студия успеха (салон красоты)	Договор аренды нежилого помещения от 01.11.2019	11 месяцев	1 этаж	62,3	80 000,00	1 284,11	15 409,32	
7	ООО Лиэпа боди скул (балетная школа)	Договор аренды нежилого помещения от 01.05.2019	11 месяцев	2 этаж	691,1	350 000,00	506,44	6 077,28	
8	ООО Лиэпа боди скул (офис)	Договор аренды нежилого помещения от 21.10.2019	11 месяцев	3 этаж	9,7	17 963,00	1 851,86	22 222,32	
9	ИП Корникова О.М. (торговля алтайскими товарами)	Договор аренды нежилого помещения от 21.10.2019	11 месяцев	2 этаж	6,8	28 000,00	4 117,65	49 411,80	
10	ООО ВАУ Маркетинг (кинотеатр)	Договор аренды нежилого помещения от 01.09.2019	13 месяцев	3 этаж	1266,6	7% от товарооборота арендатора за расчетный период (календарный месяц), за сентябрь 2019 года - 82 131,07 рубль, за октябрь - 122 562,93 руб.	-	-	В порядке п. 4.1.2. Договора с арендатором подписано дополнительное соглашение от 01.11.2019 об установлении арендной платы в размере 700 000 рублей в месяц.
<b>ИТОГО</b>		-	-	-	<b>3229,8</b>	-	-	-	-

Источник информации: информация предоставленная Заказчиком

Табл. 6.8

**Информация о текущих операционных, эксплуатационных расходах ЗАО "ЖУКОВКА\*\*\*\*\*"**

Статья затрат	Сумма, руб.	Примечание
1. Текущие операционные расходы (понесенные за год, если в примечаниях не указано иное):		
Налог на имущество	4 429 785,00	
Земельный налог	164 136,01	
Оплата труда	2 935 809,81	
НДФЛ, страховые взносы	1 489 665,92	
НДС к уплате	2 963 606,00	
<b>ИТОГО</b>	<b>11 983 002,74</b>	
2. Эксплуатационные расходы (понесенные за год, если в примечаниях не указано иное):		
Статья затрат	Сумма, руб.	Примечание

	(без НДС)	
Видеонаблюдение	175 000,00	
Водоснабжение, водоотведение	130 030,62	
Газоснабжение	765 814,91	
Электроснабжение	2 491 199,06	
Обслуживание автоматических раздвижных дверей	25 322,02	
Обслуживание тревожной кнопки	139 932,25	
Охранные услуги	1 274 193,54	Договор действует с июля 2019 года (600 000,00 рублей с НДС в месяц за период с 07.2019 по 09.2019; 360 000,00 рублей с НДС в месяц начиная с 10.2019).
Пожарная сигнализация	175 000,00	
Техническое обслуживание газопровода	30 300,36	
Техническое обслуживание лифта	52 440,67	
Техническое обслуживание эскалатора	176 000,00	
Обращение с ТБО	16 538,17	Договор действует с августа 2019 года (стоимость услуг не фиксированная, зависит от потребления).
Клининговые услуги (разовые)	187 836,38	Разовые услуги по чистке напольного покрытия
Клининговые услуги (постоянные)	1 080 000,00	Уборка помещений, сбор мусора и организация вывоза, погрузочно-разгрузочные работы, уборка прилегающей территории
Техническое обслуживание систем газопотребления	10 000,00	
<b>ИТОГО</b>	<b>6 729 607,98</b>	
3. Расходы на управление зданием и затраты на текущий ремонт (понесенные за год, если в примечаниях не указано иное):		
Статья затрат	Сумма, руб. (без НДС)	Примечание
Агентские услуги по управлению зданием	538 212,52	Договор заключен с сентября 2019 (стоимость услуг в месяц без НДС – 645 855,00 рублей).
Ремонт текущий	77 227,00	Замена стеклопакета, замков
<b>ИТОГО</b>	<b>615 439,52</b>	

Источник информации: информация предоставленная Заказчиком

Табл. 6.9

### Информация о возмещении расходов по эксплуатации от арендаторов

Арендатор	Возмещение расходов по эксплуатации	Обороты за Октябрь 18, руб., в т.ч НДС 20%	Обороты за Ноябрь 18, руб., в т.ч НДС 20%	Обороты за Декабрь 18, руб., в т.ч НДС 20%	Обороты за Январь 19, руб., в т.ч НДС 20%	Обороты за Февраль 19, руб., в т.ч НДС 20%	Обороты за Март 19, руб., в т.ч НДС 20%	Обороты за Апрель 19, руб., в т.ч НДС 20%	Обороты за Май 19, руб., в т.ч НДС 20%	Обороты за Июнь 19, руб., в т.ч НДС 20% <sup>8</sup>	Обороты за Июль 19, руб., в т.ч НДС 20% <sup>8</sup>	Обороты за Август 19, руб., в т.ч НДС 20%	Обороты за Сентябрь 19, руб., в т.ч НДС 20%	Обороты за Октябрь 19, руб., в т.ч НДС 20%
ООО Невские мелодии (караоке)	1 328 737,09	126 391,22	139 251,04	171 281,00	143 791,62	128 197,44	142 374,46	109 262,74	91 269,78	0,00	0,00	99 320,37	94 239,52	83 357,90
ООО ПБК ГРУПП	85 424,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38 854,85	46 569,62

<sup>8</sup> По данным Заказчика в данный период возмещение не производилось, поскольку собственник был признан банкротом и счета на возмещения арендаторам не выставлялись.

(ресторан) коммунальные расходы ООО ПБК ГРУПП (ресторан) эксплуатационный платеж	80 750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80 750,00
ООО Аукционный дом "Гранат" (магазин антиквариата) коммунальные платежи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ООО Аукционный дом "Гранат" (магазин антиквариата) эксплуатационный платеж	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
АО НАЙТ ФРЭНК (агентство недвижимости)	158 655,39	8 629,40	10 969,42	13 513,10	15 017,88	14 249,32	11 762,54	12 190,22	10 725,06	6 146,14	0,00	14 164,26	33 923,85	7 364,20
ИП Гридин И.В. (химчистка)	39 952,86	11 510,21	7 969,83	9 026,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 036,34	0,00	0,00	7 410,48	0,00	0,00
ООО Психологическая студия успеха (салон красоты)	89 851,45	8 230,64	9 295,41	10 433,38	9 638,90	8 221,75	8 730,23	7 404,84	5 297,29	0,00	0,00	10 781,08	6 600,32	5 217,61
ООО Лиэпа боди скул (балетная школа) коммунальные расходы	1 416 440,43	129 045,50	166 318,76	185 584,86	184 940,12	146 119,40	149 707,86	122 286,90	69 652,66	0,00	0,00	123 463,60	73 159,72	66 161,05
ООО Лиэпа боди скул (балетная школа) эксплуатационный платеж	4 074,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 037,00	2 037,00
ИП Корникова О.М. (торговля алтайскими товарами)	7 758,83	699,80	848,08	928,75	943,46	754,51	767,59	662,89	423,66	0,00	0,00	793,73	300,70	635,66
ООО ВАУ Маркетинг (кинотеатр)	93 741,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	93 741,81
<b>Итого</b>	<b>3 305 386,33</b>													

Источник информации: информация предоставленная Заказчиком

**Информация о вакантных и сданных в аренду площадях оцениваемого объекта**

Этаж	№ помещ. По данным Заказчика	Площадь по данным Заказчика	Вид	Назначение	Арендатор		Статус	Площадь согласно технической документации, кв. м	Площадь с учетом корректировок при анализе соответствия, кв. м	Площадь, принятая к расчету, кв. м
					Бренд	Юр. лицо				
0	1	345,09	GBA	вспомогательная					368,40	368,40
0	1.1.	357	GLA	основная	Караоке	Невские мелодии,ООО	сдано	740,4	340,00	340,00
0	1.2.	32	GLA	кафе	Ресторан	ПБК Групп	сдано		32,00	32,00
0	2	20,2	GLA	вспомогательная	Караоке	Невские мелодии,ООО	сдано	20,2	20,20	20,20
0	3	6,6	GBA	лестничная площадка				6,6	6,60	6,60
0	3	6,6	GBA	лестничная площадка				3,6	3,60	3,60
0	4	4,91	GBA	электрощитовая				10	10,00	10,00
0	5	36,3	GBA	подстанция				36,3	36,30	36,30
0	6	12,6	GBA	санузел				12,6	12,60	12,60
0	7	1,4	GBA	душевая				1,4	1,40	1,40
0	8	1	GBA	санузел				1	1,00	1,00
0	9	1	GBA	санузел				1	1,00	1,00
0	10	1,4	GBA	душевая				1,4	1,40	1,40
0	11	12,3	GBA	санузел				12,3	12,30	12,30
0	12	8,9	GBA	коридор				8,9	8,90	8,90
0	13	17,3	GBA	станция пожаротушения				17,3	17,30	17,30
0	14	5,1	GBA	коридор				5,1	5,10	5,10
0	15	8,9	GBA	коридор				8,9	8,90	8,90
0	16	1,6	GBA	лестничная площадка				1,6	1,60	1,60
0	17	20,2	GBA	комната охраны				20,2	20,20	20,20
0	18	10,1	GBA	лестничная площадка				10,1	10,10	10,10
0	18	6,7	GBA	лестничная площадка				6,7	6,70	6,70
0	19	2,7	GBA	коридор				2,7	2,70	2,70
0	20	6,8	GLA	основная			вакансия	6,8	6,80	6,80
0	21	2,1	GLA	коридор			вакансия	2,1	2,10	2,10
0	22	1,8	GLA	санузел			вакансия	1,8	1,80	1,80
0	23	22,2	GLA	основная			вакансия	22,2	22,20	22,20
0	24	64,3	GLA	основная			вакансия	64,3	64,30	64,30
0	25	9	GLA	вспомогательная	Караоке	Невские мелодии,ООО	сдано	9	9,00	9,00
0	26	6,7	GBA	сливной колодец				6,7	6,70	6,70
0	27	4,5	GLA	шахта лифта	Караоке			4,5	4,50	4,50
0	28	7,9	GLA	коридор	Караоке	Невские мелодии,ООО	сдано	7,9	7,90	7,90
0	29	2,4	GLA	вспомогательная	Караоке	Невские мелодии,ООО	сдано	2,4	2,40	2,40
0	30	4,5	GLA	шахта лифта	Караоке			4,5	4,50	4,50
0	31	59,6	GBA	вспомогательная				51,6	51,60	51,60
0	32	16,1	GBA	вспомогательная				16,1	16,10	16,10
1	1	13,1	GBA	тамбур				13,1	13,10	13,10
1	2	129,6	GBA	коридор				129,60	129,60	129,60
1	2.1.	99,4	GLA	кафе	Ресторан	ПБК Групп	сдано	229	99,40	99,40

Этаж	№ помещ. По данным Заказчика	Площадь по данным Заказчика	Вид	Назначение	Арендатор		Статус	Площадь согласно технической документации, кв. м	Площадь с учетом корректировок при анализе соответствия, кв. м	Площадь , принятая к расчету, кв. м
					Бренд	Юр. лицо				
1	3	7,3	GLA	вспомогательная	Ресторан	ПБК Групп	сдано	7,3	7,30	7,30
1	4	2,4	GLA	вспомогательная	Ресторан	ПБК Групп	сдано	2,4	2,40	2,40
1	5	0,5	GLA	тамбур	Ресторан	ПБК Групп	сдано	0,5	0,50	0,50
1	6	1,3	GBA	лестничная площадка				1,3	1,30	1,30
1	7	1,5	GBA	лестничная площадка				1,5	1,50	1,50
1	8	12	GLA	коридор	Ресторан	ПБК Групп	сдано	12	12,00	12,00
1	9	3	GLA	санузел	Ресторан	ПБК Групп	сдано	3	3,00	3,00
1	10	3,2	GLA	санузел	Ресторан	ПБК Групп	сдано	3,2	3,20	3,20
1	11	3,2	GLA	санузел	Ресторан	ПБК Групп	сдано	3,2	3,20	3,20
1	12	3	GLA	санузел	Ресторан	ПБК Групп	сдано	3	3,00	3,00
1	13	5,5	GLA	вспомогательная	Ресторан	ПБК Групп	сдано	5,5	5,50	5,50
1	14	4,9	GLA	коридор	Ресторан	ПБК Групп	сдано	4,9	4,90	4,90
1	15	220,7	GLA	основная	Ресторан	ПБК Групп	сдано	220,7	220,70	220,70
1	16	92,7	GBA	коридор				92,7	92,70	92,70
1	17	17,9	GBA	коридор				17,9	17,90	17,90
1	18	24,2	GBA	коридор				24,2	24,20	24,20
1	19	10,2	GBA	лестничная площадка				10,2	10,20	10,20
1	19	6,8	GBA	лестничная площадка				6,8	6,80	6,80
1	20	7,4	GLA	вспомогательная	Ресторан	ПБК Групп	сдано	7,4	7,40	7,40
1	21	66,3	GLA	основная	Ресторан	ПБК Групп	сдано	66,3	66,30	66,30
1	22	6,2	GBA	тамбур				6,2	6,20	6,20
1	23	43,1	GLA	основная			вакансия	43,1	43,10	43,10
1	24	13,8	GLA	основная			вакансия	13,8	13,80	13,80
1	25	13,7	GLA	основная			вакансия	13,7	13,70	13,70
1	26	14,5	GLA	основная			вакансия	14,5	14,50	14,50
1	27	3,1	GBA	лестничная площадка				3,1	3,10	3,10
1	28	8,8	GLA	коридор			вакансия	8,8	8,80	8,80
1	29	4,8	GLA	санузел			вакансия	4,8	4,80	4,80
1	30	33,6	GLA	вспомогательная			вакансия	33,6	33,60	33,60
1	31	62,3	GLA	основная	салон красоты	Псих. Студия успеха	сдано	62,3	62,30	62,30
1	32	46,4	GLA	основная			вакансия	46,4	46,40	46,40
1	33	63,7	GLA	основная	Химчистка	Гридин, ИП	сдано	63,7	63,70	63,70
1	34	4	GBA	санузел				4	4,00	4,00
1	35	4,3	GBA	санузел				4,3	4,30	4,30
1	36	1,2	GBA	санузел				1,2	1,20	1,20
1	37	1,3	GBA	санузел				1,3	1,30	1,30
1	38	1,3	GBA	санузел				1,3	1,30	1,30
1	29	1,3	GBA	санузел				1,3	1,30	1,30
1	40	1,3	GBA	санузел				1,3	1,30	1,30
1	41	1,1	GBA	санузел				1,1	1,10	1,10
1	42	44,3	GLA	основная	Антиквариат		сдано	44,3	44,30	44,30
1	43	52	GLA	основная	Консультанты	Найт Франк, АО	сдано	52	52,00	52,00
1	44	9	GLA	вспомогательная	Антиквариат			9	9,00	9,00

Этаж	№ помещ. По данным Заказчика	Площадь по данным Заказчика	Вид	Назначение	Арендатор		Статус	Площадь согласно технической документации, кв. м	Площадь с учетом корректировок при анализе соответствия, кв. м	Площадь , принятая к расчету, кв. м
					Бренд	Юр. лицо				
2	1	31,72	GBA	холл					43,93	43,93
2	1.1.	122,18	GLA	основная	танцевальная школа	Лиепа боди скул	сдано	162,3	122,18	122,18
2	2	18,2	GLA	основная	танцевальная школа	Лиепа боди скул	сдано	18,2	18,20	18,20
2	3	11,8	GLA	основная	танцевальная школа	Лиепа боди скул	сдано	11,8	11,80	11,80
2	4	16,3	GLA	основная	танцевальная школа	Лиепа боди скул	сдано	16,3	16,30	16,30
2	5	4,9	GLA	коридор	танцевальная школа	Лиепа боди скул	сдано	4,9	4,90	4,90
2	6	54	GLA	основная	танцевальная школа	Лиепа боди скул	сдано	54	54,00	54,00
2	7	14	GLA	основная	танцевальная школа	Лиепа боди скул	сдано	14	14,00	14,00
2	8	1,9	GLA	санузел	танцевальная школа	Лиепа боди скул	сдано	1,9	1,90	1,90
2	9	14,4	GLA	основная	танцевальная школа	Лиепа боди скул	сдано	14,4	14,40	14,40
2	10	9	GLA	коридор	танцевальная школа	Лиепа боди скул	сдано	9	9,00	9,00
2	11	5,6	GLA	коридор	танцевальная школа	Лиепа боди скул	сдано	5,6	5,60	5,60
2	12	2,52	GLA	вспомогательная	танцевальная школа	Лиепа боди скул	сдано		2,52	2,52
2	13	200	GLA	холл	танцевальная школа	Лиепа боди скул	сдано	346	196,19	196,19
2	13.1.	116,5	GLA	основная			вакансия		112,07	112,07
2	14	31,41	GLA	основная	танцевальная школа	Лиепа боди скул	сдано		31,41	31,41
2	15	28,2	GLA	основная	танцевальная школа	Лиепа боди скул	сдано	28,2	28,20	28,20
2	16	18,8	GLA	основная	танцевальная школа	Лиепа боди скул	сдано	18,8	18,80	18,80
2	17	26,2	GBA	балкон				26,2	26,20	26,20
2	18	52,8	GLA	основная	танцевальная школа	Лиепа боди скул	сдано	52,8	52,80	52,80
2	19	39,5	GLA	основная	танцевальная школа	Лиепа боди скул	сдано	39,5	39,50	39,50
2	20	36,2	GLA	основная	танцевальная школа	Лиепа боди скул	сдано	36,2	36,20	36,20
2	21	4,8	GLA	вспомогательная	танцевальная школа	Лиепа боди скул	сдано	4,8	4,80	4,80
2	22	6,1	GBA	лестничная площадка				6,1	6,10	6,10

Этаж	№ помещ. По данным Заказчика	Площадь по данным Заказчика	Вид	Назначение	Арендатор		Статус	Площадь согласно технической документации, кв. м	Площадь с учетом корректировок при анализе соответствия, кв. м	Площадь , принятая к расчету, кв. м
					Бренд	Юр. лицо				
2	23	97,4	GBA	балкон				97,4	97,40	97,40
2	24	3,2	GBA	вспомогательная				3,2	3,20	3,20
2	25	4,3	GBA	лестничная площадка				4,3	4,30	4,30
2	26	2,1	GLA	санузел			вакансия	2,1	2,10	2,10
2	27	2,1	GLA	санузел			вакансия	2,1	2,10	2,10
2	28	2,1	GLA	санузел			вакансия	2,1	2,10	2,10
2	29	3,7	GLA	санузел			вакансия	3,7	3,70	3,70
2	30	2,2	GLA	санузел			вакансия	2,2	2,20	2,20
2	31	2,2	GLA	санузел			вакансия	2,2	2,20	2,20
2	32	36,9	GLA	санузел			вакансия	36,9	36,90	36,90
2	33	4,1	GLA	санузел			вакансия	4,1	4,10	4,10
2	34	7,9	GLA	раздевалка			вакансия	7,9	7,90	7,90
2	35	6,2	GLA	вспомогательная			вакансия	6,2	6,20	6,20
2	36	2	GLA	вспомогательная			вакансия	2	2,00	2,00
2	37	6,2	GLA	вспомогательная			вакансия	6,2	6,20	6,20
2	38	34,5	GLA	основная			вакансия	34,5	34,50	34,50
2	39	2	GBA	душевая				2	2,00	2,00
2	40	2	GBA	душевая				2	2,00	2,00
2	41	2,2	GBA	санузел				2,2	2,20	2,20
2	42	2,2	GBA	санузел				2,2	2,20	2,20
2	43	2,2	GBA	санузел				2,2	2,20	2,20
2	44	8,4	GLA	основная	танцевальная школа	Лиэпа боди скул	сдано	8,4	8,40	8,40
2	45	6,8	GLA	основная			вакансия	6,8	6,80	6,80
2	46	6,8	GLA	основная	алтайский мед	Корникова О.М., ИП	сдано	6,8	6,80	6,80
2	47	12,8	GLA	основная			вакансия	12,8	12,80	12,80
2	48	9,1	GBA	душевая				9,1	9,10	9,10
2	49	1,2	GBA	санузел				1,2	1,20	1,20
2	50	9,3	GBA	душевая				9,3	9,30	9,30
2	51	1,2	GBA	санузел				1,2	1,20	1,20
3.1.	1	4,8	GBA	лестничная площадка				4,8	4,80	4,80
3.1.	2	8,8	GLA	холл			вакансия	8,8	8,80	8,80
3.1.	3	52,9	GLA	основная			вакансия	52,9	52,90	52,90
3.1.	4	80,8	GLA	основная			вакансия	80,8	80,80	80,80
3.1.	5.1.	188,00	GLA	холл	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	188,2	188,20	188,20
3.1.	6	99,4	GLA	зал	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	99,4	99,40	99,40
3.1.	7	15,6	GLA	коридор	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	15,6	15,60	15,60
3.1.	8	6,1	GLA	коридор	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	6,1	6,10	6,10
3.1.	9	2,8	GLA	вспомогательная	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	2,8	2,80	2,80
3.1.	10	11,1	GLA	санузел	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	11,1	11,10	11,10
3.1.	11	1,3	GLA	санузел	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	1,3	1,30	1,30
3.1.	12	1,3	GLA	санузел	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	1,3	1,30	1,30
3.1.	13	13,8	GLA	санузел	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	13,8	13,80	13,80



Этаж	№ помещ. По данным Заказчика	Площадь по данным Заказчика	Вид	Назначение	Арендатор		Статус	Площадь согласно технической документации, кв. м	Площадь с учетом корректировок при анализе соответствия, кв. м	Площадь , принятая к расчету, кв. м
					Бренд	Юр. лицо				
3.1.	14	1,2	GLA	санузел	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	1,2	1,20	1,20
3.1.	15	1,3	GLA	санузел	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	1,3	1,30	1,30
3.1.	16	1,3	GLA	санузел	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	1,3	1,30	1,30
3.1.	17	1,3	GLA	санузел	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	1,3	1,30	1,30
3.1.	18	1,3	GLA	санузел	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	1,3	1,30	1,30
3.1.	19	1,2	GLA	санузел	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	1,2	1,20	1,20
3.1.	20	92,8	GLA	зал	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	92,8	92,80	92,80
3.1.	21	332,9	GLA	холл	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	332,9	332,90	332,90
3.1.	21	9,1	GLA	лестничная площадка	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	9,1	9,10	9,10
3.1.	22	4,7	GLA	лестничная площадка	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	4,7	4,70	4,70
3.1.	23	24,5	GLA	коридор	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	24,5	24,50	24,50
3.1.	24	92,8	GLA	зал	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	92,8	92,80	92,80
3.2.	1	4,2	GBA	лестничная площадка				4,2	4,20	4,20
3.2.	2	299,8	GLA	холл	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	299,8	299,80	299,80
3.2.	3	4,4	GBA	лестничная площадка				4,4	4,40	4,40
3.2.	4	37,7	GBA	вент.камера				37,7	37,70	37,70
3.2.	5	4	GLA	вспомогательная	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	4	4,00	4,00
3.2.	6	1,6	GLA	вспомогательная	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	1,6	1,60	1,60
3.2.	7	1,6	GLA	вспомогательная	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	1,6	1,60	1,60
3.2.	8	55,6	GLA	вспомогательная	кинотеатр	ВАУ Маркетинг	сдано	55,6	55,60	55,60
3.2.	9	8,5	GBA	электрощитовая				8,5	8,50	8,50
3.2.	10	4,7	GBA	лестничная площадка				4,7	4,70	4,70
3.2.	11	4,7	GBA	лестничная площадка				4,7	4,70	4,70
3.2.	12	2,4	GBA	коридор				2,4	2,40	2,40
3.2.	13	29,4	GBA	коридор				29,4	29,40	29,40
3.2.	14	1,5	GBA	лестничная площадка				1,5	1,50	1,50
3.2.	15	46,3	GBA	Администарция			вакансия	46,3	46,30	10,60 <sup>9</sup>
3.2.	16	29,2	GBA	Администарция			вакансия	29,2	29,20	29,20
4	1	5,8	GBA	лестничная площадка				5,8	5,80	5,80
4	2	4,1	GBA	тамбур			вакансия	4,1	4,10	4,10
4	3	15,6	GBA	коридор			вакансия	15,6	15,60	15,60
4	4	4,4	GBA	коридор			вакансия	4,4	4,40	4,40
4	5	106,3	GLA	основная			вакансия	106,3	106,30	106,30
4	6	23,9	GLA	вспомогательная			вакансия	23,9	23,90	23,90
4	7	24,3	GLA	вспомогательная			вакансия	24,3	24,30	24,30
4	8	109,3	GLA	основная			вакансия	109,3	109,30	109,30
4	9	9,9	GBA	коридор			вакансия	9,9	9,90	9,90
4	10	6,4	GLA	вспомогательная			вакансия	6,4	6,40	6,40
4	11	13,2	GLA	вспомогательная			вакансия	13,2	13,20	13,20

<sup>9</sup> Часть помещения сдана арендаторам ООО «Лиэпа боди скул» – 9,7 кв. м и ООО «Невские мелодии» – 26 кв. м.

Этаж	№ помещ. По данным Заказчика	Площадь по данным Заказчика	Вид	Назначение	Арендатор		Статус	Площадь согласно технической документации, кв. м	Площадь с учетом корректировок при анализе соответствия, кв. м	Площадь , принятая к расчету, кв. м
					Бренд	Юр. лицо				
4	12	13,6	GLA	вспомогательная			вакансия	13,6	13,60	13,60
4	13	7,9	GLA	вспомогательная			вакансия	7,9	7,90	7,90
4	14	5	GLA	вспомогательная			вакансия	5	5,00	5,00
4	15	8		коридор			вакансия	8	8,00	8,00
4	16	15,8	GLA	холл			вакансия	15,8	15,80	15,80
4	17	25,2	GLA	холл			вакансия	25,2	25,20	25,20
4	18	31,4	GLA	основная			вакансия	31,4	31,40	31,40
4	19	6,7	GLA	вспомогательная			вакансия	6,7	6,70	6,70
4	20	4,3	GLA	вспомогательная			вакансия	4,3	4,30	4,30
4	21	2,4	GBA	санузел			вакансия	2,4	2,40	2,40
4	22	48,2	GLA	основная			вакансия	48,2	48,20	48,20
4	23	7,8	GLA	вспомогательная			вакансия	7,8	7,80	7,80
4	24	6,6	GLA	вспомогательная			вакансия	6,6	6,60	6,60
4	25	8,5	GLA	вспомогательная			вакансия	8,5	8,50	8,50
4	26	41,1	GLA	основная			вакансия	41,1	41,10	41,10
4	27	4,3	GLA	вспомогательная			вакансия	4,3	4,30	4,30
4	28	2,1	GLA	вспомогательная			вакансия	2,1	2,10	2,10
4	29	9,3	GLA	основная			вакансия	9,3	9,30	9,30
4	30	17	GLA	основная			вакансия	17	17,00	17,00
4	31	7,4	GBA	коридор			вакансия	7,4	7,40	7,40
4	32	15,3	GLA	основная			вакансия	15,3	15,30	15,30
4	33	65	GLA	основная			вакансия	65	65,00	65,00
4	34	3,8	GLA	вспомогательная			вакансия	3,8	3,80	3,80
4	35	11,5	GBA	коридор			вакансия	11,5	11,50	11,50
4	36	14,2	GLA	вспомогательная			вакансия	14,2	14,20	14,20
4	37	3	GBA	коридор			вакансия	3	3,00	3,00
4	38	4,9	GLA	вспомогательная			вакансия	4,9	4,90	4,90
4	39	11	GLA	вспомогательная			вакансия	11	11,00	11,00
4	40	4,8	GLA	вспомогательная			вакансия	4,8	4,80	4,80
4	41	5,7	GLA	вспомогательная			вакансия	5,7	5,70	5,70
4	42	11	GLA	основная			вакансия	11	11,00	11,00
4	43	10	GLA	вспомогательная			вакансия	10	10,00	10,00
4	44	8,5	GLA	вспомогательная			вакансия	8,5	8,50	8,50
4	45	9,8	GBA	коридор			вакансия	9,8	9,80	9,80
4	46	6,5	GLA	вспомогательная			вакансия	6,5	6,50	6,50
4	47	6,4	GLA	вспомогательная			вакансия	6,4	6,40	6,40
4	48	19,8	GLA	основная			вакансия	19,8	19,80	19,80
4	49	13,6	GLA	вспомогательная			вакансия	13,6	13,60	13,60
4	50	4,9	GBA	коридор			вакансия	4,9	4,90	4,90
4	51	6,8	GLA	вспомогательная			вакансия	6,8	6,80	6,80
4	52	3,5	GLA	вспомогательная			вакансия	3,5	3,50	3,50
4	53	16,9	GLA	основная			вакансия	16,9	16,90	16,90
4	54	6,6	GLA	вспомогательная			вакансия	6,6	6,60	6,60

Этаж	№ помещ. По данным Заказчика	Площадь по данным Заказчика	Вид	Назначение	Арендатор		Статус	Площадь согласно технической документации, кв. м	Площадь с учетом корректировок при анализе соответствия, кв. м	Площадь , принятая к расчету, кв. м
					Бренд	Юр. лицо				
4	55	6,6	GLA	раздевалка			вакансия	6,6	6,60	6,60
4	56	24,6	GLA	основная			вакансия	24,6	24,60	24,60
4	57	7,1	GBA	коридор			вакансия	7,1	7,10	7,10
4	58	6	GBA	лестничная площадка				6	6,00	6,00
4	59	19,6	GLA	основная			вакансия	19,6	19,60	19,60
4	60	4,57	GBA	санузел			вакансия			0,00
4	60	1,2	GBA	санузел			вакансия	1,2	1,20	1,20
4	61	1,1	GBA	санузел			вакансия	1,1	1,10	1,10
4	62	5,7	GBA	коридор			вакансия	5,7	5,70	5,70
4	63	19,3	GLA	основная			вакансия	19,3	19,30	19,30
4	64	34,3	GLA	основная			вакансия	34,3	34,30	34,30
веранда		157	GLA	основная	Ресторан	ПБК Групп	сдано	-	157,00	157,00
<b>ИТОГО</b>	-	<b>6182,4</b>	-	-	-	-	-	<b>6025,4</b>	<b>6025,4</b>	-

*Источник информации: информация предоставленная Заказчиком*

При анализе вакантной и сданной площади Оценщиком проведена корректировка площадей после уточнения информации у Заказчика, а также после анализа соответствия площадей техническому паспорту на здание.

Таким образом, сданная в аренду площадь на дату оценки составляет 3229,8 кв. м., что без учета веранды составляет 3072,8 кв. м (с учетом сданной площади части паркинга). Вакантная площадь составляет 1 675,07 кв. м, в том числе первый этаж - 178,7 кв. м, прочие этажи (за исключением первого этажа) - 1 496,37 кв. м.

Поскольку, часть подземного паркинга сдана в аренду, и по данным Заказчика прочая площадь не является вакантной, таким образом, дополнительный потенциальный доход от подземного паркинга отсутствует.

Ниже представлены фотографии Объекта оценки.

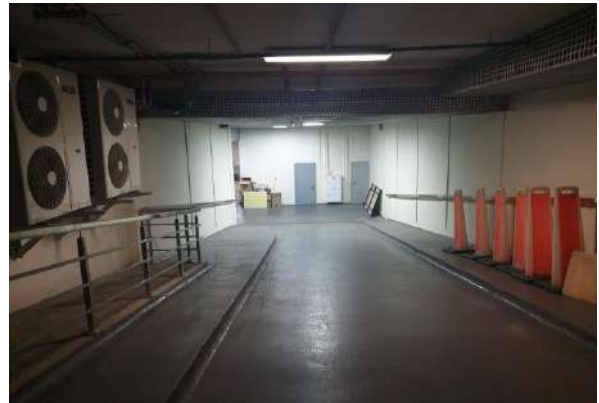
Фотография 6.1

**Внешний вид и окружение Объекта**



Источник информации: данные визуального осмотра

**Внутреннее состояние Объекта оценки**  
**Подвал**



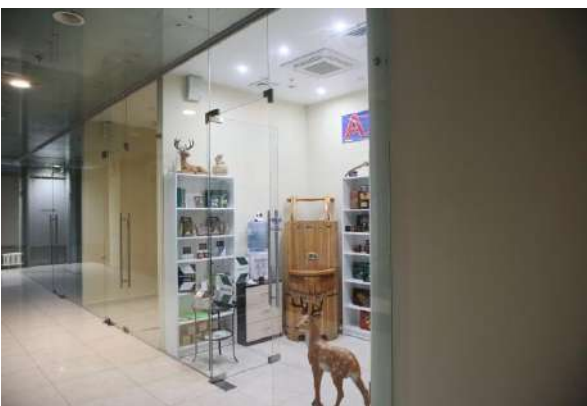
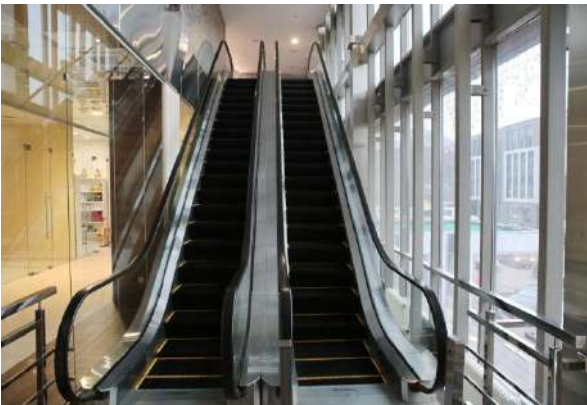


*1 этаж*



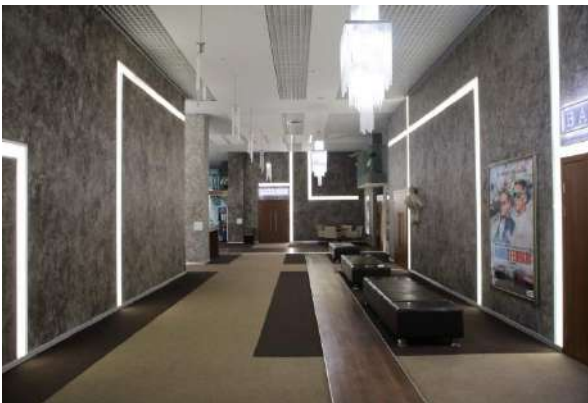


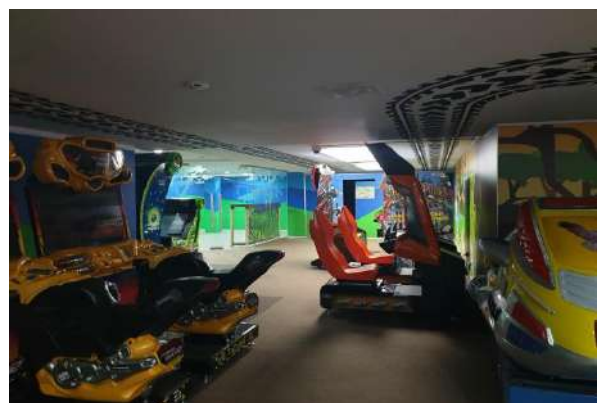
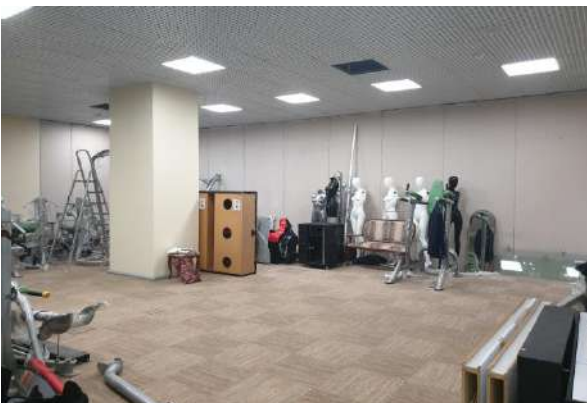
2 этаж





3 этаж





4 этаж



Источник информации: данные визуального осмотра

## 6.5. Позиционирование объекта оценки

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- Оцениваемый объект представляет собой здание многофункционального комплекса торгово-офисного назначения с кадастровым номером 50:20:0010409:4921 общей площадью 6025,4 кв. м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0010409:123 площадью 1716 кв. м. по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, д. Жуковка, ул. Жемчужная д.57;
- Объект недвижимости расположен в инвестиционно привлекательной зоне, а именно в д. Жуковка Московской области. Вблизи деревни находятся элитные коттеджные поселки Жуковка-2 и Жуковка-3. Деревня Жуковка характеризуется лучшей инфраструктурой Подмосковья. Исходя из окружающей застройки, местоположение объекта характеризуется как хорошее с высокой коммерческой привлекательностью;
- Техническое состояние здания - хорошее;
- Состояние внутренней отделки помещений - хорошее (стандартная отделка), часть помещений требуют внутреннего косметического ремонта;
- Текущее использование оцениваемого объекта – по назначению: многофункциональный комплекс торгово-офисного назначения.

С учетом вышеизложенного, Объект оценки можно позиционировать в качестве многофункционального комплекса торгово-офисного назначения Московской области.

## 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Оценщиком ниже представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определения состояния экономики страны на дату оценки, анализа динамики макроэкономических показателей и выявления тенденций, что в свою очередь позволит объективно спрогнозировать развитие рынка, к которому относится объект оценки, в ближайшем будущем.

### 7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

#### Основные показатели развития экономики

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определить состояние экономики России в настоящее время, анализа политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Табл. 7.1

**Основные экономические и социальные показатели**

	Сентябрь 2019 г.	В % к		Январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.	Справочно		январь-сентябрь 2018 г. в % к январю-сентябрю 2017 г.
		сентябрю 2018 г.	августу 2019 г.		Сентябрь 2017 г.	августу 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	50675)1			100,72)			102,03)
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,9	108,6	101,8	101,6	108,0	103,3
Индекс промышленного производства4)		103,0	102,7	102,7	102,1	102,5	103,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1255,8	105,6	186,9	103,6	95,8	183,0	98,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	463,3	99,8	98,4	101,0	102,2	98,0	103,0
в том числе железнодорожного транспорта	212,6	101,3	99,4	100,9	103,0	96,2	104,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	152,7	99,4	102,5	99,3	101,8	100,5	100,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2848,6	100,7	98,8	101,4	102,3	98,9	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	861,8	101,2	100,6	99,3	101,3	98,4	101,5
Внешнеторговый оборот5), млрд долларов США	55,76)	94,17)	100,78)	97,19)	114,87)	106,48)	120,49)
в том числе:							
экспорт товаров	33,8	90,3	102,4	96,1	128,9	109,1	128,2
импорт товаров	21,8	100,8	98,1	98,8	96,5	102,1	109,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,910)			100,62)			104,33)
Индекс потребительских цен		104,0	99,8	104,8	103,4	100,2	102,5
Индекс цен производителей промышленных товаров4)		98,8	99,7	105,8	114,4	101,3	110,8
Реальные располагаемые денежные доходы11)				100,2			100,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	449616)	106,87)	96,58)	107,29)	110,17)	97,58)	111,09)
реальная		102,47)	96,78)	102,29)	106,87)	97,58)	108,49)
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4	98,2	103,5	94,5	89,9	97,9	91,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	102,5	93,5	103,3	88,7	95,6	86,8

Данные за I полугодие 2019 г. (первая оценка).

I полугодие 2019 г. в % к I полугодю 2018 года.

I полугодие 2018 г. в % к I полугодю 2017 года.

По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

В фактически действовавших ценах.

Данные за август 2019 года.

Август 2019 г. и август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

Август 2019 г. и август 2018 г. в % к предыдущему месяцу.

Январь-август 2019 г. и январь-август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

Данные за 1 полугодие 2019 года.

Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).

Источник информации: <https://gks.ru/storage/mediabank/osn-09-2019.pdf>

## **Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-сентябре 2019 года**

Производство ВВП. Объем ВВП России за II квартал 2019 г. составил в текущих ценах 26188,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2018 г. составил 100,9%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2019 г. по отношению к ценам II квартала 2018 г. составил 104,6%.

Индекс промышленного производства<sup>10</sup> в сентябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в январе-сентябре 2019 г. - 102,7%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1255,8 млрд рублей, в январе-сентябре 2019 г. - 4098,7 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2019 г. составил 932,3 млрд рублей, или 100,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2019 г. - 6117,8 млрд рублей, или 100,3%.

В январе-сентябре 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4227,1 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1947,3 млрд, автомобильного - 201,2 млрд, морского - 28,1 млрд, внутреннего водного - 51,6 млрд, воздушного - 5,4 млрд, трубопроводного - 1993,4 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в сентябре 2019 г. составил 2848,6 млрд рублей, или 100,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январесентябре 2019 г. - 24231,6 млрд рублей, или 101,4%. Оборота оптовой торговли. В сентябре 2019 г. оборот оптовой торговли составил 7154,1 млрд рублей, или 104,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 35,6% оборота оптовой торговли

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в августе 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 55,7 млрд долларов США (3647,9 млрд рублей), в том числе экспорт - 33,8 млрд долларов (2217,3 млрд рублей), импорт - 21,8 млрд долларов (1430,6 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в августе 2019 г. сложилось положительное, 12,0 млрд долларов (в августе 2018 г. - положительное, 15,8 млрд долларов).

В сентябре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,8%, в том числе на продовольственные товары - 99,6%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 99,8%.

<sup>10</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2019 г. составил 100,2%, с начала года - 102,6% (в сентябре 2018 г. - 100,5%, с начала года - 102,3%).

### **Основные тенденции социально-экономического развития Московской области**

Московская область - один из ведущих регионов Российской Федерации. Сегодня Московская область конкурирует по основным индикаторам социально-экономического развития с субъектами-лидерами. Причинами столь успешного развития являются развитая транспортная инфраструктура и непосредственная близость (как территориально, так и в экономической и политическом аспекте) со столицей России.

Московская область считается благополучным регионом. По многим показателям социально-экономического развития область занимает лидирующие позиции. Основным преимуществом Московской области является её географическое положение, близость к главному экономическому и политическому центру России – Москве, а также высокая инфраструктурная обустроенность территории. Московская область является высокоразвитым транспортным узлом, обеспечивающим связь субъектов РФ со столицей России, а также с ближним и дальним зарубежьем, организацию транзитных потоков (товаров, имущества, финансов) и миграционных потоков.

Высокий уровень развития в области имеют такие показатели социально-экономического развития, как уровень занятости, продукция промышленного производства, оборот оптовой и розничной торговли на душу населения, объем грузоперевозок, внешнеэкономическая деятельность, инвестиции в основной капитал, наукоемкость продукции, количество научно-производственных комплексов и опытно-экспериментальных производств. По остальным социально-экономическим показателям требуется поиск резервов для повышения.

Валовой региональный продукт Московской области (далее – ВРП) – основной показатель, характеризующий развитие экономики региона. Его доля в ВВП России по оценочным итогам 2017 г. составила 4%, то есть 4% всей экономики страны формирует Московская область.

По уровню ВРП область входит в тройку первых регионов – на первом месте находится Москва (15,8% ВВП России в 2017 г.), на втором – Санкт-Петербург (4,1% ВВП России в 2017 г.). Причем еще в 2014 г. Московская область была на втором месте по показателю ВРП, но в 2015 г. уступила место северной столице, но с тех пор отстает от нее не на много.

В экономических прогнозах и плановых документах Московской области заложен рост ВРП в 2018 г. на 3%, в 2019 г. – на 3,5%, в 2020 г. – на 3,2%. Рост динамики валового регионального продукта планируется за счет увеличения его основных составляющих: промышленного производства, оборота розничной и оптовой торговли.

Отраслевая структура ВРП региона (рис. 3) на протяжении 2015-2017 гг. стабильна. Торговля является одним из наиболее динамично развивающихся отраслей экономики Московской области, обеспечивая 26% ВРП региона. Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (87% всего производства), что формирует ВРП области на 19-22% за период. Другая значительная статья – операции с недвижимостью (купля-продажа, аренда), которые вносят вклад в ВРП на 17-18%.

Другие существенные отрасли – транспорт и связь (8% ВРП), строительство (6-7% ВРП) и государственное управление (5-6%). Следует отметить низкие вклады в развитие ВРП области таких отраслей как здравоохранение (менее 5%), образование (менее 3%) и сельское хозяйство (менее 2%). Отрасли здравоохранения и образования находятся в плоскости выполнения полномочий в сфере социального развития региона, поэтому на них должно приходиться не менее 5% ВРП.

Согласно другим показателям качества экономики, доля ВРП Московской области в ВВП России стабильно составляет 4%. Отношение ВРП региона к среднероссийскому ВВП составляет примерно 3,2-3,5, причем в 2017 г. наблюдается снижение обоих показателей по сравнению с 2016 г.

Источник информации: <https://dipmall.ru/stati/sotsialno-ekonomicheskaya-kharakteristika-moskovskoj-oblasti>

## **7.2. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект**

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

С учетом вышеизложенного и выводов раздела 6.5 Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки<sup>11</sup>:

- рынок многофункциональных комплексов торгово-офисного назначения Московской области;
- рынок земельных участков Московской области.

## **7.3. Обзор рынка недвижимости многофункциональных комплексов торгово-офисного назначения Московской области**

### **7.3.1. Уровень спроса и предложения, классификация недвижимости**

#### **Классификация многофункциональных комплексов**

Многофункциональные центры или комплексы (МФК) – это самый перспективный и одновременно самый сложный формат в современном градостроении. В них на равных или почти на равных сочетаются в разных вариантах квартиры, гостиницы, офисы, магазины, спортивные и концертные площадки. Чаще всего МФК имеют две функции, реже три и более.

МФК привлекательны для девелоперов, поскольку дают возможность увеличивать эффективность земельных участков за счет более высокой плотности застройки и совмещать различные виды деятельности, что в свою очередь диверсифицирует риски и повышает инвестиционную привлекательность. Кроме того, сокращаются расходы на строительство объекта за счет его масштабности, есть возможность перепрофилировать различные составляющие комплекса, если того потребует рыночная ситуация, многофункциональность продлевает прибыльность объекта, доходы от центра можно получать на разных стадиях его развития, и наконец МФК более привлекателен для целевой аудитории, поскольку дает несколько причин посетить его.

Необходимо четко выделять профилирующую функцию объекта. В зависимости от основного назначения объекта одна из функций является основной, а вторая является «сателлитом». Впрочем, нередки случаи, когда функции на объекте существуют независимо друг от друга, не сочетаясь, но и не мешая друг другу.

По профилирующей функции можно выделить:

**Торгово-офисные центры** - центры, в которых основная функция торговая, однако часть этажей занимают офисы. Как правило, такие центры возникают из-за желания владельца сэкономить. По мнению экспертов «Бекара», в торговом центре можно обустроить не более трех эффективно работающих (в плане посещения покупателями) этажей. Причем, 1 этаж будет работать на 100%, 2 - на 50%, 3 - на 25%. Однако земля стоит дорого, и сегодня собственники стремятся строить более высокие здания, чтобы максимально использовать купленный участок. В итоге, на первых этажах устраивают торговый центр, а остальные используют под другие

<sup>11</sup> Определение стоимости газопровода в составе комплекса приводится в Приложении № 1 к отчету



функции, например, под офисные. Это актуально в городах, где земля дорога, а постройки сгруппированы вертикально.

Другой вариант актуален для окраин, где земли больше, она дешевле и возможны более широкие горизонтальные постройки. Собственник, получив большой участок земли, обращается к консультантам, и те объясняют ему, что торговые площади такого размера рынок просто не «съест» - покупательная способность в данном районе недостаточна. Поэтому частично площади можно использовать под торговую функцию, а частично под офисы или что-то другое.

Сочетание торговли и офисов - нейтральное. Две эти функции не помогают, но и не мешают друг другу. Обычно ретейлерам не нужны офисы в торговых центрах. Поэтому чаще всего арендаторы ТЦ и БЦ, в многофункциональном торгово-офисном центре никак не связаны. Иногда собственник здания предоставляет скидки торговым операторам, арендуя офис в бизнес-центре. Однако даже это не обязательно, поскольку на данном этапе своего развития рынок коммерческой недвижимости не насыщен и «съедает» любое предложение.

При создании многофункционального комплекса особенно важно уделить максимальное внимание концепции. Примером просчетов в концепциях торгово-офисных центров, снижающих успешность проекта, может послужить «Новинский пассаж» в Москве.

Несмотря на то, что комплекс представляет собой одно из крупнейших и «умнейших» зданий Москвы, на изоляцию офисной и торговой зон отдельными входами, звуконепроницаемыми перегородками и парковками, на разнообразный набор сервисов комплекса - существует заметный дисбаланс в эффективности его составляющих. Архитектурным решением комплекса не располагает посетителей к посещению комплекса - за его фасадами попросту не угадывается торговый центр; неправильно сформированный состав и размещение арендаторов-бутики по соседству с игральными автоматами, отсутствие ярких «якорей», сложности с парковкой способствуют непопулярности торговой зоны у потенциальных покупателей, торговые галереи в комплексе полупустые.

**Офисно-торговые центры** - бизнес-центры любого класса, на первом этаже которых открываются магазины. Формат магазинов зависит от класса бизнес-центра. В бизнес-центрах класса «А» и «В+» целесообразно создавать бутиковые зоны - учитывая прекрасное местоположение таких бизнес-центров, благосостояние проживающего рядом населения позволяет обеспечить оборот магазинам. Бизнес-центры высокого класса - хорошее место для создания дорогих магазинов: бизнес-сувениров, парфюмерии, ювелирных изделий, магазинов импульсивных покупок. Также это удачное место для создания салонов красоты, центров банковских услуг, ресторанов. Таким удачным примером может служить «Атриум» - один из первых бизнес-центров класса «А» в Петербурге, где весь первый этаж с галереей занят под торговую функцию. Отличное местоположение на Невском проспекте обеспечивает постоянный приток покупателей. Основным арендатором - финский универсам «Stockmann».

В случае с бизнес-центрами высокого класса, офисные и торговые функции необходимо четко разделять. Например, необходимое условие для бизнес-центра класса «А» - большой просторный ресепшен. Понятно, что если ресепшен будет находиться в бутиковой зоне, где толпится народ, это создаст неудобство для посетителей бизнес-центра. Поэтому входы в бизнес-центр и торговый центр, необходимо четко разделять.

Другой вариант офисно-торговой функции - в бизнес-центрах класса «В» и «С», а также в офисных центрах, не входящих в классификацию. В данном случае действует другой принцип - арендаторы бизнес-центра являются основными потребителями услуг небольших торговых точек, занимающих первый этаж бизнес-центра. В данном случае очень важно обеспечить доступ арендаторов бизнес-центра в эти магазины. Специализация таких магазинов: магазины импульсивных покупок, бытовые услуги и т.д. Таким образом, торговля в данном случае

является сопутствующей функцией при офисах, создавая, или помогая формированию потока покупателей. Среди крупных московских проектов можно отметить «Альфа-Арбат Центр» (Арбат, 1).

Здание выполнено в стиле старинной московской архитектуры и оснащено новейшими современными технологиями. Торговая часть комплекса расположена на первом этаже здания, остальные же этажи заняты офисами.

Примером наиболее грандиозного проекта Москвы является офисно-торговый комплекс «Москва-Сити». Проект предусматривает строительство на Краснопресненской набережной офисных небоскребов, торговых, гостиничных, жилых, развлекательных комплексов. В рамках комплекса предполагается создать первую в Восточной Европе единую зону деловой активности, объединяющую бизнес, досуг и проживание. На данный момент введены в строй «Башня Багратион», первая «Башня на Набережной», вторая предполагается к вводу в IV квартале 2005 г.

### ***Гостинично-торговые комплексы***

Это очень распространенное сочетание. Если профилирующая функция гостиничная, то на первом этаже создаются магазины сувениров и импульсивных покупок. Специализация магазинов такая же, как в бизнес-центрах высоких классов: бутики одежды, парфюмерия, ювелирные изделия, салоны красоты, банковские услуги, рестораны, аптеки. Классность магазинов зависит от уровня гостиницы. Преимущественно эти магазины ориентированы на туристов и живут именно за их счет, «паразитируя» на гостиничной функции.

### ***Торгово-гостиничные комплексы***

Более редкое сочетание. Вообще-то торговая и гостиничная функции плохо сочетаются, и даже мешают друг другу (причем, больше проигрывает гостиница, гостям которой не нравится большое количество людей в комплексе). Как правило, такие сочетания возникают из-за особенностей участка, обременений со стороны города и так далее. Например, в известном в Петербурге торгово-гостиничном комплексе «Владимирский Пассаж» гостиничная функция возникла из-за обременений со стороны города. Здание, находящееся в отличном для торговли месте (пересечение Владимирского и Невского проспектов) было продано компании только с тем условием, что в нем будет располагаться гостиница (это было связано с историей переуступки прав). Если бы не это обременение, комплекс «Владимирский Пассаж» все равно был бы многофункциональным. Для инвесторов торговая функция была профилирующей. Однако в здании 7 этажей, это было слишком много для торгового комплекса даже в 1998 году, когда начинали этот проект. Однако, скорее всего, инвесторы предпочли бы создать торгово-офисный центр, поскольку гостиничная функция сложна и дорога в реализации и управлении.

В итоге во «Владимирском Пассаже» постарались максимально разделить торговую и гостиничную функции. Сделали два разных акцентированных входа - для гостей гостиницы и посетителей торгового центра. Было сделано так, чтобы люди из торговой зоны не могли попасть в гостиничную, но при этом обратное проникновение - возможно. Были продуманы различные маркетинговые ходы, которые позволяют гостинице извлекать бонусы от соседства с торговым центром. Например, при въезде в гостиницу, гости получают дисконтные карты на обслуживание и закупки в торговом центре. Оригинально была решена проблема малого размера ресепшена в гостинице - пока оформляются документы на группу, гости могут оставить вещи в холе и пойти в торговую зону (то есть происходит заимствование площадей). Однако у сочетания гостиницы и торгового центра все равно остаются недостатки (с точки зрения гостиницы). Например, вместо того, чтобы идти в бар гостиницы, гость спускается в супермаркет в торговом центре и покупает еду и выпивку там, лишая, таким образом, гостиницу сопутствующего дохода от бара и ресторана.

В свою очередь торговый центр скорее выигрывает от наличия гостиницы: она формирует ему некоторый поток состоятельных покупателей.

### **Торгово-развлекательные комплексы**

Учитывая растущую конкуренцию в сегменте торговой недвижимости, торговые комплексы (ТК) вынуждены пересматривать свою концепцию и предоставлять посетителям все больше дополнительных услуг. Одним из способов привлечения посетителей в ТЦ является создание развлекательной инфраструктуры. Поэтому доля торговых комплексов, имеющих развлекательную составляющую, растет.

Этот вид сочетания функции считается наиболее удачным, причем бонусы получают оба направления. Этот вариант многофункциональных комплексов стоит особняком, являясь одной из форм торговли. Если местоположение и размер комплекса позволяет обустроить в нем развлекательную функцию, это необходимо сделать обязательно, так как это повысит конкурентоспособность комплекса и позволит обеим функциям поддерживать потоки посетителей за счет друг друга.

Развлекательная функция обычно выносится на более высокие этажи. Таким образом, первые два или три этажа оказываются заняты форматом торговли, а последние отдаются под кинотеатр, спортивные развлечения, рестораны и так далее. За счет того, что посетители зоны развлечений поднимаются на более высокие этажи, обеспечиваются потоки покупателей ко 2-му и 3-му торговым этажам.

Одна из наиболее популярных и востребованных развлекательных услуг - многозальные кинотеатры (мультиплексы). Большинство мультиплексов созданы как кинотеатры для семейного просмотра, что определяет их репертуар и спектр дополнительных услуг. Мультиплекс считается одним из наиболее крупных якорей торгового комплекса, привлекающий иногда по несколько тысяч человек в день. В прокате появляются чаще всего новинки мирового кино - кинофильмы, которые привлекают горожан любого возраста. Во многом успешность и доходность торгового комплекса тесно связана с расположением в нем кинотеатра.

К сожалению, обустройство развлекательной функции в торговом комплексе не всегда возможно. Кинотеатр - мощный генератор активности, однако он требует специфических помещений. Под кинотеатр необходимо строить специальное помещение, таким образом, его присутствие становится возможным только в новых строящихся комплексах.

Еще одно неудобство состоит в том, что кинотеатр обычно занимает огромные площади и является якорным арендатором. Поэтому ставки аренды у него невысоки, что уменьшает доход собственника комплекса.

Хорошим якорем для торгового центра считаются также боулинг клубы и фитнес-клубы.

Правда, существует мнение, что пока что в России развлекательные услуги не являются прямым якорем, привлекающим покупателей в торговые комплексы, как на Западе. В сознании россиян как поход за покупками, так и отдых являются целевыми мероприятиями, время посвящается либо одному, либо другому занятию.

И все же наличие развлекательной составляющей в торговых комплексах является их значимой, важной частью. Развлекательная функция помогает сформировать «привыкаемость» посетителей к торговому центру. На подсознательном уровне создается образ комплекса, в который можно «выбраться» с любой целью - будь то шоппинг или отдых. На этапе обострения конкуренции для торгового комплекса развлекательная составляющая является важным конкурентным преимуществом, потому что позволяет сформировать пласт лояльных посетителей, обеспечивающих высокую проходимость.

*Источник информации: [https://revolution.allbest.ru/construction/00541771\\_0.html](https://revolution.allbest.ru/construction/00541771_0.html), <https://roomfi.ru/stati/35007-mfk/>*

## Коммерческие условия, спрос и предложение<sup>12</sup>

Главная тенденция на рынке коммерческой недвижимости сегодня — застройки смешанного типа. При увеличении конкуренции на рынке многофункциональность становится дополнительным преимуществом. Инвестиционная привлекательность проектов увеличивается за счет уменьшения рисков, связанных с вложением средств в разные виды недвижимости.

Постройка многофункциональных комплексов позволяет максимально эффективно использовать земельный участок под застройку, экономя ресурсы. Застройки смешанного типа предоставляют возможность адаптировать и преобразовывать заброшенные, незанятые помещения в новые центры. Когда в одном комплексе сочетается несколько функций, предоставляющих целевой аудитории несколько причин для посещения, это обеспечивает быстрое привыкание к комплексу. При этом удачно спланированные и совмещенные функции обеспечат взаимодополняемость потоков посетителей.

Далее приводится краткий обзор по стоимости торговой недвижимости по данным аналитической группы ООО «ПФК» по итогам III кв. 2019 года.

Рисунок 7.1

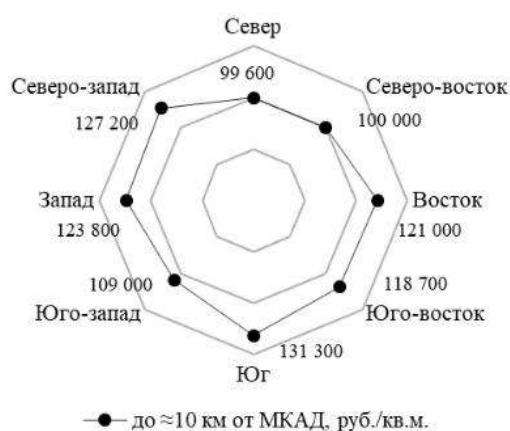
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	52 200	153 800	99 600	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	31 100	241 200	100 000	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	32 500	257 700	121 000	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	38 000	286 100	118 700	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	48 800	284 500	131 300	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	47 800	274 800	109 000	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	43 800	249 800	123 800	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	40 000	272 700	127 200	г. Химки; г. Москва
<b>Среднее значение</b>	<b>41 800</b>	<b>252 600</b>	<b>116 300</b>	-

Источник информации: ООО «ПФК»

Рисунок 7.2

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



Источник информации: ООО «ПФК»

<sup>12</sup> [http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/10/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0\\_3%D0%BA%D0%B22019\\_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf](http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2019/10/%D0%A1%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80-%D0%9A%D0%9D-%D0%9C%D0%A0_3%D0%BA%D0%B22019_%D0%9F%D0%A4%D0%9A.pdf)

Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северном направлении 99600 руб./кв. м. с НДС. Максимальное значение в южном направлении 131300 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 116300 руб./кв. м.

Рисунок 7.3

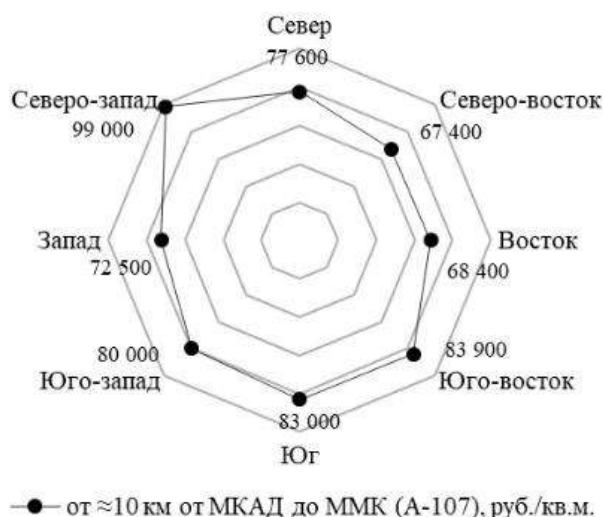
**Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)»(с НДС)**

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	36 900	135 000	77 600	г.Лобня
Северо-восток	25 400	134 200	67 400	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино
Восток	19 900	155 500	68 400	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли
Юго-восток	25 700	165 700	83 900	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	33 100	167 100	83 000	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	25 000	157 700	80 000	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	33 200	151 200	72 500	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	22 000	205 200	99 000	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
<b>Среднее значение</b>	<b>27 700</b>	<b>159 000</b>	<b>79 000</b>	-

Источник информации: ООО «ПФК»

Рисунок 7.4

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



Источник информации: ООО «ПФК»

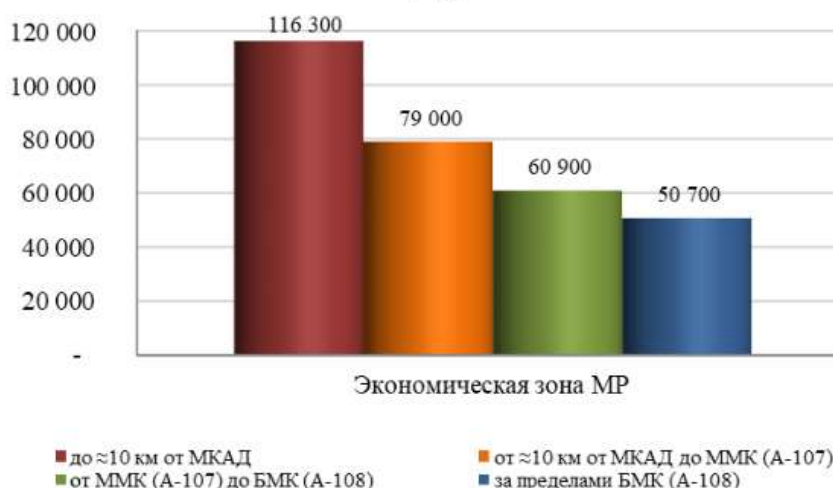
Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в северо-восточном направлении 67400руб./кв. м с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 99000 руб./кв. м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 79000 руб./кв. м.

**Сводные данные по продаже торговой недвижимости МР за пределами МКАД**

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	99 600	77 600	63 900	56 700
Северо-восток	100 000	67 400	65 900	-
Восток	121 000	68 400	53 000	45 800
Юго-восток	118 700	83 900	62 500	52 300
Юг	131 300	83 000	63 500	53 100
Юго-запад	109 000	80 000	58 600	54 300
Запад	123 800	72 500	58 900	41 700
Северо-запад	127 200	99 000	61 000	-
<b>Среднее значение по ЭЗ</b>	<b>116 300</b>	<b>79 000</b>	<b>60 900</b>	<b>50 700</b>

Источник информации: ООО «ПФК»

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



Источник информации: ООО «ПФК»

Предложение на рынке коммерческих помещений (зданий) торгового назначения представлено:

- отдельно стоящими зданиями площадью до 1 000 кв. м. Чаще всего такие здания эксплуатируются арендаторами, относящимися к профилям: продукты, общественное питание, бытовые услуги, офисы продаж и т. п.;
- помещениями, расположенными в многоквартирных жилых домах;
- помещениями, расположенными в торгово-развлекательных комплексах;
- помещениями, расположенными в бизнес-центрах, административных офисных зданиях.

В настоящее время наблюдается устойчивый спрос на объекты офисной и торговой недвижимости в Подмоскowie в пределах 10 км от МКАД. В первую очередь это связано с недостатком качественных торговых и многофункциональных центров.

Повышенным спросом со стороны потенциальных покупателей и арендаторов пользуются коммерческие помещения (здания):

- расположенные:
  - на пешеходных торговых улицах;

- в торговых коридорах крупных автотранспортных магистралей;
- вблизи крупных транспортных узлов;
- в торговых, деловых кластерах.
- на первой линии.
- расположенные на первом этаже;
- площадью от 150 до 500 кв. м;
- с отдельным входом.

Наибольшую долю в объеме сделок с коммерческими помещениями (зданиями) занимают компании сферы потребительских товаров и услуг.

Функциональное назначение помещения в первую очередь определяется расположением: помещение на первой линии улицы с высоким пешеходным трафиком целесообразно использовать под торговую функцию, а помещение, расположенное на второстепенной линии, или же на улице с низким трафиком, как правило, используют под офисную (сервисную) функцию. Также физические характеристики объекта оказывают влияние на дальнейшее использование: наличие витринных окон и зальной планировки помещения предполагают торговую функцию.

Коммерческие помещения (здания), находящиеся в центральных торговых коридорах с интенсивным транспортно-пешеходным движением, пользуются повышенным спросом у арендаторов профиля общественное питание, банки/финансы/страхование, развлечения/спорт/хобби, продукты. Коммерческие помещения (здания), расположенные в торговых коридорах крупных магистралей, пользуются повышенным спросом у арендаторов профиля товары для дома, общественное питание, продукты, банки/финансы/страхование, в торговых кластерах спальных районов - у арендаторов профиля продукты, развлечения/спорт/хобби, общественное питание, товары для дома.

### Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков. Оценщиком проанализированы аналитические источники, в которых средний уровень ставки капитализации для торговой недвижимости находится в диапазоне от 9,0% до 12,1%.

Табл. 7.2

#### Ставка капитализации для торговой недвижимости

№ п/п	Источник информации	Ставка капитализации для торговой недвижимости, %
1	Справочник оценщика недвижимости-2018 ("Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А., Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород 2018	12,10%
2	Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1892-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1892-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda</a>	9,00%
<b>Среднее значение</b>		<b>10,55%</b>

### Операционные расходы

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

Операционные расходы принято делить:

- на условно-постоянные – расходы, которые не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта (налог на имущество, налог или арендная плата за земельный участок, страхование имущества и расходы на управление);
- условно-переменные (эксплуатационные) – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (коммунальные расходы, расходы на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.).

Величина операционных расходов для торговой недвижимости может быть определена по фактическим расходам по каждой статье затрат (информация предоставленная от Заказчика) или по средствам справочных аналитических источников.

### **7.3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений**

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы текущие предложения по ценам продаж и аренде многофункциональных комплексов торгово-офисного назначения и помещений в подобных зданиях на территории Московской области.

В выборке рассматривались торгово-офисные и многофункциональные объекты торгово-офисного назначения.

На основании проведенного анализа, Оценщиком установлено, что в открытых источниках информации отсутствует достаточное количество предложений по продаже объектов недвижимого имущества (сопоставимых с оцениваемым, в том числе по фактору масштаба) для определения диапазона стоимости 1 кв. м. недвижимости. Как правило, многофункциональные комплексы торгово-офисного назначения продаются на рынке как арендный бизнес через продажу компании, на балансе которой находится доходоприносящий актив. Также рассматриваемый тип недвижимости подразумевает строительство объектов для последующей сдачи в аренду, таким образом, основополагающим подходом при оценке данного типа недвижимости является доходный подход.



Таким образом, отсутствие достаточного количества информации о рыночных ценах сделок или предложений по продаже многофункциональных комплексов торгово-офисного назначения, сопоставимых с объектом не дает возможности корректно отразить диапазон стоимости 1 кв. м недвижимости. Предложения, представленные на рынке на дату оценки, приводятся в таблицах ниже.

Также, анализ показал, что диапазон арендных ставок для торговых помещений наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом составляет 12 500-60 000 руб./ кв. м/ год. Величина арендной ставки зависит от технического состояния, этажа расположения и пр. факторов.

Выборка по аренде и продаже недвижимости представлена в таблицах ниже.



**Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже  
(начало таблицы)**

№ п/п	Текст объявления	Адрес	Фото/скрин здания
1	<p>К продаже предлагается помещение , возможное назначение - бутик отель. Прекрасные видовые характеристики , большие панорамные окна по периметру. Напротив лес , свежий воздух , развитая инфраструктура , кафе , рестораны , магазины. Прекрасная отделка мест общего пользования. 1 880 м<sup>2</sup> Площадь 2 из 4 Этаж Объект будет готов в декабре 2019 года</p>	<p>Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, 72</p>	
2	<p>Бизнес центр "Ортимус" класса В Продажа помещения площадью 2 500,0 кв.м Стоимость кв. метра 262 600 руб., возможен торг Бизнес центр "Ортимус" расположен по адресу: Рублево-Успенское ш., 11, Горки- 2, Московская область, Одинцовский район Общая площадь здания 3 371,3 м<sup>2</sup> ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.</p>	<p>Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок, 11</p>	

- 3 Продается здание 1000 м2 на участке 12,6 сот. под торговый центр. Первая линия, правая сторона из Москвы. Все коммуникации подведены: электричество 130 кВт, газ, вода, канализация, интернет. Предусмотрена парковка на 35 машин. Транспортная доступность: по Рублево-Успенскому шоссе 30 мин. до метро "Молодежная".  
Юридическая чистота объекта подтверждается правовым сертификатом.  
1 000 м<sup>2</sup> Площадь  
3 из 3 Этаж

Московская область,  
Одинцовский городской  
округ, Бузаево деревня, 15



- 4 ТЦ ИМПЕРИАЛ Рублево-Успенское шоссе, Горки-10 д. 4.  
Общая площадь: 3486 кв.м из них торговая 1870 кв.м. Подвал - 650 кв.м. парковка  
Первый этаж - 658 кв.м., из них торговые 455 кв.м.  
Второй этаж - 755 кв.м., из них торговые 503 кв.м.  
Третий этаж - 749 кв.м., из них торговые 477 кв.м.  
Четвертый этаж - 672 кв.м., из них торговые 435 кв.м. электричество 300 кВт.  
Участок 0.22 га. ТЦ "Империал" расположен непосредственно на Рублево-Успенском шоссе, справа при движении из Москвы.  
Торговый центр рассчитан на жителей поселка Горки-10, а также на жителей элитных коттеджных поселков, расположенных в непосредственной близости: Иславское, Лесные Дали 1,2, Сосны, Чигасово, Николино, Успенские дачи, Полесье, Успенские поляны, Поляны, Таганьково, Ричмонд, Лесное Подворье, Изумрудный лес, Лесная Поляна, Успенское, Уборы, Маслово.  
В непосредственной близости расположены пансионаты (Звенигородка, Поляны, Поречье и Лесные Дали), конно-спортивный комплекс, детский реабилитационный центр Поляны.  
По данным МВД в Горках-10 проживает 12 тыс. человек, в Успенском СО 60 тыс. человек. ТОРГ.

Московская область,  
Одинцовский городской  
округ, Горки-10 поселок, ш.  
Рублево-Успенское



Здание бизнес-центра "Поздняково", общей площадью 2 400,6 кв.м., в том числе:  
1 этаж - 754,4 кв.м.  
2 этаж - 697,7 кв.м.  
подвал - 764,4 кв.м.  
тех.помещения - 184,1 кв.м.  
Год постройки - 2011

- 5 Бизнес-центр расположен на первой линии домов по ул. Третья Охота, д.2, дер. Поздняково, в 2 км от Новорижского шоссе.  
В здании 2 отдельных входа и 2 въезда в подземный паркинг, в помещениях - современная качественная отделка.  
Земельный участок, площадью 3 363 кв.м. в собственности.  
Инженерные коммуникации: горячее и холодное водоснабжение, электричество, отопление, газовая котельная, канализация, вентиляция.

Московская область,  
Красногорск городской  
округ, Третья Охота  
коттеджный поселок



Предлагаются на продажу офисы от 500 кв.м. в премиальном лофт-квартале на территории ИЦ Сколково.

Проект состоит из нескольких 5-этажных отдельно стоящих зданий, расположенных внутри Центрального парка, из окон зданий открывается потрясающий вид на гольф-поле.

Преимущества проекта:

- Для резидентов предусмотрены налоговые льготы, льготы по уплате страховых взносов и таможенных платежей
- Новое строительство, современные инженерные системы, огороженная территория, приватность
- Подземный паркинг на 200 м/м

По Минскому или Сколковскому шоссе из центра Москвы (30 минут)

Экспресс-поезд от ст. Инновационный центр до ст.м. Белорусская (17 минут)

Маршрутное такси от ст.м. Молодежная, Филевский парк, Тропарево (20 минут)

Инфраструктура ИЦ Сколково: кафе, рестораны, международная гимназия для детей 3-18 лет, апартаменты и таунхаусы (для гостей и сотрудников компаний), израильский медицинский центр Хадасса, спортивный комплекс, школа большого тенниса.

Москва, ЗАО, р-н  
Можайский, Сколково  
инновационного центра  
территория, бул. Большой,  
42с1



- Продается отдельно стоящее здание, 7 км от МКАД, Можайское шоссе, г.Одинцово, Можайское шоссе, д.55, этажность - 4 этажа, кирпичный, общей площадью 2256 кв.м, коммерческого назначения в центре города Одинцово, первая линия от Можайского шоссе. Здание расположено на огороженной территории, имеет наземную парковку, оснащено системами видеонаблюдения, кондиционирования, противопожарной безопасности. Все центральные коммуникации. Готовый арендный бизнес. Основные арендаторы: Международная сетевая многопрофильная клиника, стоматологическая клиника, ресторан и другие. Здание имеет удобную локацию, в шаговой доступности ж/д станция Одинцово, удобные подъездные пути обеспечены близостью транспортной развязки Минского, Можайского шоссе и платной дороги. Развитая инфраструктура района делает его удобным для работы и посещения. Здание находится на земельном участке общей площадью 3300 кв.м (собственность). Категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: гостиничное обслуживание, Общественное питание, Деловое управление, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Магазины. На участке расположена своя трансформаторная Подстанция в конфигурации 2\*250 кВА, разрешённая мощность 250 кВА, возможно увеличение мощности в два раза. Строения и земельный участок в собственности. Лучший стрит-ритейл в городе, малое количество торговых помещений в данной локации, устойчивый спрос на аренду помещений в здании

Московская область,  
Одинцово, мкр. 1-й,  
Можайское ш., 55



- Лот 35302 Продается новое 3-х этажное торгово-административное здание общей площадью 1200 кв.м в ЖК "Гусарская баллада"(Одинцово). Удобное транспортное сообщение с Москвой (скоростная дорога, жд станция Пионерская в пешей доступности, скоростная трасса 10 км. до МКАД )/ Рассматривается, как продажа готового арендного бизнеса (имеется долгосрочный договор аренды с клиникой репродуктивной медицины, занимающей 1-ый и 2ой этажи. 3 этаж под ремонт,свободная планировка. Охраняемая территория, въезд через шлагбаум. гостевая автостоянка на прилегающей территории. Приточно-вытяжная центральная система вентиляции,центральная система кондиционирования Автоматика и диспетчеризация инженерных систем здания .Витражи и окна .Видеонаблюдение. Охранная система Пожарная сигнализация,система пожаротушения и дымоудаления.

Московская область,  
Одинцовский городской  
округ, ВНИССОК поселок,  
ул. Дениса Давыдова, 13



- 9 Лот 35300 Продается новый 5-ти этажный торгово-административный центр "Гусарская баллада" общей площадью 5281 кв.м в ЖК Гусарская баллада(Одинцово). Удобное транспортное сообщение с Москвой (скоростная дорога, жд станция Пионерская в пешей доступности, скоростная трасса 10 км. до МКАД ).Новое помпезное здание, уникальный дизайн и высочайшее качество отделочных материалов.Введен в эксплуатацию в 2012 году, 4 этажа торгово-офисных площадей + цокольный этаж- (цокольный этаж, 1-2 этаж - 4 м, 3 этаж-6 м), гостевая автопарковка на прилегающей территории.Разрешенная электрическая мощность на здание 380 кВт. Есть возможность увеличения Приточно-вытяжная центральная система вентиляции,центральная система кондиционирования Автоматика и диспетчеризация инженерных систем здания.Лифты с цокольного по 4-й этаж.Витражи и окна .Видеонаблюдение. Охранная система.Пожарная сигнализация,система пожаротушения и дымоудаления.

Московская область,  
Одинцовский городской округ, ВНИИССОК поселок,  
ул. Дениса Давыдова, 7



- 10 Предлагаем к покупке светлый, просторный, прибыльный, действующий, живо развивающийся Торговый Центр на первой линии 1-го Успенского шоссе, в 17 километрах от Москвы по Можайскому ш., ТЦ "Перхушково" расположен в 100 метрах от станции Перхушково Смоленского направления МЖД, общей площадью 3642 квадратных метра, удачное месторасположение, ТЦ находится в эпицентре интенсивного транспортного узла, в непосредственной близости, автобусная остановка по 4м маршрутам (до поселков Горки-10 и Власиха, до г. Одинцово и г. Звенигород), в километре пролегает платная трасса "Северный объезд города Одинцово, пассажирский трафик со станции в несколько тысяч человек в день, а также, автомобильный трафик до 30 000 автомобилей в сутки, обеспечивают арендаторов ТЦ хорошими и стабильными выручками и потоком входящих клиентов.  
Якорные арендаторы: сетевой супермаркет "Дикси", салон связи "МТС", Банк "Агросоюз", сетевая аптека "Горздрав", сетевой магазин "Смешные Цены", зоомагазин "Супер-петц", а так же павильоны Цветов, Торгов, Табака, Пива, верхней одежды, салон красоты и другие арендаторы. Наполнение идет уверенными темпами! С декабря 2019 из интересных арендаторов прибавится KFC (Уже подписан договор аренды). Площади в аренду на текущий момент рассматривают еще несколько сетевых арендаторов.  
Срок окупаемости по рынку, уже супер привлекательный, всего 6 лет и 10 месяцев!!!! Хороший потенциал увеличения доходности! Есть возможность снизить сроки окупаемости практически до 5 лет!!!

Московская область,  
Одинцовский городской округ, Юдино село,  
Пролетарская ул., 2А



№ п/п	Адрес	Дата	Тип	Назначение	Шоссе	Удаленность от МКАД	Площадь, кв. м	Цена, руб. с НДС	Цена, руб./ кв. м с НДС	Ссылка на источник в сети Интернет
1	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, 72	Октябрь 2019	Помещение	Свободное (торгово-офисное)	Рублево-Успенское шоссе	8 км от МКАД	1 880	582 000 000	309 574	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/215543525/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/215543525/</a>
2	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок, 11	Октябрь 2019	Помещение	Свободное (торгово-офисное)	Рублево-Успенское шоссе	14 км от МКАД	2500	656 500 000	262 600	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/215117129/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/215117129/</a>
3	Московская область, Одинцовский городской округ, Бузаево деревня, 15	Октябрь 2019	Здание	Свободное (торгово-офисное)	Рублево-Успенское шоссе	19 км от МКАД	1000	130 000 000	130 000	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/203075406/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/203075406/</a>
4	Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-10 поселок, ш. Рублево-Успенское	Октябрь 2019	Здание	Свободное (торгово-офисное)	Рублево-Успенское шоссе	30 км от МКАД	3 486	165 000 000	47 332	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/205792516/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/205792516/</a>
5	Московская область, Красногорск городской округ, Третья Охота коттеджный поселок	Октябрь 2019	Здание	Свободное (торгово-офисное)	Новорижское шоссе	12 км от МКАД	2 401	146 700 000	61 100	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/196686480/">https://www.cian.ru/sale/commercial/196686480/</a>
6	Москва, ЗАО, р-н Можайский, Сколково инновационного центра территория, бул. Большой, 42с1	Октябрь 2019	Здание/помещение	Свободное (торгово-офисное)	Минское шоссе	6 км от МКАД	от 500 до 50 000	от 72 000 000 до 7 200 000 000	144 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/218784552/">https://www.cian.ru/sale/commercial/218784552/</a>
7	Московская область, Одинцово, мкр. 1-й, Можайское ш., 55	Октябрь 2019	Здание	Свободное (торгово-офисное)	Можайское шоссе	7 км от МКАД	2 256,00	620 000 000	274 823	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/204053892/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/204053892/</a>
8	Московская область, Одинцовский городской округ, ВНИИССОК поселок, ул. Дениса Давыдова, 13	Октябрь 2019	Здание	Свободное (торгово-офисное)	Можайское шоссе	12 км от МКАД	1 200,00	145 000 000	120 833	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/201601138/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/201601138/</a>
9	Московская область, Одинцовский городской округ, ВНИИССОК поселок, ул. Дениса Давыдова, 7	Октябрь 2019	Здание	Свободное (торгово-офисное)	Можайское шоссе	12 км от МКАД	5 281	550 000 000	104 147	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/201601139/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/201601139/</a>
10	Московская область, Одинцовский городской округ, Юдино село, Пролетарская ул., 2А	Октябрь 2019	Здание	Свободное (торгово-офисное)	Можайское/Успенское шоссе	17 км от МКАД	3 642,00	275 000 000	75 508	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/220655340/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/220655340/</a>

*Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком*

### Анализ фактических данных о ценах предложений по аренде

Согласно проведенному анализу рынка, Оценщиком установлено, что объекты, подобные оцениваемой недвижимости, предлагаются к аренде как встроенные помещения и сдаются в аренду нескольким арендаторам. Площадь в среднем варьируется от 10 кв. м до 600 кв. м. Таким образом, в качестве предложений рассматривались помещения разной площади.

№ п/п	Текст объявления	Адрес	Дата	Площадь, кв. м	Этаж	Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС	Арендная ставка, руб./кв. м/мес с НДС	Ссылка на источник в сети Интернет	Ссылка на базу недвижимости Байкал
	Назначение: кафе/ресторан, пекарня								
1	В аренду предлагается помещение под кафе у входа в многофункциональный комплекс в Жуковке. Помещение расположено на 1-м этаже комплекса. Витринные окна. Высота потолков 4.5 м. Возможность размещения рекламы на фасаде здания. Есть подземный и гостевой паркинг. Рядом расположены: Галаденс, рестораны, магазины, спа, БЦ, офисы известных компаний. Объект будет готов в декабре 2019 года	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, 72	Октябрь 2019	65,00	1	60 000	5 000	<a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/219771478/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/219771478/</a>	
	Назначение: офис								
2	Рублево-Успенского ш., 9 км. от МКАД д. Жуковка ТЦ Базар, стр. 201 Торговый центр Базар, открытый в июне 2005 года расположен в подмосковной деревне Жуковка на Рублево-Успенском шоссе. Пятиэтажное здание площадью 3900 квадратных метров возвышается в самом центре деревенской площади на "пяточке", как его называют местные жители. 1-этаж: 62, 140, 600 кв.м. 900 дол.м.кв./год. Сдано 2-этаж: 53, 160, кв.м. 700 дол.м.кв./год. 3-этаж: 53, 150 кв.м. 500 дол.м.кв./год. Расположен в самом элитном районе Подмосковья, жителями которого являются крупные бизнесмены, члены правительства, популярные артисты. Концепция торгового центра предусматривает наличие монобрендовых бутиков, представляющих одежду, обувь и аксессуары от ведущих мировых кутюрье. "Азбука вкуса", Банк РОСБАНК, ресторан Ла Маре, кафе Azale, Невские Мелодии караоке-клуб, агенство Праздник, аптека А. V. E, центр здоровья и красоты. Паркинг. ТОРГ на месте.	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, 201	Октябрь 2019	53 и 160	2	44 709	3 726	<a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/177862623/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/177862623/</a>	
				62, 140, 600	1	57 483	4 790		

№ п/п	Текст объявления	Адрес	Дата	Площадь, кв. м	Этаж	Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС	Арендная ставка, руб./кв. м/мес с НДС	Ссылка на источник в сети Интернет	Ссылка на базу недвижимости Байкал
3	<p>Офисы на Рублево-Успенском шоссе в Жуковке дом 1236. (Одинцовский район, Рублевка) сдаются в аренду. 1 линия, 2 этаж и мансарда в 4-х уровненом особняке, офисы от 18 кв.м до 500 кв. м (возможно деление площадей), эксклюзивный дизайн-проект, открытая терраса на 2-м этаже, кондиционирование, телефония, Интернет, парковка, здания находятся под общим, охраняемым (видео наблюдением) периметром. Стоимость от 30 000 кв. м/год, торг. 18 кв.м. 30 тыс./месяц</p>	<p>Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, 123Б</p>	<p>Октябрь 2019</p>	<p>от 18 кв.м до 500 кв. м (возможно деление площадей)</p>	<p>2</p>	<p>35 400</p>	<p>2 950</p>	<p><a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/177144758/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/177144758/</a></p>	
4	<p>Предлагаем вашему вниманию - в аренду помещение под салон красоты с мебелью и оборудованием, в коттеджном поселке "Ландшафт". 108 домовладений в поселке, строго охраняемый поселок, пропускная система, имеется гостевая парковка (возможность закрепления машиномест за салоном). Помещение сдается на длительный срок, индивидуальный подход к каждому потенциальному арендатору.</p>	<p>Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня</p>	<p>Октябрь 2019</p>	<p>65,00</p>	<p>1</p>	<p>19 500</p>	<p>1 625</p>	<p><a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/190407209/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/190407209/</a></p>	
5	<p>Рублево-Успенское шоссе 11 км.от МКАД. Деловой центр Резиденция на Рублевке. Сдаются офисные помещения, площадью от 76 кв.м. до 1000 кв.м. в бизнес центре с видом на Рублевку, отдельный вход, витринные окна, потолки - 3 м.,кабинетная планировка. Кондиционеры во всех кабинетах, охранная сигнализация. Бизнес-центр имеет удобные подъездные пути с Кутузовского проспекта, Новорижского, Рублево-Успенского и Можайского шоссе. Можно без труда добраться до делового комплекса на электропоезде от станции метро Кунцевская, Филевская линия. Офисные и торговые площади в Жуковке "Базар", Жуковка ВТБ, Барвихе, Усово, Лапино, на Рублевке. Возможен торг!</p>	<p>Московская область, Одинцовский городской округ, Усово село, 100Е</p>	<p>Октябрь 2019</p>	<p>от 76 кв.м. до 1000 кв.м.</p>	<p>2</p>	<p>30 000</p>	<p>2 500</p>	<p><a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/167623688/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/167623688/</a></p>	
6	<p>Рублево-Успенское шоссе 11 км.от МКАД. Деловой центр Резиденция на Рублевке! БЕЗ ОТДЕЛКИ. ПОЛ ГОДА КАНИКУЛЫ НА ОТДЕЛКУ. Сдаются помещения, площадью от 190 кв.м. до 1000 кв.м. в бизнес центре с видом на Рублевку, отдельный вход, витринные окна, потолки - 3 м.Бизнес-центр класса А Резиденция расположен в 11 км к западу от МКАД, на Рублево-Успенском шоссе в одном из наиболее живописных и экологически чистых мест лесопарковой зоны Подмосковья. Торг</p>	<p>Московская область, Одинцовский городской округ, Усово село, 100А</p>	<p>Октябрь 2019</p>	<p>190,00</p>	<p>2</p>	<p>12 500</p>	<p>1 042</p>	<p><a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/165412083/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/165412083/</a></p>	



№ п/п	Текст объявления	Адрес	Дата	Площадь, кв. м	Этаж	Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС	Арендная ставка, руб./кв. м/мес с НДС	Ссылка на источник в сети Интернет	Ссылка на базу недвижимости Байкал
7	<p>Лот: 68813. К аренде предлагается помещение свободного назначения на 1 этаже ЖК премиум класса ЖуковкаШале, 8 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе.Общая площадь : 234 кв.м.Этажность : 1/5.Высота потолков: 3,0 м.2 отдельных входа.Выполнена отделка.Смешанная планировка.Проведены все необходимые инженерные системы и коммуникации, высокоскоростной интернет.Помещение оборудовано отдельной комнатой с сейфовыми ячейками, так как ранее помещение занималоотделение Private Banking.Паркинг наземный перед зданием.Помещение идеально для представительского офиса, отделения банка, Private Banking, шоу-рума, галереи, салонакрасоты, кофейни, магазина, продуктов, косметологии и другое. Цена согласована с собственником.</p>	<p>Московская область Одинцовский городской округ Жуковка деревня 58</p>	<p>Август 2019</p>	<p>234,00</p>	<p>1</p>	<p>25 642</p>	<p>2 137</p>	<p><a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-1f43a9021fff0b64ac695b7195a2f0e5ffd7ff90?from=map&amp;reportID=3794">https://srg-it.ru/baikal/offer-1f43a9021fff0b64ac695b7195a2f0e5ffd7ff90?from=map&amp;reportID=3794</a></p>	
8	<p>Аренда офиса от собственника. Хороший ремонт, рядом рестораны, жилые дома. ТЦ Мельница на Рублёвке.</p>	<p>Московская область Одинцовский городской округ Жуковка деревня 74/1</p>	<p>Октябрь 2019</p>	<p>117,00</p>	<p>3</p>	<p>30 768</p>	<p>2 564</p>	<p><a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-b81aea34a6945a720fecd0ca092ebd80715cbee7?from=map&amp;reportID=3794">https://srg-it.ru/baikal/offer-b81aea34a6945a720fecd0ca092ebd80715cbee7?from=map&amp;reportID=3794</a></p>	
9	<p>Ольга. Предлагается офис в бизнес-центре класса А. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Инженерные системы. Центральное кондиционирование. Приточно-вытяжная вентиляция. Телефония МГТС. Интернет. Бесплатный паркинг для сотрудников + гостевая парковка. БЦ расположен на первой линии Рублево-Успенского ш.</p>	<p>Московская область Одинцовский район Барвихинское с/пос Жуковка деревня 71</p>	<p>Октябрь 2019</p>	<p>от 41 до 64,8 кв. м 2</p>		<p>27 996</p>	<p>2 333</p>	<p><a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-d30ebb09afa9cf3b501545b7205a6b5b61fbb2d0?from=map&amp;reportID=3794">https://srg-it.ru/baikal/offer-d30ebb09afa9cf3b501545b7205a6b5b61fbb2d0?from=map&amp;reportID=3794</a></p>	

*Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком*

### **7.3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены**

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов.

#### **Передаваемые имущественные права**

Передаваемые права — стоимость объектов существенно различается в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной).

#### **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

Цены и арендные ставки за объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты).

#### *Условия продажи*

Данный фактор отражает типичные или нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия.

#### **Условия рынка**

##### *Отличие цены предложения от цены сделки (уторговывание)*

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке недвижимости. В большинстве случаев все виды цен практически отклоняются от реальных цен сделок. Это объясняется тем, что первоначально продавец завышает цену с целью получения не только большей прибыли, но и застраховать себя от возможного занижения цены и прочих рисков. Выравнивания цен решается за счет так называемых скидок на уторговывание.

##### *Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)*

Дата сделки/предложения оказывает существенное влияние на цену/ставку аренды. Объекты, выставленные на рынке ранее, претерпели изменения, отражающиеся на их цене/ставке.

#### **Анализ характеристик местоположения**

В ходе проведения анализа месторасположения, Оценщиком было выявлено, что стоимость коммерческой недвижимости зависит от расположения на территории России, от статуса населенного пункта, от местонахождения в пределах города.

Также важными ценообразующими факторами являются типичное использование окружающей застройки и линия застройки.

#### **Анализ физических характеристик объекта**

##### *Тип недвижимости*

Как правило, отдельно стоящие здания стоят дороже, чем встроенно-пристроенные помещения. Это связано с тем, что отдельно стоящие здания имеют собственный земельный участок, который возможно использовать под организованные парковочные места и производственные нужды.

##### *Общая площадь*

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших зданий/помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

### *Количество этажей/этажность*

На основании анализа рынка коммерческих объектов было установлено, что этажность/этаж расположения оказывает существенного влияния на рыночную стоимость и величину арендной ставки помещений. Наибольшую стоимость имеют помещения расположенные на первом этаже, наименьшую стоимость имеют помещения расположенные в подвале. Кроме того подвал преимущественно используется как техническое помещение для размещения коммуникаций.

### *Техническое состояние*

Как правило, новые здания и здания в хорошем состоянии имеют более высокую стоимость, чем здания в удовлетворительном состоянии. Новые здания и здания в хорошем состоянии не требуют дополнительных капиталовложений для проведения ремонтных работ.

### *Качество отделки*

На величину стоимости объекта недвижимого имущества оказывает влияние состояние отделки и ее качество. Так величина стоимости объектов с улучшенной отделкой в хорошем состоянии выше стоимости объектов без отделки.

### *Тип парковки*

Объекты недвижимости, имеющие организованную парковку, при прочих равных условиях, имеют стоимость выше, чем объекты со стихийной парковкой.

### *Коммуникации*

Важную роль в ценообразовании для коммерческой недвижимости оказывает обеспеченность площадей инженерными коммуникациями (отопление, водоснабжение, электричество, канализация).

### *Наличие отдельного входа*

Наличие и количество отдельных входов (с улицы) для встроенных помещений оказывают значительное влияние на величину арендной платы объекта. Данный параметр важен для помещений, расположенных на первых этажах жилых или нежилых зданий.

## **Анализ экономических характеристик объекта**

### *Назначение объекта*

Стоимость коммерческих объектов различна в зависимости от назначения.

## **7.4. Обзор рынка земельных участков Московской области**

### **7.4.1. Сегментация земель**

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники). Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям населенных пунктов.

На рынке земельных участков, оборот которых разрешен законодательством, можно говорить о наличии двух составляющих:

- первичного рынка продаж, который характеризуется появлением земельных участков как товара на рынке. Основными продавцами на первичном рынке земли являются государство и муниципалитеты в лице федеральных, региональных, местных органов власти;
- вторичного рынка продаж, на котором функционирует большое количество продавцов и покупателей (физических и юридических лиц).

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю:

- собственность;
- постоянное бессрочное пользование;
- пожизненное наследуемое владение;
- безвозмездное пользование;
- аренда;
- ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

К иным видам прав на земельные участки может относиться право застройки, право заключения договора аренды, аренда земельных долей, залог земельного участка, залог арендных имущественных прав, коллективно-долевая собственность.

### **Предложение и спрос<sup>14</sup>**

Подмосковье вступает в свою золотую пору. Начавшийся здесь несколько лет назад бум строительства повлек за собой всплеск деловой и экономической активности в регионе.

При этом все отчетливее прослеживается, что ключевым объектом сделок становится земля, и в первую очередь та, что предназначена под проекты многоквартирных жилых домов и коттеджных поселков. По данным Фонда имущества Московской области, общая площадь этого региона составляет сегодня чуть более 4,5 млн га.

Самым дорогим направлением остается Рублево-Успенское шоссе, также наиболее дорогими являются Новорижское и Минское шоссе. Стоимость земельных участков, расположенных на этих направлениях, может превысить стоимость аналогичных предложений на других направлениях в 1,5-2 раза.

---

<sup>14</sup> <https://admjur.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-2019-analitika.html>

Рынок земельных участков, предназначенных для строительства объектов коммерческой и жилой недвижимости, последние полгода был довольно стабильным. Принципиальных изменений в соотношении спроса и предложения, а также средних ценах не наблюдалось. Однако была заметна динамика по отдельным сегментам. На рынке земли под коммерческую застройку сохраняется высокая активность, что является следствием начавшегося в прошлом году оживления в сегменте.

Рисунок 7.7

**Цена продажи земельных участков в зависимости от удаленности от МКАД**



Источник информации: <https://at-media.ru/semeynoe-pravo/obzor-rinka-kommercheskih-zemel-moskovskoy-oblasti-za-2019-god.php> at-media.ru © Юридический журнал

**7.4.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений**

Оценщиком были рассмотрены представленные к продаже земельные участки. По данным анализа рынка установлено, что цена земельного участка существенно зависит от его категории и разрешенного использования (далее – ВРИ). Категория и ВРИ участка определяют законодательные ограничения по использованию земельного участка. Изменение категории и ВРИ весьма проблематично и сопряжено с проведением публичных слушаний и получением соответствующих разрешений и согласований.

Таким образом, категория делит рынок земельных участков на различные сегменты по назначению, в достаточной степени, отличающиеся по ценам.

Оценщиком были проанализированы текущие предложения по ценам продаж земельных участков коммерческого назначения, наиболее сопоставимые с оцениваемым участком.

Анализ показал, что цена продажи земельных участков коммерческого назначения наиболее сопоставимые с оцениваемым участком находится в диапазоне от 7 532 до 32 738 руб./кв. м (без учета скидки на торг). Выборка представлена в таблице ниже.

Табл. 7.5

**Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже земельных участков сопоставимых с оцениваемым участком**

№ п/п	Текст объявления	Адрес	Дата	Вид права	ВРИ	Наличие строений на участке	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./ кв. м	Ссылка на источник в сети Интернет
1	Рублево-Успенское ш. 9 км. от МКАД, д. Жуковка (за Верандой). Земля промка, назначение земли - офисы, есть проект и разрешение на строительство здания 4ур.+ мансарда- 500 кв.м.(1ур. кафе). Получены все тех.условия, выкуплен только газ, выделено 36квт нужно заплатить, участок составляет 3 сотки + 1 сотка, для въезда.	МО, Одинцовский район, д. Жуковка	Октябрь 2019	Собственность	Под строительство нежилой недвижимости - офисы	Нет	400	7 669 452	19 174	<a href="https://afy.ru/odintsovskiy-rayon-zhukovka/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/201206652">https://afy.ru/odintsovskiy-rayon-zhukovka/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/201206652</a>
2	Эксклюзив! Продажа земельного участка 130 сот. Первая линия! Возможность отдельного заезда. Назначение: для размещения многофункционального комплекса. Собственность. Можно использовать под жилые цели.	МО, Одинцовский район, д. Жуковка	Ноябрь 2019	Собственность	Для размещения многофункционального комплекса	Нет	13 000	127 000 000	9 769	<a href="https://odintsovo.ci-an.ru/sale/commercial/219534657/">https://odintsovo.ci-an.ru/sale/commercial/219534657/</a>
3	Продается участок 3,85сот под магазин в д. Рождественно Одинцовского района На участке продуктовый магазин площадью 48 кв. м. - в собственности. Получены ТУ на газ. Перспективное место для инвестиций, находится на первой линии проезда в элитные коттеджные поселки в районе Барвихи. Хороший трафик. Дополнительную информацию об этом и о других объектах недвижимости можно получить у наших консультантов. Контактное лицо: Алексей Компания: Одинцовская риэлторская компания	МО, Одинцовский район, д. Рождественно	Сентябрь 2019	Собственность	Под магазин	Имеется магазин площадью 48 кв.м	385	2 900 000	7 532	<a href="https://msk.realty.mail.ru/offer/sale-com-88322840038372173.html">https://msk.realty.mail.ru/offer/sale-com-88322840038372173.html</a>
4	Продаётся уникальный участок под коммерцию на первой линии Рублево-Успенского шоссе в оживлённом месте, возможно увеличение площади и создание целого комплекса премиум класса с единой архитектурной концепцией и уникальным ландшафтным решением по аналогии с Luxury Village.	обл. Московская, р-н Одинцовский, вблизи дер. Барвиха-дер. Жуковка, дер. Раздоры	Октябрь 2019	Собственность	Позиционируется как коммерческая земля; По документам ИЖС	Нет	11 270	361 103 366	32 041	<a href="https://odintsovo.ci-an.ru/sale/commercial/188252179/">https://odintsovo.ci-an.ru/sale/commercial/188252179/</a>
5	Земельный участок 2.7 Га для размещения объектов общественно-делового назначения в оживленной части Рублево-Успенского шоссе. Идеальное расположение для торгового, офисного, медицинского центра, гостиницы, спорткомплекса и других бизнес-проектов. Первая линия, удобный подъезд (согласование не нужно). Коммуникации по границе.	МО, Одинцовский район, д. Усово	Январь 2019	Собственность	для размещения объектов общественно-делового назначения	Нет	27 200	695 363 649	25 565	<a href="https://odintsovo.ci-an.ru/sale/commercial/186555276/">https://odintsovo.ci-an.ru/sale/commercial/186555276/</a>

№ п/п	Текст объявления	Адрес	Дата	Вид права	ВРИ	Наличие строений на участке	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./ кв. м	Ссылка на источник в сети Интернет
6	Предлагаемый к приобретению участок общей площадью 1.68га состоит из 4-х частей, которые при межевании будут объединены в единый участок. * 50:20:0010516:3258 — 0.52 га, ВРИ «Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания» * 50:20:0010516:3259 - 1.04 га, ВРИ «Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания» * 50:20:0010516:1630 — 0.05 га, ВРИ «Под рекреационные цели» * 50:20:0010516:1610 — 0.07 га, ВРИ «Для ведения личного подсобного хозяйства» Предлагаемый участок располагается в 6.0 КМ от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе на первой линии автомагистрали. В рамках Предлагаемого участка утвержден ППТ, предполагающий возможность строительства торгового центра площадью 18,500 м2 в габаритах наружных стен 33 Барвихинского СП в настоящее время на стадии утверждения > Транспортная инфраструктура Подключение земельного участка к улично-дорожной сети предусмотрено с Рублевского проезда, без организации отдельного въезда напрямую с Рублево-Успенского шоссе Транспортной схемой предусмотрена реконструкция пересечения Рублевского проезда и Рублево-Успенского шоссе со строительством новых сгонных и разгонных полос, устройством светофорного объекта, организации левого поворота на Рублевский проезд при движении из области в центр. > Строений на участке нет, деревья сосредоточены по границе Рублевского шоссе в зоне не пригодной для застройки.	МО, Одинцовский район, д. Барвиха	Сентябрь 2019	Собственность	Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания	Нет	16 800	550 000 000	32 738	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_1.68_ga_promnaznacheniya_1780539976">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/ze_melnye_uchastki/uchastok_1.68_ga_promnaznacheniya_1780539976</a>
7	Прилегающий к дороге с двух сторон участок 60 соток ( собственность, ВРИ: под размещение фитнес-центра) в сложившейся общественной застройке поселка Горки 2 с перспективой дальнейшего развития. Рядом школа, ТЦ Наш универмаг, Каток.РУ, рестораны, АЗС и т.д., Устойчивый поток жителей всего Рублево- Успенского и прилегающих к нему шоссе.	МО, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок	Октябрь 2019	Собственность	Общественное использование объектов капитального строительства	Нет	6 000	134 215 411	22 369	<a href="https://odintsovo.ci.an.ru/sale/commercial/187197763/">https://odintsovo.ci.an.ru/sale/commercial/187197763/</a>
8	Красивый видовой участок 27 соток на первой линии Рублево-Успенского шоссе в д. Бузаево. Отлично подойдет для семейного бизнеса -	МО, Одинцовский район, д.	Октябрь 2019	Собственность	под магазин, гостиницу, рынок	Имеется строение под снос	2 700	28 000 000	10 370	<a href="https://odintsovo.ci.an.ru/sale/commercial/207777159/">https://odintsovo.ci.an.ru/sale/commercial/207777159/</a>

№ п/п	Текст объявления	Адрес	Дата	Вид права	ВРИ	Наличие строений на участке	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./ кв. м	Ссылка на источник в сети Интернет
	уютного кафе с домом для проживания , СПА, фермерского магазина , гостевого дома и т.д. На участке небольшой дом , липовая аллея , коммуникации , возможна смена ВРИ.	Бузаево								
9	Продам земельный участок под ресторан и гостиницу. Огорожен; выровнен. 33 метра на 35 метров - хорошей формы.согласования все получены.	МО, Одинцовский район, д. Бузаево	Октябрь 2019	Собственность	под ресторан и гостиницу	Нет	1 000	15 000 000	15 000	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/203877835/">https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/203877835/</a>
10	Продается земельный участок в густо заселенном поселке Горки - 2 , земли населенных пунктов, для строительства объектов общественно-делового значения. Удобный , круглогодичный заезд. есть возможность подключения всех коммуникаций. 15 км от МКАДа, развитая инфраструктура , рядом престижные поселки.	МО, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок	Октябрь 2019	Собственность	Общественное использование объектов капитального строительства	Нет	5 000	94 270 348	18 854	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/162393596/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/162393596/</a>

*Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком*



### **7.4.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены**

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов.

#### **Передаваемые имущественные права**

Передаваемые права — стоимость объектов существенно различается в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной).

#### **Категория земельного участка**

Категория земель определяет правовой статус земельного участка и вид его разрешённого использования. Переводя земли из одной категории в другую, покупатель вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект.

#### **Вид разрешенного использования**

Разрешенное использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Необходимо отметить, что отнесение земельного участка к тому или иному виду разрешенного использования само по себе не устанавливает (не обеспечивает) высокую или низкую рыночную цену участка.

#### **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

Цены за объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты).

#### *Условия продажи*

Данный фактор отражает типичные или нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия.

#### **Условия рынка**

##### *Отличие цены предложения от цены сделки (уторговывание)*

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке недвижимости. В большинстве случаев все виды цен практически отклоняются от реальных цен сделок. Это объясняется тем, что первоначально продавец завышает цену с целью получения не только большей прибыли, но и застраховать себя от возможного занижения цены и прочих рисков. Выравнивания цен решается за счет так называемых скидок на уторговывание.

##### *Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)*

Дата сделки/предложения оказывает существенное влияние на цену недвижимости. Объекты, выставленные на рынке ранее, претерпели изменения, отражающиеся на их цене.

#### **Анализ характеристик местоположения**

В ходе проведения анализа месторасположения, Оценщиком было выявлено, что стоимость недвижимости зависит от расположения на территории России, от статуса населенного пункта, от местонахождения в пределах города

Также важными ценообразующими факторами являются типичное использование окружающей застройки и линия застройки.

## Анализ физических характеристик объекта

### *Общая площадь*

Площадь земельного участка существенно влияет на его стоимость. Так земельные участки меньшей площади имеют большую стоимость относительно земельных участков большей площади.

### *Рельеф и форма земельного участка*

На земельном участке правильной формы и равнинным рельефом повышается возможность строительства, в связи с чем стоимость таких участков выше.

### *Наличие строений*

Исследование рынков недвижимости застроенных и свободных территорий городов и поселков с различной численностью населения выявило вполне определенные и устойчивые во времени соотношения стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений.

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок ее "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки.

### *Инженерная оснащенность*

Преимущественно на рынке представлены свободные земельные участки, не обеспеченные инженерными коммуникациями. Тем не менее, предлагаются и инженерно обеспеченные участки. Подведение внешних инженерных коммуникаций (водоснабжение и электроосвещение) требует от потенциального собственника значительных капиталовложений, соответственно, цены предложений земельных участков, для которых в непосредственной близости имеется вся необходимая инженерная инфраструктура, выше цен предложений земельных участков без инженерной подготовки.

## 7.5. Основные выводы

- Многофункциональные центры или комплексы (МФК) – это самый перспективный и одновременно самый сложный формат в современном градостроении. В них на равных или почти на равных сочетаются в разных вариантах квартиры, гостиницы, офисы, магазины, спортивные и концертные площадки. Чаще всего МФК имеют две функции, реже три и более.
- На основании проведенного анализа, Оценщиком установлено, что в открытых источниках информации отсутствует достаточное количество предложений по продаже объектов недвижимого имущества (сопоставимых с оцениваемым, в том числе по фактору масштаба) для определения диапазона стоимости 1 кв. м. недвижимости. Как правило, многофункциональные комплексы торгово-офисного назначения продаются на рынке как арендный бизнес через продажу компании, на балансе которой находится доходоприносящий актив. Также рассматриваемый тип недвижимости подразумевает строительство объектов для последующей сдачи в

аренду, таким образом, основополагающим подходом при оценке данного типа недвижимости является доходный подход. Таким образом, отсутствие достаточного количества информации о рыночных ценах сделок или предложений по продаже многофункциональных комплексов торгово-офисного назначения, сопоставимых с объектом не дает возможности корректно отразить диапазон стоимости 1 кв. м недвижимости. Предложения, представленные на рынке на дату оценки, приводятся в таблицах ниже.

- Также, анализ показал, что диапазон арендных ставок для торговых помещений наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом составляет 12 500-60 000 руб./ кв. м/ год. Величина арендной ставки зависит от технического состояния, этажа расположения и пр. факторов.
- Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков. Оценщиком проанализированы аналитические источники, в которых средний уровень ставки капитализации для торговой недвижимости находится в диапазоне от 9,0% до 12,1%.
- Анализ показал, что цена продажи земельных участков коммерческого назначения наиболее сопоставимые с оцениваемым участком находится в диапазоне от 7 532 до 32 738 руб./кв. м (без учета скидки на торг).

## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- физическая возможность — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- юридическая разрешенность — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

*Согласно п. 16 ФСО № 7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.*

Табл. 8.1

### Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

Критерий анализа	Анализ
Физическая возможность	<p>Данный критерий диктуется физическими характеристиками рассматриваемого объекта (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.).</p> <p>Согласно технической документации рассматриваемое здание является многофункциональным комплексом торгово-офисного назначения. Объемно-планировочные решения объекта соответствуют его назначению. В результате осмотра зафиксировано хорошее состояние объекта. Существенных ремонтных работ не требуется (за исключением проведения внутренних косметических отделочных работ для части помещений), здание может эксплуатироваться по назначению</p>
Юридическая разрешенность	Единый объект недвижимости представляет собой земельный участок и

Критерий анализа	Анализ
<p>Финансовая оправданность и максимальной эффективности</p>	<p>расположенное на нем нежилое многофункциональное здание торгово-офисного назначения (согласно технической документации), таким образом, текущее использование объекта является юридически разрешенным.</p> <p>Также согласно предоставленному документу 2 Градостроительный план земельного участка №RU50511305-05.1.1.200900040 от 2009 года" основной вид разрешенного использования земельного участка - для строительства монофункционального комплекса с объектами социальной инфраструктуры.</p> <p>Оценщик считает, что препятствий юридического характера по использованию в качестве коммерческого объекта, не возникнет</p> <hr/> <p>Объект оценки расположен в зоне сложившейся общественной застройки в Одинцовском р-н, д. Жуковка вблизи Рублёво-Успенского шоссе. Ближайшее окружение представлено смешанной застройкой преимущественно коммерческого назначения - торговые объекты и объекты сферы услуг. Исходя из окружающей застройки, местоположение объекта характеризуется как хорошее с высокой коммерческой привлекательностью. Недвижимость торгового коммерческого назначения в зоне расположения Объекта оценки (с учетом наличия конкурентной среды) обладает высоким спросом на рынке недвижимости.</p> <p>Состояние здания и внутренней отделки – хорошее (стандартная отделка), часть помещений требуют внутреннего косметического ремонта. Планировка помещений здания - смешанная.</p> <p>На дату оценки объект используется в качестве многофункционального комплекса, также заказчиком предоставлен реестр арендаторов, в соответствии с которым можно сделать, вывод, что объект сдан в аренду под торговые цели и помещения сферы услуг.</p> <p>В связи с этим, по мнению Оценщика, наиболее целесообразным и финансово оправданным является вариант использования данного объекта в качестве многофункционального комплекса торгово-офисного назначения.</p> <p>Таким образом, Оценщик считает, что использование объекта в качестве многофункционального комплекса торгово-офисного назначения будет финансово оправданным и максимально эффективным</p>
<p><b>Вывод</b></p>	<p><b>Наиболее эффективным использованием земельного участка существующей застройкой является использование объекта в качестве многофункционального комплекса торгово-офисного назначения</b></p>

*Источник информации: результаты анализа, проведенного Оценщиком*

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ<sup>15</sup>

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

### 9.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Согласно п. 15 ФСО № 1, доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 1, **доходный подход** рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО № 7, **доходный подход** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

#### Вывод

*Оцениваемый объект генерирует и способен генерировать потоки доходов. Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемая недвижимость способна приносить. Таким образом, оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта проводилась с применением доходного подхода.*

Согласно п. 12 ФСО № 1, **сравнительный подход** — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п. 13 ФСО № 1, **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.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;

---

<sup>15</sup> Определение стоимости газопровода в составе комплекса приводится в Приложении № 1 к отчету

- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
- корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
- приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22 ФСО № 7, **сравнительный подход** применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п. 10 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.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, 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.

## **Вывод**

*Сравнительный подход при расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимого имущества не используется, так как его применение Оценщик счел нецелесообразным по нижеприведенным причинам.*

*Оценщиком проведен соответствующий мониторинг и изучение рынка торгово-офисной недвижимости (см. раздел 7.3). По состоянию на дату оценки на открытом рынке не было представлено достаточного количества для проведения расчетов предложений и сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимого имущества, сопоставимых с оцениваемым, в том числе по фактору масштаба. Как правило, многофункциональные комплексы торгово-офисного назначения продаются на рынке как арендный бизнес через продажу компании, на балансе которой находится доходоприносящий актив. Также рассматриваемый тип недвижимости подразумевает строительство объектов для последующей сдачи в аренду, таким образом, основополагающим подходом при оценке данного типа недвижимости является доходный подход. Таким образом, из-за отсутствия достаточного количества информации о рыночных ценах сделок или предложений по продаже многофункциональных комплексов торгово-офисного назначения, сопоставимых с объектом не предоставляется возможным провести расчет в рамках сравнительного подхода без высокой погрешности.*

*В рамках сравнительного подхода рассчитана стоимость земельного участка.*

Согласно п. 18 ФСО № 1, **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.

Согласно п. 19 ФСО № 1, **затратный подход** преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24г ФСО № 7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- 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).

## **Вывод**

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. При затратном подходе стоимость объекта недвижимости равна стоимости земельного участка плюс стоимость улучшений за вычетом накопленного износа, с учетом предпринимательской прибыли и налога на добавленную стоимость.



Большинство современных учебных и методических пособий (например, следующие издания: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009 и Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО "Копи-Р Групп", 2012) сходятся во мнении, что наиболее применим затратный подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории, а также при оценке уникальных или специализированных объектов, для которых трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

При возможности применения доходного и / либо сравнительного подхода Оценщик отдает предпочтение им.

*Затратный подход при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости не используется, так как его применение Оценщик счел нецелесообразным, поскольку в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. полностью понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот — создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.*

При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.

Согласование результатов оценки объекта оценки, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1.

## **9.2. Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом**

### **9.2.1. Обоснование выбора подхода**

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и/или предложений. Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений по продаже аналогичных объектов недвижимости в рассматриваемом регионе, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

### **9.2.2. Обоснование выбора метода оценки**

Методология оценки земельных участков изложена в Распоряжении Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р и Распоряжении Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р. Краткое описание методов оценки земельных участков приведено ниже.

#### *Метод сравнения продаж*

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

#### *Метод выделения*

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

### *Метод распределения*

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

В связи с достаточным количеством предложений по продаже земельных участков, при определении стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж (предложений) с применением количественных корректировок.

### **9.2.3. Последовательность реализации метода**

Использование сравнительного подхода к оценке стоимости с точки зрения метода сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта недвижимости;
- расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) корректировки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. *"Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада"*<sup>16</sup>.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

#### **9.2.4. Обоснование выбора единицы сравнения**

Учитывая специфику оцениваемого объекта недвижимости, а также доступность информации для определения стоимости объекта методом сравнения продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта недвижимости. Согласно обычаем делового оборота, на рынке измерение стоимости недвижимости, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

#### **9.2.5. Обоснование выбора элементов сравнения**

К элементам сравнения относят те характеристики объекта недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

В процессе реализации метода, Оценщик выделил элементы сравнения, представленные в разделе 7.4.3 настоящего отчета.

#### **9.2.6. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах**

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов, а также использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано.

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками единого объекта недвижимости. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и единый объект недвижимости, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Табл. 9.1

#### **Перечень источников информации**

<b>Печатные издания</b>	<b>Агентства недвижимости</b>	<b>Интернет источники</b>
"Справочник по недвижимости"	"Квадротека"	<a href="http://kn.ngs.ru">http://kn.ngs.ru</a>
	"Жилфонд"	<a href="http://spran.ru">http://spran.ru</a>
	"ЦИАН"	<a href="http://cian.ru">http://cian.ru</a>
	"Этажи"	<a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a> и др.

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Репрезентативная выборка предложений приведена в разделе 7 настоящего отчета.

<sup>16</sup> С.В. Грибовский "Оценка недвижимости", М: Маросейка, 2009, стр. 43.

### **9.2.7. Правила отбора аналогов для проведения расчета**

Результаты вышеизложенного представлены в таблице ниже настоящего отчета, где отражен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а именно, характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление Объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет ресурсов, а также по результатам интервьюирования представителей продавцов.

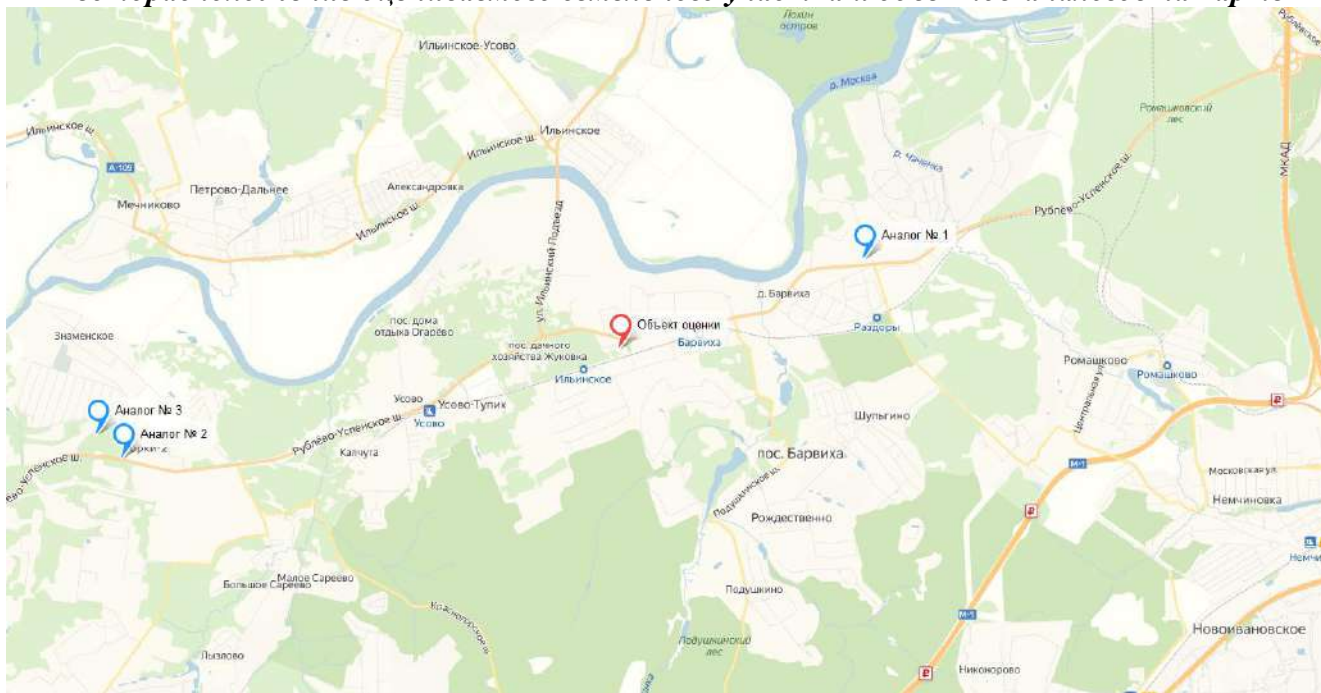
В расчетах Оценщиком использовалась только часть доступных Оценщику объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 "Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т.к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете в рамках сравнительного подхода из-за применения значительных стоимостных корректировок.

**Репрезентативная выборка объектов-аналогов, используемых при определении стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода**

Группы элементов сравнения	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №1
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земельного участка		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования		Для строительства многофункционального комплекса с объектами социальной инфраструктуры	Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания	Общественное использование объектов капитального строительства	Общественное использование объектов капитального строительства
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Октябрь 2019	Сентябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019
Характеристики местоположения	Адрес местоположения	Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Барвихинское, д. Жуковка, д. 57	МО, Одинцовский район, д. Барвиха	МО, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок	МО, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок
	Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
	Типичное использование окружающей застройки	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
	Удаленность от МКАД, км	9,1	6,00	15,00	15,00
Физические характеристики объекта	Общая площадь, кв.м	1 716,00	16 800,00	6 000,00	5 000,00
	Форма земельного участка	Многоугольная	Многоугольная	Многоугольная	Многоугольная
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Наличие/отсутствие строений; возможности вторичного использования материалов	Условно свободный	Нет	Нет	Нет
	Инженерные коммуникации	Условно свободный	Нет	Нет	Нет
			Условно свободный	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)	-	550 000 000	134 215 411	94 270 348
	Цена предложения, руб./кв. м (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)	-	32 738	22 369	18 854
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.68_ga_promnaznacheniyay_1780539976">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.68_ga_promnaznacheniyay_1780539976</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/187197763/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/187197763/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/162393596/">https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/162393596/</a>

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

**Месторасположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов на карте**



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor>

**9.2.8. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)**

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

**Анализ условий рынка и внесение корректировки на торг**

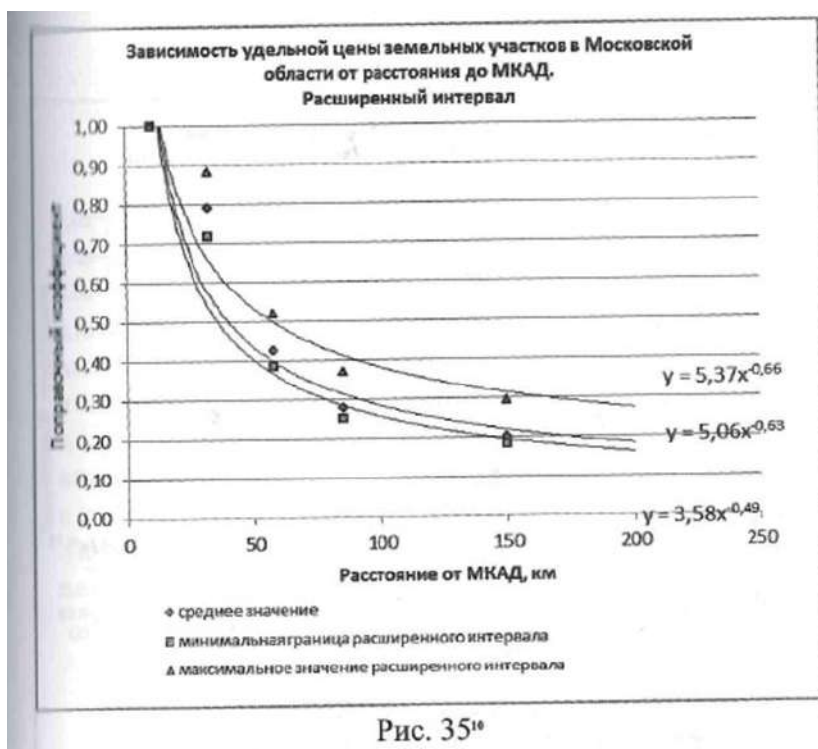
*Отличие цены предложения от цены сделки (уторговывание)*

Размер скидки на торг принимался согласно данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 121: среднее значение скидки на торг на активном рынке для земельных участков офисно-торгового назначения составляет -10,2%.

**Анализ характеристик месторасположения объекта**

*Удаленность от МКАД*

Расчет корректировки производился согласно данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Рис. 35.



Таким образом, зависимость масштабного эффекта и стоимости участка может быть описана следующей функцией:

$$Y = 5,06 * X^{-0,63}$$

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

X – общая площадь объекта недвижимого имущества.

Корректировка рассчитывалась по формуле:

Коэффициент объекта оценки /коэффициент объекта аналога - 1

Значение корректировки представлено в итоговой таблице.

### Анализ физических характеристик объекта

#### Общая площадь

Расчет корректировки производился согласно данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Рисунок 19.

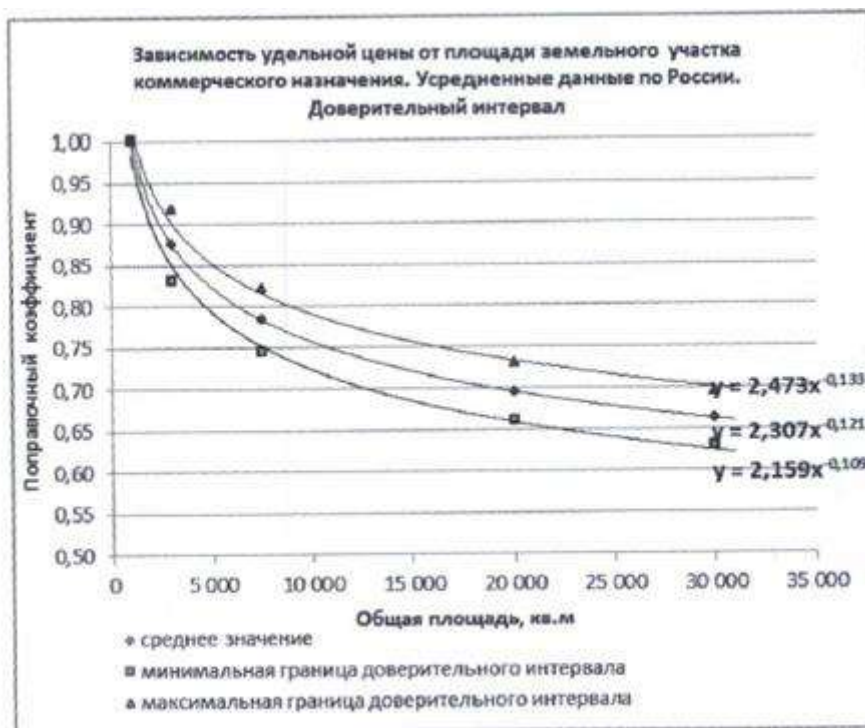


Рис. 19

Таким образом, зависимость масштабного эффекта и стоимости участка может быть описана следующей функцией:

$$Y = 2,307 * x^{-0,121}$$

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

X – общая площадь объекта недвижимого имущества.

Корректировка рассчитывалась по формуле:

Коэффициент объекта оценки /коэффициент объекта аналога -1

Значение корректировки представлено в итоговой таблице.

### Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от совокупной корректировки по абсолютной величине введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщиком были определены следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок по каждой группе элементов сравнения);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки по каждой группе элементов сравнения);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости.



Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок по абсолютной величине. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного вышеупомянутая формула имеет следующий вид:

$$K = \frac{1/|S_{1..n}|}{1/|S_1|+1/|S_2|+\dots+1/|S_n|},$$

где:

***K*** – искомый весовой коэффициент;

***n*** – номер аналога;

***S*<sub>1..n</sub>** – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

***S*<sub>1</sub>** – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

***S*<sub>2</sub>** – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

***S*<sub>n</sub>** – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

**1/|*S*<sub>n</sub>|** – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

### ***9.2.9. Определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка***

Расчет стоимости оцениваемого земельного участка приведен в таблице далее.

**Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода**

Характеристика	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №1
Цена предложения земельного участка	руб./кв.м. (право собственности НДС не облагается, право аренды с учетом НДС)		32 738	22 369	18 854
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м.]	-	32 738	22 369	18 854
Категория земельного участка	-	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м.]	-	32 738	22 369	18 854
Вид разрешенного использования	-	Для строительства многофункционального комплекса с объектами социальной инфраструктуры	Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания	Общественное использование объектов капитального строительства	Общественное использование объектов капитального строительства
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м.]	-	32 738	22 369	18 854
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м.]	-	32 738	22 369	18 854
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м.]	-	32 738	22 369	18 854

Характеристика	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №1
предложения					
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м.]	-	29 399	20 087	16 931
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Октябрь 2019	Сентябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м.]	-	29 399	20 087	16 931
Статус населенного пункта	-	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м.]	-	29 399	20 087	16 931
Типичное использование окружающей застройки	-	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м.]	-	29 399	20 087	16 931
Удаленность от МКАД, км		9,1	6	15	15
Условное обозначение		1,26	1,64	0,92	0,92
Корректировка	[%]	-	-23,17%	36,96%	36,96%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м.]	-	22 587	27 511	23 189
Площадь участка	[кв.м.]	1 716,00	16 800,00	6 000,00	5 000,00
Условное обозначение		0,94	0,71	0,81	0,82
Корректировка	[%]	-	32,39%	16,05%	14,63%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м.]	-	29 903	31 927	26 582
Рельеф	-	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м.]	-	29 903	31 927	26 582
Наличие/отсутствие строений; возможности вторичного	-	Условно свободный Нет	Нет Нет	Нет Нет	Нет Нет

Характеристика	Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №1
использования материалов					
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м.]	-	29 903	31 927	26 582
Инженерные коммуникации	-	Условно свободный	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м.]	-	29 903	31 927	26 582
Сумма абсолютных значений корректировок аналога (без учета скидки на торг)			55,56%	53,01%	51,59%
			1,80	1,89	1,94
Весовой коэффициент	[%]		31,97%	33,57%	34,46%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м с НДС]		9 560	10 718	9 160
Средневзвешенная величина рыночной стоимости земельного участка (НДС не облагается)	[руб./кв.м.]	29 438			
Площадь земельного участка	[кв.м.]	1 716,00			
<b>Рыночная стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)</b>	<b>[руб.]</b>	<b>50 515 608</b>			

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

### **9.3. Определение стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом**

Рассматриваемый тип недвижимости (многофункциональный комплекс торгово-офисного назначения) подразумевает строительство объектов для последующей сдачи в аренду, таким образом, основополагающим подходом при оценке данного типа недвижимости является доходный подход.

#### **9.3.1. Обоснование выбора доходного подхода и метода расчета**

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

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

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

В рамках доходного подхода выделяют три основных метода: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков или метод 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.

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 (доходов и стоимости) применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов производится 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.

Объект оценки представляет собой недвижимость, которая генерирует и способна генерировать равномерный денежный поток, и ее фактическое назначение и использование соответствуют наиболее эффективному использованию. Долгосрочный договор с арендатором заключен на площадь 325,5 кв. м, что составляет 6,9% от доли общей арендопригодной площади, прочие действующие договоры аренды краткосрочные. Таким образом, Оценщик полагает, что наличие долгосрочного договора аренды не оказывает влияния на общий уровень доходов, а прогнозируемые денежные потоки будут стабильны. На основании вышеизложенного, Оценщиком принято решение в рамках доходного подхода применить метод прямой капитализации.

#### **9.3.2. Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода**

Метод капитализации переводит годовой доход в стоимость (V) путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) (обычно за год) на соответствующий коэффициент капитализации, определенный оценщиком (R):

$$V = \text{ЧОД} / R.$$

Понятие ЧОД представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации следующие:

- определение потенциального валового дохода от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы (ПВД):
- определение арендопригодной площади,
- определение среднерыночной арендной ставки;
- определение действительного валового дохода (ДВД) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы;
- определение чистого операционного дохода (ЧОД) посредством вычитания из ДВД операционных расходов и резерва на замещение недвижимости;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости путем деления годового чистого операционного дохода на ставку капитализации;
- определение стоимости ремонтных работ (по требованию);
- определение стоимости объекта недвижимости путем учета затрат необходимых на проведение ремонта.

### 9.3.3. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход (PGI) представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период при отсутствии недозагрузки и неплатежей, и в целом для коммерческой недвижимости вычисляется по формуле:

$$PGI_i = S_{ri} \times MR_i,$$

где  $S_{ri}$  — арендопригодная площадь недвижимости,  
 $MR_i$  — годовая рыночная арендная ставка.

#### Определение арендопригодной площади

На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей:

- Общая площадь – площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, ramпы и переходы в другие помещения.
- Площадь общего пользования – площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.
- Полезная (арендопригодная) площадь – площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

В рамках данного отчета под площадью, сдаваемой в аренду, понимается полезная (арендопригодная) площадь.

На дату оценки Заказчиком была предоставлена информация о вакантных и сданных в аренду площадях оцениваемого объекта (раздел 6.4 настоящего отчета)

При анализе вакантной и сланной площади Оценщиком проведена корректировка площадей после уточнения информации у Заказчика, а также после анализа соответствия площадей техническому паспорту на здание.

Таким образом, сданная в аренду площадь на дату оценки составляет 3229,8 кв. м., что без учета веранды составляет **3072,8 кв. м** (с учетом сданной площади части паркинга). Вакантная площадь составляет **1 675,07 кв. м**, в том числе первый этаж - 178,7 кв. м, прочие этажи (за исключением первого этажа) - 1 496,37 кв. м. Таким образом, общая арендопригодная площадь оцениваемого объекта принята равной **4 747,87 кв. м**.

Поскольку, часть подземного паркинга сдана в аренду, и по данным Заказчика прочая площадь не является вакантной, таким образом, дополнительный потенциальный доход от подземного паркинга отсутствует.

### **Определение среднерыночной арендной ставки**

#### ***Определение арендной платы для сданных в аренду помещений***

По состоянию на дату оценки часть помещений сданы в аренду по долгосрочным и краткосрочным договорам аренды.

Далее приводятся реестра арендаторов действующий на дату оценки.

## Сведения об арендаторах ЗАО "ЖУКОВКА\*\*\*\*\*"

№ п/п	Арендатор	Документ-основание	Срок аренды	Арендруемые помещения	Площадь арендуемых помещений, м2	Арендная плата в месяц в руб., в т.ч НДС 20 %	Стоимость м2 в месяц, руб., в т.ч НДС 20%	Стоимость м2 в год, руб., в т.ч НДС 20%	Примечание
1	ООО Невские мелодии (караоке)	Договор аренды от 01.02.2014, Дополнительное соглашение от 02.11.2018 к Договору аренды от 01.02.2014	10 лет	в подвале помещения №011 (комната 1), №012 (комната 1), №013 (комнаты 1-15); помещение №1 (комнаты 1-3), расположенное на 3-м этаже,	325,5	500 000,00	1 536,10	18 433,20	
		Договор аренды от 01.08.2019	11 месяцев	-1 этаж	80	200 000,00	2 500,00	30 000,00	
		Договор аренды на информационной стеле от 15.11.2019	11 месяцев	стела	-	20 000,00		20 000,00	
2	ООО ПБК ГРУПП (ресторан)	Договор аренды от 05.09.2019	с 05.09.2019 по 30.09.2020	1 этаж	438,8	886 000,00	2 019,14	24 229,68	
		Договор аренды от 22.08.2019	11 месяцев	1 этаж	189	221 000,00	1 169,31	14 031,72	
3	ООО Аукционный дом "Гранат" (магазин антиквариата)	Договор аренды нежилого помещения от 11.11.2019	11 месяцев	1 этаж	44,3	90 697,00	2 047,34	24 568,08	
4	АО НАЙТ ФРЭНК (агентство недвижимости)	Договор аренды от 02.12.2013, ДС №1 от 01.11.2016, ДС №2 от 01.10.2017.	11 месяцев	1 этаж	52	250 000,00	4 807,69	57 692,28	
		Договор аренды нежилого помещения от 01.12.2019							
		Договор аренды на информационной стеле от 01.05.2014, Договор аренды места на трехпозиционной динамической конструкции "Призмарол" от 01.10.2014, Договор аренды на информационной стеле от 01.12.2019	11 месяцев	стела	-	20 000,00	-	20 000,00	
5	ИП Гридин И.В. (химчистка)	Договор аренды нежилого помещения	11 месяцев	1 этаж	63,7	59 166,00	928,82	11 145,84	Поскольку арендная плата является



№ п/п	Арендатор	Документ-основание	Срок аренды	Арендуемые помещения	Площадь арендуемых помещений, м2	Арендная плата в месяц в руб., в т.ч НДС 20 %	Стоимость м2 в месяц, руб., в т.ч НДС 20%	Стоимость м2 в год, руб., в т.ч НДС 20%	Примечание
		от 21.10.2019							"плавающей", в данной графе указано среднее значение арендной платы в период действия договора
6	ООО Психологическая студия успеха (салон красоты)	Договор аренды нежилого помещения от 01.11.2019	11 месяцев	1 этаж	62,3	80 000,00	1 284,11	15 409,32	
7	ООО Лиэпа боди скул (балетная школа)	Договор аренды нежилого помещения от 01.05.2019	11 месяцев	2 этаж	691,1	350 000,00	506,44	6 077,28	
8	ООО Лиэпа боди скул (офис)	Договор аренды нежилого помещения от 21.10.2019	11 месяцев	3 этаж	9,7	17 963,00	1 851,86	22 222,32	
9	ИП Корникова О.М. (торговля алтайскими товарами)	Договор аренды нежилого помещения от 21.10.2019	11 месяцев	2 этаж	6,8	28 000,00	4 117,65	49 411,80	
10	ООО ВАУ Маркетинг (кинотеатр)	Договор аренды нежилого помещения от 01.09.2019	13 месяцев	3 этаж	1266,6	7% от товарооборота арендатора за расчетный период (календарный месяц), за сентябрь 2019 - года - 82 131,07 рубль, за октябрь - 122 562,93 руб.	-	-	В порядке п. 4.1.2. Договора с арендатором подписано дополнительное соглашение от 01.11.2019 об установлении арендной платы в размере 700 000 рублей в месяц.
<b>ИТОГО</b>		-	-	-	<b>3229,8</b>	-	-	-	-

Источник информации: информация предоставленная Заказчиком

Оценщиком произведен расчет рыночной арендной ставки для оцениваемых помещений в рамках данного раздела (далее), которая составила для помещений первого этажа - 40 422 руб./кв. м/год без НДС, для прочих этажей (за исключением первого) - 31 529 руб./кв. м/год без НДС.

На основании рассчитанных показателей Оценщиком произведен анализ соответствия ставок по реестру арендаторов к рыночным арендным ставкам.

При отклонении не более 50% Оценщик принимал к расчетам арендную плату согласно реестру арендаторов, при отклонении более 50% Оценщиком принят потенциальный доход для данных арендаторов по рыночной арендной ставке.

Далее проводится анализ реестра арендаторов и определение ПВД от сданных в аренду помещений.

### Анализ реестра арендаторов и определение ПВД от сданных в аренду помещений

№ п/п	Арендатор	Срок аренды	Арендуемые помещения	Площадь арендуемых помещений, м2	Арендная плата в месяц в руб., в т.ч НДС 20 %	Стоимость м2 в год, руб., в т.ч НДС 20%	Анализ арендной ставки, отклонение от рынка, %	Рыночная ставка аренды без НДС	ОСНОВНЫЕ ПЛОЩАДИ		ДОП ДОХОД
									Принято к расчетам, руб. с НДС	Принято к расчетам, руб. без НДС	Принято к расчетам, руб. без НДС
1	ООО Невские мелодии (караоке)	10 лет	в подвале помещения №011 (комната 1), №012 (комната 1), №013 (комнаты 1-15); помещение №1 (комнаты 1-3), расположенное на 3-м этаже,	325,5	500 000,00	18 433,20	долгосрочный договор, принят к расчетам	31 529	500 000	416 667	-
		11 месяцев	-1 этаж	80	200 000,00	30 000,00	-21%	31 529	200 000	166 667	-
		11 месяцев	стела	-	20 000,00	20 000,00	доп доход	-	-	-	16 667
2	ООО ПБК ГРУПП (ресторан)	с 05.09.2019 по 30.09.2020	1 этаж	438,8	886 000,00	24 229,68	-50%	40 422	886 000	738 333	-
		11 месяцев	1 этаж	189	221 000,00	14 031,72	доп доход	-	-	-	184 167
3	ООО Аукционный дом "Гранат" (магазин антиквариата)	11 месяцев	1 этаж	44,3	90 697,00	24 568,08	-49%	40 422	90 697	75 581	-
4	АО НАЙТ ФРЭНК (агентство недвижимости)	11 месяцев	1 этаж	52	250 000,00	57 692,28	19%	40 422	250 000	208 333	-
		11 месяцев	стела	-	20 000,00	20 000,00	доп доход	-	-	-	16 667
5	ИП Гридин И.В. (химчистка)	11 месяцев	1 этаж	63,7	59 166,00	11 145,84	-77%	40 422	-	214 573	-
6	ООО Психологическая студия успеха (салон красоты)	11 месяцев	1 этаж	62,3	80 000,00	15 409,32	-68%	40 422	-	209 858	-
7	ООО Лиэпа боди скул (балетная школа)	11 месяцев	2 этаж	691,1	350 000,00	6 077,28	-84%	31 529	350 000	291 667	-
8	ООО Лиэпа боди скул (офис)	11 месяцев	3 этаж	9,7	17 963,00	22 222,32	-41%	31 529	17 963	14 969	-
9	ИП Корникова О.М. (торговля алтайскими товарами)	11 месяцев	2 этаж	6,8	28 000,00	49 411,80	31%	31 529	28 000	23 333	-
10	ООО ВАУ Маркетинг (кинотеатр)	13 месяцев	3 этаж	1266,6	В порядке п. 4.1.2. Договора с арендатором подписано дополнительное соглашение от		-	-	600 000	500 000	-

№ п/п	Арендатор	Срок аренды	Арендуемые помещения	Площадь арендуемых помещений, м2	Арендная плата в месяц в руб., в т.ч НДС 20 %	Стоимость м2 в год, руб., в т.ч НДС 20%	Анализ арендной ставки, отклонение от рынка, %	Рыночная ставка аренды без НДС	ОСНОВНЫЕ ПЛОЩАДИ		ДОП ДОХОД
									Принято к расчетам, руб. с НДС	Принято к расчетам, руб. без НДС	Принято к расчетам, руб. без НДС
					01.11.2019 об установлении арендной платы в размере 700 000 рублей в месяц. (по уточнениям от Заказчика 100 000 руб. в мес. – аренда оборудования, 600 000 руб. мес – аренда помещений)						
ИТОГО				3229,8					2 859 981	217 501	
ИТОГО В МЕСЯЦ											<b>3 077 482</b>
ИТОГО В год											<b>36 929 784</b>

Источник информации: анализ проведенный Оценщиком

### **Определение арендной ставки для вакантных помещений**

Арендная ставка помещения была определена с учетом эксплуатационных расходов (далее - ЭР) без учета коммунальных платежей (далее - КП), без НДС.

В связи с тем, что оцениваемые объекты расположены на разных этажах, Оценщиком принято провести расчет арендной ставки для помещений второго и выше этажей и на основании полученного показателя по средствам корректирующих коэффициентов (из специализированных справочников) определить арендную ставку помещений на разных этажах.

### **Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах**

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов. А также использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано.

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные далее в таблице, а также выявленные Оценщиком предложения, указанные в разделе 7.4 настоящего отчета.

Табл. 9.6

### **Перечень источников информации**

<b>Печатные издания</b>	<b>Интернет-источники</b>
"Недвижимость и цены" "Из рук в руки" и др.	<a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a> <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a> <a href="https://move.ru">https://move.ru</a> <a href="https://www.beboss.ru">https://www.beboss.ru</a> <a href="https://www.domofond.ru/">https://www.domofond.ru/</a> и пр.

*Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком*

Репрезентативная выборка предложений приведена ниже.

### **Правила отбора аналогов для проведения расчета**

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки.

В расчетах оценщиком использовалась только часть доступных оценщику объектов-аналогов, представленных в открытых источниках информации т.к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете в рамках сравнительного подхода из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

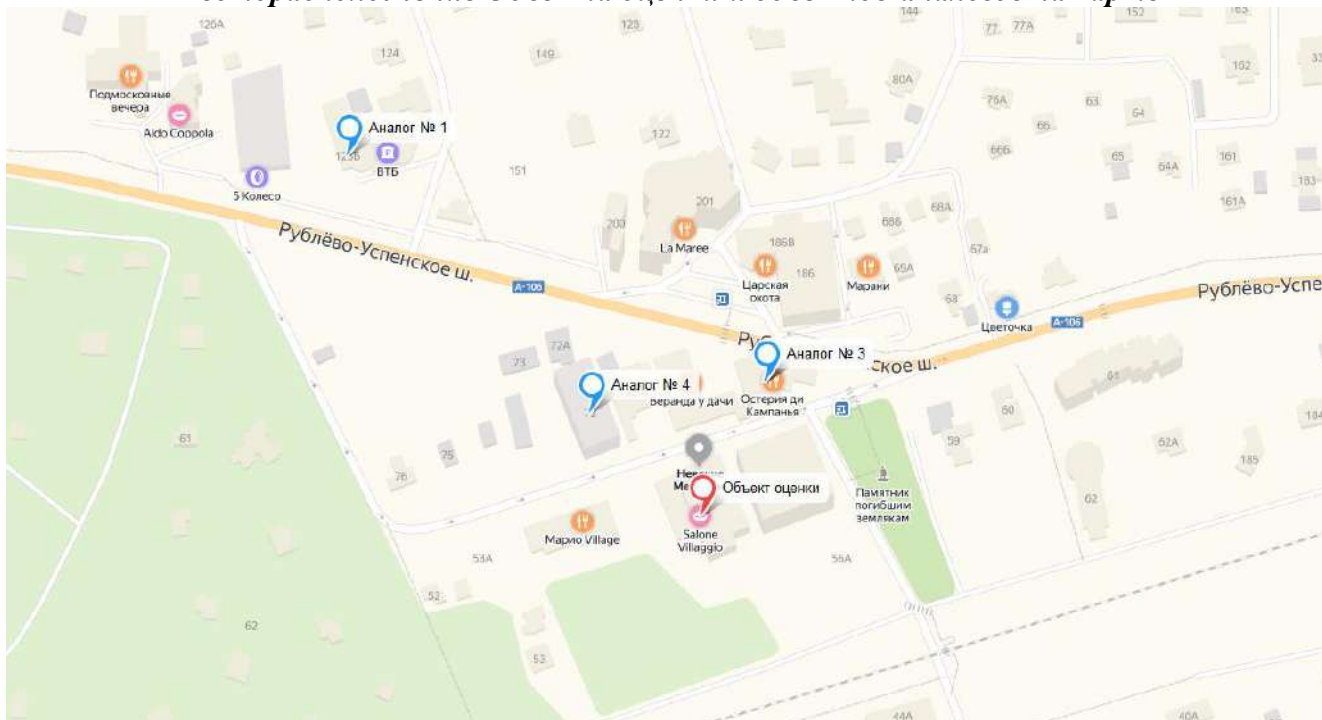
**Репрезентативная выборка объектов-аналогов для определения арендной ставки (для помещений второго и выше этажей)**

Группы элементов сравнения	Параметр	Оцениваемые помещения второго и выше этажей	Объекты-аналоги				
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	
Передаваемые имущественные права		Право временного возмездного пользования	Право временного возмездного пользования	Право временного возмездного пользования	Право временного возмездного пользования	Право временного возмездного пользования	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	
Физические характеристики	Адрес расположения	143082 Московская область, Одинцовский р-н, д Жуковка, ул Жемчужная, д 57	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, 123Б	Московская область, Одинцовский городской округ Жуковка деревня 74/1	Московская область, Одинцовский городской округ Жуковка деревня 74/1	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, 72	
	Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	
	Типичное использование окружающей застройки	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	Смешанная застройка	
	Общая площадь, кв. м	Блоками от 10-250 кв. м.	от 18 кв.м до 500 кв. м (возможно деление площадей)	53 и 160	62, 140, 600	65	
	Этаж	Условно 2 и выше	2	2	1	1	
	- доля помещений, расположенных в подвале	0,00	0	0	0	0	
	- доля помещений, расположенных в цоколе	0,00	0	0	0	0	
	- доля помещений, расположенных на 1 этаже	0,00	0	0	1	1	
	- доля помещений, расположенных на 2 и выше этажах	1,00	1	1	0	0	
	Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	
	Качество отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	
	Тип парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	
	Коммуникации	Все	Все	Все	Все	Все	
	Экономические характеристики	Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
		Структура арендной ставки	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП
Стоимостные характеристики	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м в год	-	35 400	44 709	57 483	60 000	
	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м в год	-	29 500	37 258	47 903	50 000	
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	<a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/177144758/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/177144758/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/177862623/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/177862623/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/177862623/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/177862623/</a>	<a href="https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/219771478/">https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/219771478/</a>	

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рисунок 9.4

**Месторасположение Объекта оценки и объектов-аналогов на карте**



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

**Обоснование выбора элементов сравнения**

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение ставок по выборке объектов-аналогов.

**Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг**

*Отличие цены предложения от цены сделки (уторговывание)*

Размер скидки на торг принимался согласно данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 169.

Табл. 9.8

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал (нижняя/верхняя границы)
<b>Удельная цена</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2% 14,5%
2. Высококласные офисы (офисы классов А,В)	9,8%	5,8% 13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8% 13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1% 18,1%
<b>Удельная арендная ставка</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1% 13,2%
2. Высококласные офисы (офисы классов А,В)	8,4%	4,8% 12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8% 12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7% 15,4%

Для расчетов используется среднее значение для торговой недвижимости - 8,4%.

## Анализ физических характеристик объекта

### Этаж расположения

Корректировка определялась по данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., Таблица 111.

Табл. 9.9

### Значения корректирующих коэффициентов

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал (нижняя/верхняя границы)	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81

Для расчетов Оценщиком использовалось значение коэффициентов нижней границы расширенного интервала.

Корректировка рассчитывалась по формуле:

Коэффициент объекта оценки /коэффициент объекта аналога -1

Коэффициент определялся как средневзвешенное значение относительно помещений первого этажа. Значение корректировки представлено в итоговой таблице.

### Внесение весовых коэффициентов

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан в рамках настоящего отчета в разделе 9.2.8 настоящего Отчет.

Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в таблице ниже.

**Расчет среднерыночной величины арендной ставки для помещений первого этажа**

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Ставка аренды объекта недвижимости	[руб./кв. м в год без НДС]	-	29 500	37 258	47 903	50 000
Передаваемые имущественные права	-	Право временного возмездного пользования	Право временного возмездного пользования	Право временного возмездного пользования	Право временного возмездного пользования	Право временного возмездного пользования
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта недвижимости	[руб./кв. м в год без НДС]	-	29 500	37 258	47 903	50 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта недвижимости	[руб./кв. м в год без НДС]	-	29 500	37 258	47 903	50 000
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%
Ставка аренды объекта недвижимости	[руб./кв. м в год без НДС]	-	27 022	34 128	43 879	45 800
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта недвижимости	[руб./кв. м в год без НДС]	-	27 022	34 128	43 879	45 800
Адрес расположения	-	143082 Московская область, Одинцовский р-н, д Жуковка, ул Жемчужная, д 57	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, 123Б	Московская область, Одинцовский городской округ Жуковка деревня 74/1	Московская область, Одинцовский городской округ Жуковка деревня 74/1	Московская область, Одинцовский городской округ, Жуковка деревня, 72
Статус населенного пункта	-	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта недвижимости	[руб./кв. м в год без НДС]	-	27 022	34 128	43 879	45 800



Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Общая площадь <sup>17</sup>	[кв. м]	Блоками от 10-250 кв. м.	от 18 кв.м до 500 кв. м (возможно деление площадей)	53 и 160	62, 140, 600	65,00
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта недвижимости	[руб./кв. м в год без НДС]	-	27 022	34 128	43 879	45 800
Этаж	-	Условно 2 и выше	2,00	2	1	1
- доля помещений, расположенных в подвале	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- доля помещений, расположенных в цоколе	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- доля помещений, расположенных на 1 этаже	-	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
- доля помещений, расположенных на 2 и выше этажах	-	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00
Коэффициент зависимости (средневзвешенное отношение - относительно первого этажа)		0,78	0,78	0,78	1,00	1,00
Корректировка	[руб.]		0,00%	0,00%	-22,00%	-22,00%
Ставка аренды объекта недвижимости	[руб./кв. м в год без НДС]		27 022	34 128	34 226	35 724
Техническое состояние	-	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	[%]		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта недвижимости	[руб./кв. м в год без НДС]		27 022	34 128	34 226	35 724
Качество отделки	-	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	[%]		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта недвижимости	[руб./кв. м в год без НДС]		27 022	34 128	34 226	35 724
Тип парковки	-	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Корректировка	[%]		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта недвижимости	[руб./кв. м в год без НДС]		27 022	34 128	34 226	35 724
Коммуникации	-	Все	Все	Все	Все	Все
Корректировка	[%]		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта	[руб./кв. м в год без НДС]		27 022	34 128	34 226	35 724

<sup>17</sup> Корректировка на площадь не требуется, поскольку, согласно проведенному анализу рынка рассматриваемый тип помещений сдается в аренду по идентичным ставкам в диапазоне площади помещений 10-600 кв. м

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
недвижимости						
Назначение объекта	-	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка	-		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта недвижимости	[руб./кв. м в год без НДС]		27 022	34 128	34 226	35 724
Структура арендной ставки	-	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП	С учетом ЭР, без учета КП
Корректировка	-		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ставка аренды объекта недвижимости	[руб./кв. м в год без НДС]		27 022	34 128	34 226	35 724
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	8,40%	8,40%	30,40%	30,40%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	11,90	11,90	3,29	3,29
Весовой коэффициент	[%]	-	39,17%	39,17%	10,83%	10,83%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м в год без НДС]	-	10 585	13 368	3 707	3 869
<b>Арендная ставка объекта</b>	<b>[руб./кв. м в год без НДС]</b>	<b>-</b>	<b>31 529</b>			

*Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком*

На основании полученного показателя определим арендную ставку для помещений разных этажей по средствам корректирующих коэффициентов специализированного справочника.

Согласно проведенному анализу рынка арендные ставки для помещений расположенных в подвале, на вторых и выше этажей (за исключением первого) сопоставимы.

Ставка для помещений первого этажа составит  $31\,529/0,78^{18} = 40\,421,79$  руб./кв. м/ год без НДС.

Далее приводится расчет ПДВ от вакантных помещений.

Табл. 9.11

**Расчет ПДВ от вакантных помещений**

Наименование	Ед. изм.	Значения
Вакантная арендопригодная площадь помещений	кв. м	1 675,07
прочие этажи (за исключением первого)	кв. м	1 496,37
первый этаж	кв. м	178,70
Значение рыночной арендной ставки для оцениваемых помещений прочих этажей (за исключением первого)	руб./кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	31 529
Значение рыночной арендной ставки для оцениваемых помещений первого этажа	руб./кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	40 422
<b>Потенциальный валовый доход от помещений, по которым на дату оценки не заключены договоры аренды</b>	<b>руб./год, без учета НДС</b>	<b>54 402 461</b>

Кроме дохода от аренды помещений арендодателю возмещают коммунальные платежи. Далее приводится информация о возмещении расходов по эксплуатации от арендаторов согласно предоставленной информации от Заказчика.

<sup>18</sup> Корректирующий коэффициент согласно таб.9.9

**Информация о возмещении расходов по эксплуатации от арендаторов**

Арендатор	Возмещение расходов по эксплуатации	Обороты за Октябрь 18, руб., в т.ч НДС 20%	Обороты за Ноябрь 18, руб., в т.ч НДС 20%	Обороты за Декабрь 18, руб., в т.ч НДС 20%	Обороты за Январь 19, руб., в т.ч НДС 20%	Обороты за Февраль 19, руб., в т.ч НДС 20%	Обороты за Март 19, руб., в т.ч НДС 20%	Обороты за Апрель 19, руб., в т.ч НДС 20%	Обороты за Май 19, руб., в т.ч НДС 20%	Обороты за Июнь 19, руб., в т.ч НДС 20%	Обороты за Июль 19, руб., в т.ч НДС 20%	Обороты за Август 19, руб., в т.ч НДС 20%	Обороты за Сентябрь 19, руб., в т.ч НДС 20%	Обороты за Октябрь 19, руб., в т.ч НДС 20%
ООО Невские мелодии (караоке)	1 328 737,09	126 391,22	139 251,04	171 281,00	143 791,62	128 197,44	142 374,46	109 262,74	91 269,78	0,00	0,00	99 320,37	94 239,52	83 357,90
ООО ПБК ГРУПП (ресторан) коммунальные расходы	85 424,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38 854,85	46 569,62
ООО ПБК ГРУПП (ресторан) эксплуатационный платеж	80 750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80 750,00
ООО Аукционный дом "Гранат" (магазин антиквариата) коммунальные платежи	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ООО Аукционный дом "Гранат" (магазин антиквариата) эксплуатационный платеж	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
АО НАЙТ ФРЭНК (агентство недвижимости)	158 655,39	8 629,40	10 969,42	13 513,10	15 017,88	14 249,32	11 762,54	12 190,22	10 725,06	6 146,14	0,00	14 164,26	33 923,85	7 364,20
ИП Гридин И.В. (химчистка)	39 952,86	11 510,21	7 969,83	9 026,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 036,34	0,00	0,00	7 410,48	0,00	0,00
ООО Психологическая студия успеха (салон красоты)	89 851,45	8 230,64	9 295,41	10 433,38	9 638,90	8 221,75	8 730,23	7 404,84	5 297,29	0,00	0,00	10 781,08	6 600,32	5 217,61
ООО Лица боди скул (балетная школа) коммунальные расходы	1 416 440,43	129 045,50	166 318,76	185 584,86	184 940,12	146 119,40	149 707,86	122 286,90	69 652,66	0,00	0,00	123 463,60	73 159,72	66 161,05

<sup>19</sup> По данным Заказчика в данный период возмещение не производилось, поскольку собственник был признан банкротом и счета на возмещения арендаторам не выставлялись.

ООО Лиена боди скул (балетная школа)	4 074,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 037,00	2 037,00
эксплуатационный платеж														
ИП Корникова О.М. (торговля алтайскими товарами)	7 758,83	699,80	848,08	928,75	943,46	754,51	767,59	662,89	423,66	0,00	0,00	793,73	300,70	635,66
ООО ВАУ Маркетинг (кинотеатр)	93 741,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	93 741,81
<b>Итого</b>	<b>3 305 386,33</b>													

*Источник информации: информация предоставленная Заказчиком*

Исходя из того, что согласно данным Заказчика в период июнь-июль 2019 г. возмещение не производилось (за исключением возмещения в июне 2019 арендатором АО НАЙТ ФРЭНК (агентство недвижимости)), т.к. собственник был признан банкротом и счета на возмещения арендаторам не выставлялись, Оценщиком проведен пересчет показателей возмещения расходов по эксплуатации от арендаторов для расчетов в рамках доходного подхода.

Табл. 9.13

**Информация о возмещении расходов по эксплуатации от арендаторов коммунальных расходах**

<b>Арендатор</b>	<b>Величина возмещения расходов по эксплуатации принятая к расчетам, руб. в месяц с НДС.</b>	<b>Примечание</b>
ООО Невские мелодии (караоке)	120 794,28	Среднее значение показателей за год, за исключением показателей за июнь и июль 2019 года
ООО ПБК ГРУПП (ресторан) коммунальные расходы	42 712,24	Среднее значение показателей за сентябрь и октябрь 2019 г. (ранее возмещение отсутствовало/не предоставлено, т.к. договор аренды от 05.09.2019)
ООО ПБК ГРУПП (ресторан) эксплуатационный платеж	80 750,00	Показатель за октябрь 2019 г. (ранее возмещение отсутствовало/не предоставлено, т.к. договор аренды от 05.09.2019)
ООО Аукционный дом "Гранат" (магазин антиквариата) коммунальные платежи	0	Согласно таб. 9.12 возмещение за год составили 0,00 руб.
ООО Аукционный дом "Гранат" (магазин антиквариата) эксплуатационный платеж	0	Согласно таб. 9.12 возмещение за год составили 0,00 руб.
АО НАЙТ ФРЭНК (агентство недвижимости)	13 221,28	Среднее значение показателей за год, за исключением показателя за июль 2019 года
ИП Гридин И.В. (химчистка)	3 632,08	Среднее значение показателей за год, за исключением показателей за июнь и июль 2019 года
ООО Психологическая студия успеха (салон красоты)	8 168,31	Среднее значение показателей за год, за исключением показателей за июнь и июль 2019 года
ООО Лиэпа боди скул (балетная школа) коммунальные расходы	128 767,31	Среднее значение показателей за год, за исключением показателей за июнь и июль 2019 года
ООО Лиэпа боди скул (балетная школа) эксплуатационный платеж	2 037,00	Среднее значение показателей за сентябрь и октябрь 2019 г. (ранее возмещение отсутствовало/не предоставлено)
ИП Корникова О.М. (торговля алтайскими товарами)	705,35	Среднее значение показателей за год, за исключением показателей за июнь и июль 2019 года
ООО ВАУ Маркетинг (кинотеатр)	93 741,81	Показатель за октябрь 2019 г. (ранее возмещение отсутствовало/не предоставлено, т.к. договор от 01.09.2019)
<b>Итого в месяц, руб. с НДС</b>	<b>494 530</b>	
<b>Итого в год, руб. с НДС</b>	<b>5 934 360</b>	
<b>Итого в год, руб. без НДС</b>	<b>4 945 300</b>	

Источник информации: информация предоставленная Заказчиком

## Определение потенциального валового дохода

Далее приводится расчет потенциального валового дохода.

Табл. 9.14

### Расчет потенциального валового дохода

Наименование	Ед. изм.	Значения
Потенциальный валовый доход от помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды	руб./год, без учета НДС	36 929 784
Потенциальный валовый доход от помещений, по которым на дату оценки не заключены договоры аренды	руб./год, без учета НДС	54 402 461
Возмещение коммунальных платежей	руб./год, без учета НДС	4 945 300
<b>Потенциальный валовый доход, в том числе</b>	<b>руб./год, без учета НДС</b>	<b>96 277 545</b>

### 9.3.4. Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход от недвижимости (EGI), получение которого фактически прогнозируется в каждом рассматриваемом периоде, вычисляется по формуле:

$$EGI = PGI \times (1 - K_v) \times (1 - K_l),$$

где PGI — потенциальный валовой доход соответствующего периода,

$K_v$  — коэффициент потерь от недозагрузки площадей,

$K_l$  — коэффициент потерь от неплатежей.

### Определение коэффициента недоиспользования

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

По данным Заказчика на дату оценки фактическая недозагрузка оцениваемого объекта составляет  $1\,675,07 / 4\,747,87 = 35\%$ , т. е. величина вакантности площадей равна 35%, что ниже рыночных данных.

**Примечание:** поскольку, на дату оценки помещения 4 (четвертого) этажа требуют проведения ремонтных работ и основная часть заключенных договоров носит краткосрочный характер, в последствии, Оценщик, учитывая конкуренцию сопоставимых многофункциональных комплексов торгово-офисного назначения Московской области (западного направления), предполагает, что поиск потенциальных арендаторов и заключение договоров будет осуществляться на рыночных условиях. В целях исключения нерыночных условий заполняемости многофункционального комплекса, Оценщик определяет уровень вакантности по рыночным данным.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. На основании мониторинга рынка было выявлено, что показатель потерь от недоиспользования и потерь при сборе арендной платы для высококлассной торговой недвижимости на неактивном рынке варьируется в диапазоне 12,4 %-27,3 %<sup>20</sup>. Неактивность рынка обосновывается спецификой местоположения, существенным наличием предложений по аренде помещений в зоне расположения оцениваемого объекта (средним спросом), а также высоким показателем недозагрузки оцениваемого объекта на дату оценки.

С учетом характеристик объекта оценки и с учетом ситуации, сложившейся в стране в целом и на рынке коммерческой недвижимости рассматриваемого региона, Оценщик принимает

<sup>20</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., таблица 9

потери от недоиспользования коммерческих площадей равным среднему значению из указанного выше диапазона, т. е. 19,8%.

### Определение коэффициента потерь от неплатежей

Стандартные условия сдачи помещений в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи площадей в аренду:

- создание за счет средств арендаторов страхового фонда в размере до двух месячных арендных платежей;
- выставление счетов на оплату аренды и сбор платежей в начале очередного периода.

Указанные выше мероприятия позволяют практически до нуля снизить риск неуплаты платежей недобросовестными арендаторами.

Проанализировав сложившуюся практику сдачи в аренду аналогичных помещений, Оценщик пришел к выводу, что получение прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости не предполагается, основной доход обусловлен получением арендной платы.

Далее приводится расчет ДВД.

Табл. 9.15

#### Расчет действительного валового дохода

Наименование	Ед. изм.	Значения
Потенциальный валовый доход, в том числе	руб./год, без учета НДС	96 277 545
Коэффициент недозагрузки и недосбора арендной платы торговых помещений	%	19,80%
Потери от недоиспользования помещений	руб./год, без учета НДС	19 062 954
<b>Действительный валовый доход, в том числе</b>	<b>руб./год, без учета НДС</b>	<b>77 214 591</b>

### 9.3.5. Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Чистый операционный доход (ЧОД) равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение.

#### Определение операционных расходов

Для расчета величины ЧОД необходимо определить операционные расходы для оцениваемого объекта недвижимости.

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>21</sup>.

Операционные расходы принято делить:

- на условно-постоянные – расходы, которые не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта (налог на имущество, налог или арендная плата за земельный участок, страхование имущества и расходы на управление);
- условно-переменные (эксплуатационные) – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (коммунальные расходы, расходы на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.).

<sup>21</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.



В рамках настоящего отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- фиксированные платежи:
  - резерв на капитальный ремонт здания.
- общие постоянные расходы:
  - налог на имущество;
  - налог на землю;
  - агентское вознаграждение (брокеридж);
  - расходы на страхование;
- общие переменные расходы
  - эксплуатационные расходы;
  - коммунальные платежи.

### **Определение эксплуатационных и коммунальных расходов**

Далее приводится таблица с данными расходами, предоставленная Заказчиком.

Табл. 9.16

### **Информация о текущих операционных, эксплуатационных расходах ЗАО "ЖУКОВКА\*\*\*\*"**

<b>1. Текущие операционные расходы (понесенные за год, если в примечаниях не указано иное):</b>		
Статья затрат	Сумма, руб.	Примечание
Налог на имущество	4 429 785,00	
Земельный налог	164 136,01	
Оплата труда	2 935 809,81	
НДФЛ, страховые взносы	1 489 665,92	
НДС к уплате	2 963 606,00	
<b>ИТОГО</b>	<b>11 983 002,74</b>	
<b>2. Эксплуатационные расходы (понесенные за год, если в примечаниях не указано иное):</b>		
Статья затрат	Сумма, руб. (без НДС)	Примечание
Видеонаблюдение	175 000,00	
Водоснабжение, водоотведение	130 030,62	
Газоснабжение	765 814,91	
Электроснабжение	2 491 199,06	
Обслуживание автоматических раздвижных дверей	25 322,02	
Обслуживание тревожной кнопки	139 932,25	
Охранные услуги	1 274 193,54	Договор действует с июля 2019 года (600 000,00 рублей с НДС в месяц за период с 07.2019 по 09.2019; 360 000,00 рублей с НДС в месяц начиная с 10.2019).
Пожарная сигнализация	175 000,00	
Техническое обслуживание газопровода	30 300,36	
Техническое обслуживание лифта	52 440,67	
Техническое обслуживание эскалатора	176 000,00	
Обращение с ТБО	16 538,17	Договор действует с августа 2019 года (стоимость услуг не фиксированная, зависит от потребления).
Клининговые услуги (разовые)	187 836,38	Разовые услуги по чистке напольного покрытия
Клининговые услуги (постоянные)	1 080 000,00	Уборка помещений, сбор мусора и организация вывоза, погрузочно-разгрузочные работы, уборка прилегающей территории
Техническое обслуживание систем газопотребления	10 000,00	
<b>ИТОГО</b>	<b>6 729 607,98</b>	
<b>3. Расходы на управление зданием и затраты на текущий ремонт (понесенные за год, если в примечаниях не указано иное):</b>		
Статья затрат	Сумма, руб. (без НДС)	Примечание
Агентские услуги по управлению зданием	538 212,52	Договор заключен с сентября 2019 (стоимость услуг в месяц без НДС – 645 855,00 рублей).
Ремонт текущий	77 227,00	Замена стеклопакета, замков
<b>ИТОГО</b>	<b>615 439,52</b>	

*Источник информации: информация предоставленная Заказчиком*

Оценщиком проанализированные данные показатели. Далее приводится анализ.

**Информация о текущих операционных, эксплуатационных расходах ЗАО "ЖУКОВКА\*\*\*\*\*"**

Статья затрат	Сумма, руб.	Примечание от Заказчика	Анализ показателя, проведенный Оценщиком	Показатель, принятый к расчетам
1. Текущие операционные расходы (понесенные за год, если в примечаниях не указано иное):				
Налог на имущество	4 429 785,00		Налог на имущество 1,5% от кадастровой стоимости <sup>22</sup> 365 429 745,75 руб. x 1,5% = 5 481 446,19 руб.	5 481 446,19
Земельный налог	164 136,01		Налог на землю 1,5% от кадастровой стоимости <sup>23</sup> 9 652 311,24 руб. x 1,5% = 144 784,67 руб.	144 784,67
Оплата труда	2 935 809,81		Показатель принят к расчетам	2 935 809,81
НДФЛ, страховые взносы	1 489 665,92		Показатель принят к расчетам	1 489 665,92
НДС к уплате	2 963 606,00		Показатель принят к расчетам	2 963 606,00
<b>ИТОГО</b>	<b>11 983 002,74</b>			<b>13 015 312,59</b>
2. Эксплуатационные расходы (понесенные за год, если в примечаниях не указано иное):				
Видеонаблюдение	175 000,00		Показатель принят к расчетам	175 000,00
Водоснабжение, водоотведение	130 030,62		Показатель принят к расчетам	130 030,62
Газоснабжение	765 814,91		Показатель принят к расчетам	765 814,91
Электроснабжение	2 491 199,06		Показатель принят к расчетам	2 491 199,06
Обслуживание автоматических раздвижных дверей	25 322,02		Показатель принят к расчетам	25 322,02
Обслуживание тревожной кнопки	139 932,25		Показатель принят к расчетам	139 932,25
Охранные услуги	1 274 193,54	Договор действует с июля 2019 года (600 000,00 рублей с НДС в месяц за период с 07.2019 по 09.2019; 360 000,00 рублей с НДС в месяц начиная с 10.2019).	Произведен пересчет 360 000,00 руб. с НДС в месяц x 12 мес. / 1,2 = 3 600 000 руб. без НДС в год	3 600 000,00
Пожарная сигнализация	175 000,00		Показатель принят к расчетам	175 000,00
Техническое обслуживание газопровода	30 300,36		Показатель принят к расчетам	30 300,36
Техническое обслуживание лифта	52 440,67		Показатель принят к расчетам	52 440,67
Техническое обслуживание эскалатора	176 000,00		Показатель принят к расчетам	176 000,00

<sup>22</sup> <http://docs.cntd.ru/document/5808809>
<sup>23</sup> <https://www.nalog.ru/rn50/service/tax/d847015/>

Статья затрат	Сумма, руб.	Примечание от Заказчика	Анализ показателя, проведенный Оценщиком	Показатель, принятый к расчетам
Обращение с ТБО	16 538,17	Договор действует с августа 2019 года (стоимость услуг не фиксированная, зависит от потребления).	Произведен пересчет 16 538,17 руб. (за 3 месяца) / 3 мес. x 12 мес. = 66 152,68 руб.	66 152,68
Клининговые услуги (разовые)	187 836,38	Разовые услуги по чистке напольного покрытия	Произведен пересчет Потенциально клининговые услуги (за исключением постоянных) проводятся 2 раза в год 187 836,38 x 2 = 375 672,76 руб.	375 672,76
Клининговые услуги (постоянные)	1 080 000,00	Уборка помещений, сбор мусора и организация вывоза, погрузочно-разгрузочные работы, уборка прилегающей территории	Показатель принят к расчетам	1 080 000,00
Техническое обслуживание систем газопотребления	10 000,00		Показатель принят к расчетам	10 000,00
<b>ИТОГО</b>	<b>6 729 607,98</b>			<b>9 292 865,33</b>
<b>3. Расходы на управление зданием и затраты на текущий ремонт (понесенные за год, если в примечаниях не указано иное):</b>				
Агентские услуги по управлению зданием	538 212,52	Договор заключен с сентября 2019 (стоимость услуг в месяц без НДС – 645 855,00 рублей).	Величина вознаграждения агенту по управлению зданием превышает рыночные показатели. Данный показатель учтен (отдельной - статьей) в рамках доходного подхода и рассчитан Оценщиком самостоятельно далее по отчету.	
Ремонт текущий	77 227,00	Замена стеклопакета, замков	Резерв на капитальный ремонт здания учтен (отдельной статьей) в рамках доходного подхода и рассчитан Оценщиком самостоятельно далее по отчету.	-
<b>ИТОГО</b>	<b>615 439,52</b>			<b>-</b>
<b>ИТОГО принято к расчета</b> <b>«Налог на имущество, налог на земельный участок, страхование, эксплуатационные и коммунальные расходы»</b>				<b>22 308 177,92</b>

Источник информации: информация предоставленная Заказчиком

### **Размер вознаграждения управляющей компании**

Включение этого вида расходов в операционные издержки связано с особенностью объекта недвижимости как источника доходов. Владение недвижимостью, в отличие от владения денежным вкладом в банке, требует определенных усилий по управлению объектом.

Независимо от того, собственник ли осуществляет это управление или сторонняя фирма, включая расходы на управление в общие затраты, часть валового дохода от аренды создается не объектом недвижимости, а усилиями управляющего.

Расчет в денежном выражении обычно привязывается к действительному валовому доходу (чем меньше арендаторов, тем меньше затрат на управление). По данным аналитического справочника СРД-23, ноябрь 2018 г. для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет 1-5% (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Учитывая вышеизложенное, расходы на управление Оценщиком приняты в размере среднего значения, характерного для управления недвижимостью, т. е. 3,00 % от действительного валового дохода, что составляет  $77\,214\,591 \times 3\% = 2\,316\,438$  руб. без НДС.

### **Определение резерва на замещение**

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{BC}{((1 + BC)^m - 1)},$$

где:

BC – в рамках настоящего отчета в качестве безрисковой ставки доходности принята ставка рынка ГКО-ОФЗ (бескупонная доходность) на дату оценки со сроком погашения, равным периодичности проведения капитального ремонта. Так, согласно данным Московской биржи, ставка рынка ГКО-ОФЗ на дату оценки со сроком погашения в 30 лет составляет 7,33 %<sup>24</sup>;

$m$  – периодичность проведения капитального ремонта (30 лет)<sup>25</sup>.

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд ( $RF$ ) определяется по формуле:

$$RF = SFF \times FV_{3C},$$

где:

$FV_{3C}$  – стоимость "короткоживущих" элементов на дату оценки.

$$FV_{3C} = PV_{3C} \times D_{кэ} \times D_{кв} \times K_{ув},$$

где:

$PV_{3C}$  – затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС;

$D_{кэ}$  – доля "короткоживущих" элементов (40,3 %);<sup>26</sup>

<sup>24</sup> Источник информации: <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

<sup>25</sup> Согласно анализу данных аналитического источника <https://statielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta> и конструктивных особенностей оцениваемой недвижимости

<sup>26</sup> К "короткоживущим" элементам относятся: слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2016 г., удельный вес данных элементов составляет 40,3 %.

$D_{KB}$  – доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания (100 %);

$K_{ув}$  – коэффициент увеличения стоимости "короткоживущих" элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости "короткоживущих" элементов за счет роста инфляции ( $K_{ув}$ ) основывался на прогнозе инфляции на 2018-2023 годы<sup>27</sup>. В последующие годы (2024 -2049 гг.) Оценщик принимает инфляцию на уровне 2023 г. Расчет коэффициента увеличения стоимости "короткоживущих" элементов за счет роста инфляции приведен в таблицах ниже.

Табл. 9.18

**Расчет коэффициента увеличения стоимости "короткоживущих" элементов за счет инфляции (начало)**

№ п/п	Инфляция	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	Длина периода	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	Инфляция, %	3,80%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
3	Инфляция с учетом длины периода, %	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.19

**Расчет коэффициента увеличения стоимости "короткоживущих" элементов за счет инфляции (продолжение)**

№ п/п	Инфляция	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1	Длина периода	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	Инфляция, %	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
3	Инфляция с учетом длины периода, %	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04

Табл. 9.20

**Расчет коэффициента увеличения стоимости "короткоживущих" элементов за счет инфляции (окончание)**

№ п/п	Инфляция	2045	2046	2047	2048	2049
1	Длина периода	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	Инфляция, %	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
3	Инфляция с учетом длины периода, %	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04

Согласно данным, открытых источников информации, себестоимость строительства торговых центров составляет от 24 000 - 36 000 руб./кв. м.<sup>28</sup>.

Табл. 9.21

**Расчет себестоимости строительства торговых зданий по регионам РФ**

Назначение объекта	Значение	Стоимость строительства, руб./кв. м		
		мин	макс	среднее
Торговый центр	руб./кв. м	24 000,00	36 000,00	30 000,00

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет резерва на замещение приведен в таблице ниже.

<sup>27</sup> <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5a7eb203-78e7-4824-8564-f5fdaf9fc0b4/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5a7eb203-78e7-4824-8564-f5fdaf9fc0b4>

<sup>28</sup> Источник: <http://docons.ru/stoimost-stroitelstva/>

### Расчет резерва на замещение

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	6 025,40
2	Затраты на строительно-монтажные работы	руб. без учета НДС	30 000
3	Затраты на строительно-монтажные работы	руб. без учета НДС	180 762 000
4	Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	%	100,0%
5	Удельный вес "короткоживущих" элементов	%	40,3%
6	Периодичность проведения капитальных ремонтов	лет	30
7	Безрисковая ставка процента	%	7,33%
8	Текущая стоимость единицы	-	0,12
9	Будущая стоимость аннуитета	-	100,26
10	Фактор фонда возмещения	-	0,0100
11	Стоимость "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	руб. без учета НДС	72 847 086
12	Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	-	3,2434
13	Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта	руб. без учета НДС	236 272 239
<b>14</b>	<b>Отчисления в резервный фонд в год</b>	<b>руб. без учета НДС</b>	<b>2 362 722</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

#### 9.3.6. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его рыночной стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период.

Выбор конкретной модели расчета коэффициента капитализации зависит от прогнозируемого характера изменения чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью, и срока оставшейся экономической жизни недвижимости.

Коэффициент капитализации должен содержать в себе две составляющие:

- доход на капитал (ставка дисконтирования);
- возврат капитала (ставка возврата капитала, норма компенсации устаревания объекта).

Оценщиком проанализированы аналитические источники, в которых средний уровень ставки капитализации для торговой недвижимости находится в диапазоне от 9,0% до 12,1%.

### Ставка капитализации для торговой недвижимости

№ п/п	Источник информации	Ставка капитализации для торговой недвижимости, %
1	Справочник оценщика недвижимости-2018 ("Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А., Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород 2018	12,10%
2	Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1892-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1892-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda</a>	9,00%
<b>Среднее значение</b>		<b>10,55%</b>

Таким образом, ставка капитализации принята как среднее значение 10,55%.

#### 9.3.7. Расчет величины затрат на проведения ремонтных работ

На дату проведения оценки помещения 4 этажа общей площадью 984,8 кв. м. требуют проведения отделочных работ.

Согласно данным аналитического источника "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г., табл. 154: стоимость проведения "премиум" ремонта (работа+материалы) составляет 10 821 руб./кв. м. Таким образом, величина затрат на проведения ремонтных работ для оцениваемой недвижимости составляет

10 821 руб./кв. м x 984,8 кв. м = **10 656 521 руб.**

### 9.3.8. Расчет стоимости методом прямой капитализации

Определение стоимости методом прямой капитализации приведено в таблице ниже.

Табл. 9.24

#### Определение стоимости методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значения
1	Общая площадь помещений	кв. м	6 025,40
2	Арендопригодная площадь помещений, в том числе	кв. м	4 747,87
2.1	Арендопригодная площадь помещений по которым заключены договоры аренды	кв. м	3 072,80
2.2	Вакантная арендопригодная площадь помещений	кв. м	1 675,07
2.2.1	прочие этажи (за исключением первого)	кв. м	1 496,37
2.2.2	первый этаж	кв. м	178,70
3	Значение рыночной арендной ставки для оцениваемых помещений прочих этажей (за исключением первого)	руб./кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	31 529
3	Значение рыночной арендной ставки для оцениваемых помещений первого этажа	руб./кв. м/год, без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов и без учета коммунальных платежей	40 422
4	Потенциальный валовый доход, в том числе	руб./год, без учета НДС	96 277 545
5	Коэффициент недозагрузки и недосбора арендной платы торговых помещений	%	19,80%
6	Потери от неиспользования помещений	руб./год, без учета НДС	19 062 954
7	Действительный валовый доход, в том числе	руб./год, без учета НДС	77 214 591
8	Операционные расходы	руб./год, без учета НДС	(26 987 338)
8.1	Налог на имущество, налог на земельный участок, страхование, эксплуатационные и коммунальные расходы	руб./год, без учета НДС	(22 308 178)
8.2	Вознаграждение управляющей компании	руб./год, без учета НДС	(2 316 438)
8.3	Резерв на замещение	руб./год, без учета НДС	(2 362 722)
9	Чистый операционный доход	руб./год, без учета НДС	50 227 253
10	Ставка капитализации	%	10,55%
11	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода	руб., без учета НДС	476 087 706
12	Стоимость ремонта помещений 4 этажа	руб., без учета НДС	(10 656 521)
13	Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода	руб., без учета НДС	465 431 185
14	Стоимость земельного участка	руб., НДС не облагается	50 515 608
15	<b>Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода</b>	<b>руб., с учетом НДС</b>	<b>548 414 300</b>

Источник информации: расчеты Оценщика



## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Согласно п. 25 ФСО № 1, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете рыночной стоимости недвижимого имущества Оценщик применял доходный подход.

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Так как в данном случае затратный и сравнительный подходы не применялись, удельный вес доходного подхода принят равным **100%**. Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества представлены в таблице ниже.

Табл. 10.1

### Результаты оценки стоимости, полученные в рамках различных подходов к оценке недвижимого имущества

№ п/п	Наименование подхода	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.	Весовой коэффициент	Согласованная стоимость, руб.
1	Доходный	548 414 300	100%	548 414 300
2	Затратный	Не применялся	0%	-
3	Сравнительный	Не применялся	0%	-
Согласованная стоимость			100%	548 414 300
<b>Рыночная стоимость (округленно)</b>				<b>548 414 000</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках настоящего отчета, составила с учетом округления **50 516 000 руб.**

Рыночная стоимость газопровода<sup>29</sup>, рассчитанная в рамках настоящего отчета, составила с учетом округления **74 800 руб.**

Рыночная стоимость оборудования котельной составила с учетом округления **3 310 600 руб.**

Таким образом, стоимость улучшений в составе единого объекта недвижимости составляет  $548\,414\,000 - 50\,516\,000 - 74\,800 - 3\,310\,600 =$  **494 512 600 руб.**

Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемого движимого имущества представлены в Томе 2 настоящего отчета.

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет<sup>30</sup>:

**566 627 000**

**(Пятьсот шестьдесят шесть миллионов шестьсот двадцать семь тысяч) руб.**

**НДС не облагается<sup>31</sup>**

<sup>29</sup> Определение стоимости газопровода в составе комплекса приводится в Приложении № 1 к отчету

<sup>30</sup> Расчет стоимости произведен с округлением.

В том числе:

*Движимое имущество*

№ п/п	Инв. №	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	00-000662	Развлекательный аппарат Firestorm	146 520
2	00-000663	Стойка турникета PERCo-T-5	16 328
3	00-000552	DVR- R 16 Цифровая система видеозаписи, 16 видеоканалов	5 861
4	00-000553	Барная стойка с пристенной тумбой технологической	22 141
5	00-000554	Билетный принтер DATAMAX ST- 3210 ( с резаком и рулон.)	13 870
6	00-000561	Билетный принтер DATAMAX ST- 3210 ( с резаком и рулон.)	13 870
7	00-000555	Вешала гардеробные	110 885
8	00-000562	Вешала гардеробные	110 885
9	00-000563	Вешала гардеробные	110 885
10	00-000564	Вешала гардеробные	110 885
11	00-000565	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840
12	00-000566	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840
13	00-000567	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840
14	00-000568	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840
15	00-000569	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840
16	00-000557	Группа 3- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840
17	00-000571	Группа 3- х кресельная тип. 2 Зал 2	48 840
18	00-000558	Диван 3- х местный Зал 3	4 037
19	00-000573	Диван 3- х местный Зал 3	4 037
20	00-000574	Диван 3- х местный Зал 3	4 037
21	00-000575	Диван 3- х местный Зал 3	4 037
22	00-000576	Диван 3- х местный Зал 3	4 037
23	00-000559	Диван 4- х местный Зал 3	8 140
24	00-000577	Диван 4- х местный Зал 3	8 140
25	00-000578	Диван 4- х местный Зал 3	8 140
26	00-000560	Закранный сабвуфер, 27-140 Гц,2х18 Ciare,2000Вт	24 340
27	00-000579	Закранный сабвуфер, 27-140 Гц,2х18 Ciare,2000Вт	12 170
28	00-000580	Закранный сабвуфер, 27-140 Гц,2х18 Ciare,2000Вт	24 340
29	00-000581	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048х1080 №1	1 620 639
30	00-000582	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048х1080 №1	1 620 639
31	00-000583	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048х1080 №2	1 401 094
32	00-000653	Комплект электроники для менюборда	28 823
33	00-000656	Кофе-машина Gemini CS 220 EUR CS 220/EUR	5 019
34	00-000586	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	32 778
35	00-000587	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
36	00-000588	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
37	00-000589	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
38	00-000590	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
39	00-000591	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
40	00-000592	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
41	00-000593	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
42	00-000594	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
43	00-000595	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
44	00-000596	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
45	00-000597	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
46	00-000598	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	32 778
47	00-000599	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
48	00-000600	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
49	00-000601	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
50	00-000602	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
51	00-000603	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
52	00-000604	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
53	00-000605	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	65 556
54	00-000606	Кресло тип. 2 Зал 2	40 664
55	00-000607	Кресло тип. 2 Зал 2	40 664
56	00-000608	Кресло тип. 2 Зал 2	40 664
57	00-000609	Кресло тип. 2 Зал 2	40 664
58	00-000610	Кресло тип. 2 Зал 2	40 664
59	00-000657	Меню-борд 4100*500	30 436
60	00-000612	Моноблок Glaive RT665 15" Станция (Touch Screen 15 , LAN,	19 677
61	00-000660	Настольный аппарат для приготовления попкорна GM 2554	57 110

<sup>31</sup> Не признается объектом налогообложения согласно п.15 статьи 146 "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 30.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2019), [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28165/08c2f3c592f23af58538e4378ae625a583418fb0/#dst100048](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/08c2f3c592f23af58538e4378ae625a583418fb0/#dst100048)

№ п/п	Инв. №	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
62	00-000665	Настольный аппарат для приготовления попкорна GM 2554	57 110
63	00-000632	Проекционное окно 1000 x 300	24 202
64	00-000633	Проекционное окно 1000 x 300	24 202
65	00-000634	Проекционное окно 1000 x 300	24 202
66	00-000638	Сервер ( для установки в стойку ) Сервера приложений R- keeper	25 722
67	00-000639	Сервер ( для установки в стойку ) Сервера приложений R- keeper	25 722
68	00-000619	Скамья мягкая, пристенная тип 1	30 552
69	00-000620	Скамья мягкая, пристенная тип 1	30 552
70	00-000623	Скамья мягкая, пристенная тип 1	30 552
71	00-000624	Скамья мягкая, пристенная тип 1	30 552
72	00-000625	Скамья мягкая, пристенная тип 1	30 552
73	00-000627	CP750 Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby	57 949
74	00-000628	CP750 Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby	57 949
75	00-000642	CP750 Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby	57 949
76	00-000643	Стекланная конструкция с декоративным оформлением	54 710
77	00-000644	Стекланная конструкция с декоративным оформлением ( зона)	40 507
78	00-000645	Стекланная конструкция с декоративным оформлением тип 1	34 061
79	00-000654	Стекланная конструкция с декоративным оформлением тип 1	34 061
80	00-000646	Стекланная конструкция с декоративным оформлением тип 2	37 400
81	00-000655	Стекланная конструкция с декоративным оформлением тип 2	37 400
82	00-000647	Стойка гардеробная	276 875
83	00-000648	Стойка кассовая	467 645
84	00-000649	Стойка разделительная	347 118
85	00-000650	Стол приставной ( к колонне) А	5 563
86	00-000651	Стол приставной ( к колонне) Б	5 563
87	00-000664	Табло иформационное, в т.ч. монитор - 3 шт.	85 306
88	00-000652	Экран стеклянный	130 169
89	00-000666	Эмблема накладная	52 670
90	00-000549	Детский игровой лабиринт и игровая площадка	3 278 625
91	00-000541	Игровой аппарат DEADSTORM PIRATES DX	240 900
92	00-000537	Игровой аппарат Dream Raiders	58 615
93	00-000542	Игровой аппарат Fruit Ninia	123 728
94	00-000536	Игровой аппарат GRID Twin	510 862
95	00-000540	Игровой аппарат Harley Davidson	12 210
96	00-000546	Игровой аппарат Ise Age	87 912
97	00-000547	Игровой аппарат Jet Skiing	190 324
98	00-000548	Игровой аппарат Kiddy moto	71 330
99	00-000538	Игровой аппарат Lets Go Island 3D	641 981
100	00-000539	Игровой аппарат Operation Ghost DLX 42	155 864
101	00-000550	Игровой аппарат Pump it up pro 2	316 052
102	00-000543	Игровой аппарат Super Bikes 2	63 875
103	00-000544	Игровой аппарат Super Bikes 2-2	63 875
104	00-000545	Игровой аппарат Sym026 F1 simulator	1 153 258
105	00-000007	Баттерфляй Hoist Roc-It RS- 1302 Pec Fly (HF\RS- 1302\CM-PL -AP)	65 973
106	00-000226	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	28 640
107	00-000227	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	28 640
108	00-000228	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	28 640
109	00-000006	Подтягивание / отжимание с помощью HOIST ROC-IT RS-1700 (HF\RS-1700\CM-PL-00)	83 595
110	00-000015	Тренаже р силовой "Сгибание ног сидя" HOIST ROC -IT RS- 1402 Leg Curl (HF\RS- 1402\CM-PL -AP)	65 973
111	00-000004	Тренажер адаптивный PRECOR AMT Open Stride 885, консоль P80 (PR\PHFCABAS885260RU\00-00-00)	275 362
112	00-000009	Тренажер силовой "Бицепс сидя" HOIST ROC -IT RS- 1102 Biceps Curl (HF\RS- 1102\CM-PL -AP)	131 946
113	00-000005	Тренажер силовой "Верхняя тяга" HOIST ROC-IT RS-120 1 Lat Pulldown ( HF\RS-1201\CM-PL-AP)	65 973
114	00-000011	Тренажер силовой "Жим от груди" HOIST ROC -IT RS- 1301 Chest Press (HF\RS- 1301\CM-PL -AP)	131 946
115	00-000533	Тренажер силовой "Машина Смита 3D" HOIST CF-3754 Dual Action Smith (HF\CF-3754\CM-PL-00)	80 952
116	00-000012	Тренажер силовой "Нижняя спина" HOIST ROC-IT RS- 1204 Low Back (HF\RS- 1204\CM-PL -AP)	131 946
117	00-000016	Тренажер силовой "Приводящие ног" HOIST ROC-IT RS- 1406 Inner Thigh (HF\RS- 1406\CM-PL-AP)	65 973
118	00-000014	Тренажер силовой "Разгибание ног сидя" HOIST ROC-IT RS- 1401 Leg Extension(HF\RS- 1401\CM-PL -AP)	65 973
119	00-000018	Тренажер силовой "Ягодичные мышцы" HOIST ROC-IT RS- 1412 Glute (HF\RS- 1412\CM-PL-AP)	65 973

№ п/п	Инв. №	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
120	00-000003	Эллипсоид PRECOR EFХ885, консоль P80 - 15" Touchscreen/TV/iPod (P\PHRCE8853660RU\CM-80-00)	467 692
Итого движимое имущество			18 213 209
<b>Итого движимое имущество округленно</b>			<b>18 213 000</b>

*Недвижимое имущество и движимое имущество, входящее в состав котельной*

№№	Инв. №	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	000000007	Здание, кадастровый номер 50:20:0010409:4921, площадь 6025,4 кв.м., адрес: 143082 Московская область, Одинцовский р-н, д. Жуковка, ул. Жемчужная д.57	494 512 600
2	000000001	Земельный участок, кадастровый номер 50:20:0010409:123, площадь 1716 кв.м., адрес: МО, Одинцовский муниципальный район, сельское поселение Барвихинское, д. Жуковка, д. 57.	50 516 000
3	-	Сооружение, иное (газоснабжение), протяженностью 21м., кадастровый номер: 50-50-66/062/2014-109, адрес: Московская область, р-н Одинцовский, д Жуковка, ул. Жемчужная, д 57	74 800
4	-	Движимое имущество, входящее в состав котельной (табл.далее*)	3 310 600
<b>Итого недвижимое имущество округленно</b>			<b>548 414 000</b>

*\*Движимое имущество, входящее в состав котельной*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Низкотемпературный водогрейный котел, Vitoplex 200, 900 кВт, VIESMANN	шт	2	974 705
2	Автоматика котла для многокотловой установки, Vitotronic 100, VIESMANN	шт	2	45 045
3	Трехходовой смеситель фланцевый Ду80	шт	1	40 880
4	Горелка газовая Weishaupt 110 - 1250 кВт, GL7/1-D, Weishaupt	шт	2	623 892
5	Подмешивающий насос котлового контура, UPS 25-60, Grundfos	шт	2	4 984
6	Циркуляционный насос сдвоенный системы отопления, TPED 65-180/2-S, Grundfos	шт	1	142 248
7	Циркуляционный насос сдвоенный системы вентиляции, TPED 50-180/2-S, Grundfos	шт	1	110 705
8	Циркуляционный насос сдвоенный системы вентиляции, TPED 80-210/2-S, Grundfos	шт	1	207 335
9	Насос греющего контура ГВС, Magna DK 8850, Grundfos	шт	1	13 857
10	Насос контура рециркуляции, TPE 32-180/2-S, Grundfos	шт	1	56 509
11	Теплообменник, JAD-X, Artpol-Therm	шт	1	145 927
12	Водонагреватели ГВС 1000л, Vitocell 100-V, VIESMANN	шт	3	70 454
13	Мембранный расширительный бак, 800л, Refix N, Reflex	шт	2	27 510
14	Мембранный расширительный бак, 300л, Refix DE, Reflex	шт	1	5 930
15	Насос подпитки, CR-3-10, Grundfos	шт	1	19 688
16	Фильтра фланцевые от Ду65 до Ду150	шт	4	25 509
17	Клапан балансировочный от Ду65 до Ду100	шт	3	27 386
18	Запорно-регулирующая арматура от Ду15 до Ду150	шт	48	506 785
19	Автоматический воздухоотводчик Ду 15	шт	8	1 663
20	Труба диам от 20 до 245	пог.м.	580	48 761
21	Клапан термозапорный, КТЗ Ду100	шт	1	4 013
22	Клапан отсекающий, КЗГЭМ Ду100	шт	1	7 378
23	Кран шаровый ГШК, ГШК Ду100, BALLOMAX	шт	3	17 805
24	Кран шаровый ГШК, ГШК Ду80, BALLOMAX	шт	2	7 315
25	Счетчик газа, G-160, Itron	шт	1	56 316
26	Счетчик газа, G-100, Itron	шт	2	112 013
27	Кран шаровый Ду 20, Ду 25, Ду 32	шт	6	1 118
28	Дымоход от котлов	шт	2	4 917
Итого				3 310 648
<b>Итого округленно</b>				<b>3 310 600</b>

## 11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ГАЗОПРОВОДА

### 11.1. Описание объекта оценки

#### 11.1.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Табл. 11.1

##### Перечень документов

№ п/п	Наименование документа
1	Выписка из ЕГРН 13.11.2019 № 99/2019/294965884
2	Технический план сооружения от 16.08.2016
3	Технически условия на газификацию №3110-37/7 от 22.10.2008 г.
4	Информация о технических характеристиках

Источник информации: документы Заказчика

Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, приведены далее.

#### 11.1.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Табл. 11.2

##### Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество "ЖУКОВКА *****" (ЗАО "ЖУКОВКА*****")
Место нахождения (юридический адрес)	143082, Московская область, Одинцовский район, деревня Жуковка, улица Жемчужная, дом 57
ОГРН	1065032055770
Дата присвоения ОГРН <sup>32</sup>	17.08.2006

Источник информации: данные заказчика

#### 11.1.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

Согласно Выписке из ЕГРН оцениваемое сооружение принадлежит на праве собственности ЗАО "ЖУКОВКА\*\*\*\*\*", ИНН: 5032153591 (Собственность, № 50:20:0010409:5002-50/001/2017-1 от 16.02.2017). Зарегистрированные обременения (ограничения) права:

- Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений; дата государственной регистрации: 20.03.2018; номер государственной регистрации: 50:20:0010409:5002-50/001/2018-3, срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:-; основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя Одинцовского РОСП УФССП России по Московской области Казаковой Е.В. о запрете регистрационных действий в отношении недвижимого имущества от 31.10.2017 (75032/17/50026- ИП), выдавший орган: Одинцовский РОСП УФССП России по Московской области;
- Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Одинцовский район, д.Жуковка, ул.Жемчужная, д.57, кад.№ 50:20:0010409:5002, газопровод-ввод, назначение: нежилое, иное (газоснабжение), протяженность 21 м; дата государственной регистрации: 16.03.2018; номер государственной регистрации: 50:20:0010409:5002-50/001/2018-2, срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:-; основание государственной

<sup>32</sup> Источник информации: <https://egrul.nalog.ru/index.html>

регистрации: Постановление о запрете регистрационных действий в отношении недвижимого имущества от 31.10.2017;

- Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации; дата государственной регистрации: 16.08.2019; номер государственной регистрации: 50:20:0010409:5002-50/013/2019-4, срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:-; основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя от 08.08.2019 №259893930/5026 79801/19/50026-ИП, выдавший орган: Багнова Виктория Валерьевна.

Исходя из предполагаемого использование результатов оценки (согласно заданию на оценку) - для совершения сделки купли-продажи обременение (ограничение) права "Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации " при расчетах не учитывается.

#### **11.1.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик Объекта оценки, зарегистрированных прав и ограничений (обременений) права**

Поскольку, оцениваемый объект является газопроводом - сооружение вспомогательного назначения, фактор местоположения оказывает влияние на недвижимость, в состав которой входит оцениваемый объект.

Анализ местоположения недвижимости приводится в разделе 6.4.

#### **Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки**

Далее приводится описание характеристик количественных и качественных характеристик данного объекта. Описание составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком.

Табл. 11.3

#### **Количественные и качественные характеристики сооружения**

<b>Характеристика</b>	<b>Показатель</b>
тип (высокого/среднего/низкого давления)	средняя
протяжённость, м.	21
диаметр трубы	60мм
материал трубы	сталь
рабочее давление, Мпа	0,0032
тип изоляции	трубная изоляция типа Энергофлекс
фактическое использование	по назначению
Год ввода в эксплуатацию	2014
техническое состояние	хорошее
кадастровый номер земельного участка	Газопровод проходит по территории кадастрового квартала 50:20:0010409 и земельного участка 50:20:0010409:4986

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

#### **11.2. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость**

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе приведен в соответствующем разделе настоящего отчета и не дублируется.

##### **11.2.1. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект**

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Оцениваемое сооружение является линейным объектом и не представлено на рынке как самостоятельный объект недвижимости, т.к. при реализации включается в состав комплекса.

Единственным способом определения стоимости подобных объектов недвижимости является определение величины затрат на строительство (с учетом износа и устаревания). Таким образом, сегмент рынка по данному оцениваемому объекту недвижимости не представлен.

### **11.3. Анализ наиболее эффективного использования**

**Согласно п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.**

Оцениваемое сооружение является газопроводом, т. е. линейным объектом в хорошем техническом состоянии. Физическим вариантом использования подобного типа недвижимости, кроме как по назначению, не предоставляется возможным.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого сооружения является использование по назначению в качестве газопровода.

### **11.4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке**

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

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

Определения подходов к оценке недвижимости приведены в ФСО № 7.

При применении **затратного подхода** оценщик учитывает следующие положения:

- а) 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;
- б) 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;
- в) 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);
- г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
  1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
  2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
  3. Определение прибыли предпринимателя.
  4. Определение износа и устареваний.
  5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

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

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

При применении **сравнительного подхода** к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) 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;

в) 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;

г) 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;



д) 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 качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) 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;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При применении **доходного подхода** оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) 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;

г) 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;

д) 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;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) 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.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

#### 11.4.2. Описание выбора подходов и методов

Табл. 11.4

<b>Использованные подходы и методы</b>			
<b>Группа/ подход</b>	<b>Доходный подход</b>	<b>Сравнительный подход</b>	<b>Затратный подход</b>
Здания и сооружения	Не применялся ввиду отсутствия рынка аренды аналогичных специализированных объектов	Не применялся ввиду отсутствия рынка купли-продажи аналогичных специализированных объектов	При наличии достаточного объема исходной информации о технических характеристиках и наличия сопоставимых аналогов применяется метод расчета по удельным показателям на основе сборников Ко-Инвест.

Источник информации: анализ Оценщиков

### **11.4.3. Определение рыночной стоимости улучшений в рамках затратного подхода**

Затратный подход предусматривает возможность оценки следующими методами: сравнительной стоимости единицы, стоимости укрупненных элементов, количественного анализа. Любой из этих методов подразумевает в зависимости от конкретных условий определение восстановительной стоимости имущества либо по величине затрат на воспроизводство, либо по величине затрат на замещение.

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В данном случае стоимость объектов оценивается через определение величины затрат на замещение с использованием специализированных аналогов в справочнике Ко-Инвест, в связи с достаточным количеством исходной информации о технических характеристиках объекта, а также наличия сопоставимых линейных/специализированных аналогов в справочнике.

#### **Определение стоимости улучшений методом замещения**

Для оцениваемого объекта недвижимого имущества методом замещения расчет проводится по следующей формуле:

$$Зз = БС \times Ксмр \times (1 + ПП) \times (1 + НДС) \times Пр,$$

- **Зз** - затраты на замещение, руб.;
- **Сед** - стоимость соответствующего единицы измерения согласно справочника;
- **Ксмр** - корректирующий коэффициент изменения цен строительно-монтажных работ, с момента введения объекта в эксплуатацию до даты оценки;
- **ПП** - прибыль предпринимателя (при наличии);
- **НДС** - 20%;
- **Пр** - протяженность, м.

#### *Корректирующий коэффициент на изменение цен (Ксмр)*

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве рассчитан по следующей формуле:

$$К = И_1 \times И_2,$$

$И_1$  – индекс изменения цен с 01.01.2017 г. на 01.10.2018 г.;

$И_2$  – индекс изменения цен с 01.10.2018 г. на дату оценки.

Индекс изменения цен на строительно-монтажные работы с 01.10.2018 г. на дату оценки, рассчитывался с использованием данных приведенных в сборнике "Ко-Инвест" "Индексы цен в строительстве"

Табл. 11.5

**Индексы изменения цен на строительно-монтажные работы с 01.10.2018 г. на дату оценки**

Месяц	Индекс	Источник
сен.18	9,891	Источник: КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве", выпуск 105, 2018 г.
июн.19	10,033	Источник: КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве", выпуск 107, 2019 г.
<b>Индекс перехода</b>	<b>1,014</b>	

Индекс изменения цен строительно-монтажных работ с 01.01.2017 г. на 01.10.2018 г. рассчитывался с использованием данных приведенных в сборнике "Ко-Инвест" "Индексы цен в строительстве" выпуск 105, 2018 г. (табл. 2.2.2.1). Индекс изменения цен строительно-монтажных работ используемый при расчете затрат на замещение приведен ниже.

Табл. 11.6

**Индексы изменения цен на строительно-монтажные работы**

Класс конструктивных систем	Индекс перехода с 01.01.2017 г. на 01.10.2018 г.	Индекс перехода с 01.10.2018 на дату оценки	Индекс изменения цен
КС-1	1,148	1,014	1,164
КС-2	1,232	1,014	1,249
КС-3	1,101	1,014	1,116
КС-4	1,200	1,014	1,217
КС-5	1,184	1,014	1,201
КС-6	1,212	1,014	1,229
КС-7	1,151	1,014	1,167
КС-8	1,185	1,014	1,202
КС-9	1,151	1,014	1,167
КС-10	1,184	1,014	1,201
КС-11	1,185	1,014	1,202
КС-12	1,184	1,014	1,201
КС-13	1,151	1,014	1,167
КС-14	1,233	1,014	1,250
КС-15	1,250	1,014	1,268
КС-17	1,346	1,014	1,365
КС-521	1,119	1,014	1,135
КС-522	1,071	1,014	1,086

Источник информации: "Ко-Инвест" "Индексы цен в строительстве"; расчеты, проведенные Оценщиком

**Прибыль предпринимателя (ПП)**

Прибыль предпринимателя - это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно-обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Прибыль предпринимателя для сооружений газопровода не учитывается, т. к. данные объекты не несут в себе коммерческой привлекательности для строительства как самостоятельные объекты, а входят в состав единого комплекса зданий, к которым относятся.

Далее приводится расчет затрат на замещение.

Табл. 11.7

**Расчет затрат на воспроизводство улучшений в рамках затратного подхода**

Наименование объекта	Сооружение, иное (газоснабжение), протяженностью 21м., кадастровый номер: 50-50-66/062/2014-109, адрес: Московская область, р-н Одинцовский, д Жуковка, ул Жемчужная, д 57
Кадастровый номер	50:20:0010409:5002
Метод расчета	Метод замещения
Специализированный справочник	Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры" 2017 г., табл. глИЗ.06.010.0001
Класс конструктивной системы (КС)	КС-12
Единица измерения	1 м
Стоимость единицы измерения согласно справочника, руб. без НДС	3 058,53
Дата ввода объекта в эксплуатацию	01.01.2014
Индекс перехода цен	1,201
Полная восстановительная стоимость, руб. без НДС	3 673,29
Кпз (прибыль застройщика)	1,00
Кндс (20%)	1,20

Полная восстановительная стоимость, руб. с НДС	4 407,95
Протяженность, м	21,00
<b>Затраты на воспроизводство/замещение, руб</b>	<b>92 567</b>

*Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком*

## Определение износа и устареваний

### Расчет физического износа

Физический износ отражает изменение физических свойств оцениваемых объектов со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

Физический износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем (например, дефекты конструктивных элементов).

### Применение метода срока жизни для определения физического износа зданий и сооружений

Данный метод использовался при определении физического износа зданий и сооружений, затраты на замещение (воспроизводство) которых были определены методом сравнительной единицы и методом долгосрочной индексации балансовой стоимости. Расчет проводился по формуле:

$$И_{физ} = ХВ/СПС \times 100\%,$$

где:

ХВ – хронологический возраст, лет;

СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

**Срок полезной службы (срок полезного использования)** — либо период, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое, как ожидается, будет получено организацией от актива.

Для повышения достоверности результата, его ясного и точного изложения, недопущения введения в заблуждение Заказчика при определении сроков полезной службы основных средств Оценщик анализировал ряд информационных источников, представленных далее.

Определив в соответствии с вышеописанными источниками сроки полезной службы для каждого выделенного подкласса (вида), Оценщик использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

Значение срока полезной службы каждого выделенного подкласса (вида) приведено в таблице далее.

Табл. 11.8

### Определение сроков полезной службы по подклассам недвижимого имущества

№ п/п	Наименование класса	Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	По данным справочника Marshall & Swift (США)	Сроки полезной службы, среднее арифметическое, лет
1	Сооружения	Газопроводы	Газопроводы	-	33	30	31,5

*Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком, расчеты, проведенные Оценщиком*

Физический износ определялся путем деления хронологического возраста на срок полезной службы и умножения на 100%.

#### *Расчет функционального устаревания*

Функциональное устаревание – потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

Функциональное устаревание определяет устаревание здания или его элементов по отношению к современным архитектурным объемно-планировочным, конструктивно-технологическим, санитарно-гигиеническим и другим требованиям. В результате этого нежилые здания и помещения еще задолго до наступления их полного физического изнашивания функционально устаревают, так как не отвечают изменившимся требованиям к качеству, благоустройству и комфортности и пр.

Признаков функционального устаревания по оцениваемым объектам недвижимого имущества не выявлено. Сооружение новое, построено с применением современных материалов.

#### *Расчет внешнего (экономического) устаревания*

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического (внешнего) износа в РФ являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Основным признаком наличия внешнего (экономического) устаревания является реализация объектов недвижимости в данном местоположении по стоимости, ниже стоимости приобретения земельного участка и строительства объектов с учетом физического износа.

У оцениваемого объекта признаков экономического устаревания не выявлено.

Расчет стоимости улучшений в рамках затратного подхода проведен путем умножения затрат на замещение и коэффициента общего накопленного износа. Далее приводится расчетная таблица.

### Расчет стоимости улучшений в рамках затратного подхода

Наименование объекта	Сооружение, иное (газоснабжение), протяженностью 21м., кадастровый номер: 50-50-66/062/2014-109, адрес: Московская область, р-н Одинцовский, д Жуковка, ул Жемчужная, д 57
Кадастровый номер	50:20:0010409:5002
Затраты на воспроизводство/замещение, руб.	92 567
Фактический срок службы	6,05
Нормативный срок службы	31,50
Физический износ	19,20%
Внешнее устаревание	0,00%
Функциональное устаревание	0,00%
Общий накопленный износ	19,20%
Коэффициент общего накопленного износа	0,808
<b>Стоимость объекта, руб.</b>	<b>74 790</b>

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

### 11.5. Описание Процедуры Согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Согласно п. 25 ФСО № 1, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете рыночной стоимости недвижимого имущества Оценщик применял затратный подход.

Так как в данном случае доходный и сравнительный подходы не применялись, удельный вес затратного подхода принят равным **100%**. Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества представлены в таблице ниже.

### Результаты оценки стоимости, полученные в рамках различных подходов

№ п/п	Наименование подхода	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.	Весовой коэффициент	Согласованная стоимость, руб.
1	Доходный	Не применялся	0%	-
2	Затратный	74 790	100%	74 790
3	Сравнительный	Не применялся	0%	-
Согласованная стоимость			100%	74 790
<b>Рыночная стоимость газопровода (округленно)</b>				<b>74 800</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

## 12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



### ДОВЕРЕННОСТЬ № 6

г. Москва

«07» августа 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Оценка Активов», ИНН 7703169902, ОГРН 1027739227944, в лице Генерального директора Яковченко А.И., действующего на основании Устава,

настоящей доверенностью уполномочивает руководителя проектов по оценке Болотникову Александру Валерьевну, паспорт серия 4519 № 319591, выдан ГУ МВД России по гор. Москве 07.08.2019г:

- 1) представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанным с проведением работ по оценке, проведение встреч с Заказчиками и Партнерами, консультирование Клиентов, участие в общественных мероприятиях от имени Общества;
- 2) подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема-передачи Отчета;
- 3) подписывать от имени Общества результаты работ по оценке, а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Подпись Болотниковой Александры Валерьевны \_\_\_\_\_ удостоверяю,

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Яковченко А.И.  
ООО «ЭсАрДжи-Оценка Активов» \_\_\_\_\_ Подпись







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

# СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

№ 0009 от 20 ноября 2009 года  
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

## Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

№2483

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по заявлению

Болотниковой Александры Валерьевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Болотникова Александра Валерьевна

(ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков 01.02.2003 года за регистрационным №0514., право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Номер квалификационного аттестата: 000547-1

Дата выдачи: 07.11.2017

Окончание срока действия: 07.11.2020

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости

Номер квалификационного аттестата: 012368-3

Дата выдачи: 21.05.2018

Окончание срока действия: 21.05.2021

Направление оценочной деятельности: Оценка бизнеса

Номер квалификационного аттестата: 012369-2

Дата выдачи: 21.05.2018

Окончание срока действия: 21.05.2021

Направление оценочной деятельности: Оценка движимого имущества

Данные сведения предоставлены по состоянию на 23.08.2019 года

Дата составления выписки 26.08.2019 года

И.о. директора



И.В. Верховский



**ПОЛИС № 08905/776/00004/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 08905/776/00004/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрджи-Оценка активов»

**Юридический адрес:** 105082, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11, оф. 503

**ИНН** 703169902

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по каждому страховому случаю составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей  
**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" февраля 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут "31" января 2020 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с "01" февраля 2019 г. по "31" января 2020 г.

**Страховщик:**

Костенко М.А.

На основании доверенности № 6178/18 от «07» июня 2018 г.

**Страхователь:**

Яковченко А.И.

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва «30» января 2019 г.

**ПОВТОРНО**

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000547-1

« 07 » ноября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


**«Оценка недвижимости»**

выдан **Болотниковой Александре Валерьевне**

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

от « 07 » ноября 20 17 г. № 20

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 07 » ноября 20 20 г.



**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190E0B40R2666**

<b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - БАГРЕЦОВ АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ</b>		
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
<b>Страховая сумма</b>		<b>Страховая премия</b>
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)		10 500 руб. 00 коп. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>		<b>0,035%</b>
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» июля 2019 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «19» июля 2019 г.	по «18» июля 2020 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:  
Российская Федерация, 121552,  
г. Москва, ул. Островная, д.4.

**От имени Страховщика:**

 /У.В. Карпухина /  
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» июля 2019 г.





### 13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

<b>ФГИС ЕГРН</b>		полное наименование органа регистрации прав	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 1	
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>		Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 11.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 13.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>13.11.2019 № 99/2019/294978780</b>			
Кадастровый номер: <b>50:20:0010409:123</b>			
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010409		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.01.1993		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Барвихинское, д. Жуковка, д. 57		
Площадь:	1716 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	9652311.24		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:20:0010409.4921, 50:20:0010409.5002		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор			
полное наименование должности		подпись	ФГИС ЕГРН
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
13.11.2019 № 99/2019/294978780	
Кадастровый номер: <b>50:20:0010409:123</b>	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для строительства многофункционального комплекса с объектами социальной инфраструктуры
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, итерной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего листов выписки: _____
<b>13.11.2019</b> № <b>99/2019/294978780</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:20:0010409:123</b>

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Музыка Елена Петровна

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
-----------------------------	---------	-----------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела: <u>2</u> Всего листов выписки: <u>    </u>
13.11.2019 № 99/2019/294978780	
Кадастровый номер: <b>50:20:0010409:123</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытое акционерное общество "Жуковка***", ИНН: 5032153591
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-20/124/2007-113 от 22.11.2007
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Жуковка, д. 57, кад. № 50:20:0010409:123, Земельный участок для строительства многофункционального комплекса с объектом социальной инфраструктуры, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1716 кв. м
дата государственной регистрации:	22.08.2014
номер государственной регистрации:	50-50-66/076/2014-110
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.08.2014 по 31.12.2016
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Королева Раиса Константиновна
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 18.07.2014, №00800012/170142и1
3.	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Жуковка, д. 57, кад. № 50:20:0010409:123, Земельный участок для строительства многофункционального комплекса с объектом социальной инфраструктуры, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1716 кв. м
дата государственной регистрации:	16.03.2018
3.1.2. номер государственной регистрации:	50:20:0010409:123-50/001/2018-1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении недвижимого имущества от 31.10.2017

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <b>2</b>	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего листов выписки: _____
<b>13.11.2019</b> № <b>99/2019/294978780</b>			
Кадастровый номер: <b>50:20:0010409:123</b>			
вид:	Арест. Наложить частичный арест на имущество, при котором налогоплательщик не вправе распоряжаться арестованным имуществом, а владение и пользование этим имуществом осуществляется с разрешения и под контролем налогового органа		
дата государственной регистрации:	20.09.2016		
номер государственной регистрации:	50-50/020-50/066/001/2016-5364/1		
3.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:	Постановление о наложении ареста на имущество налогоплательщика от 08.07.2016 №132, выданный орган: Межрайонная ИФНС №22 по Московской области		
вид:	Запрещение сделок с имуществом. Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений		
дата государственной регистрации:	20.03.2018		
номер государственной регистрации:	50:20:0010409:123-50/001/2018-2		
3.1.4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Одинцовского РОСП УФССП России по Московской области Казаковой Е.В. о запрете регистрационных действий в отношении недвижимого имущества от 31.10.2017 (75032/17/50026-ИП), выданный орган: Одинцовский РОСП УФССП России по Московской области		
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правоприязнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или	данные отсутствуют		

обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись

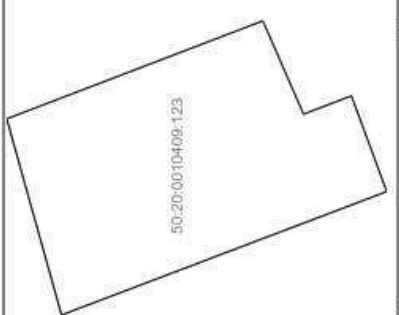
М.П.

инициалы, фамилия

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание места положения земельного участка

Земельный участок		(лицо/объект недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u>	Всего разделов: <u>   </u>	Всего листов выписки: <u>   </u>
13.11.2019 № 99/2019/294978780		50:20:0010409:123	
Кадастровый номер:			

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		подпись	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :		Всего листов выписки: _____
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
<b>13.11.2019</b> № <b>99/2019/294978780</b>	Всего разделов: _____		
Кадастровый номер:	<b>50:20:0010409:123</b>		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-50, зона 2  
 Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	467048.43	2172518.1	данные отсутствуют	0.1
2	467090.53	2172501.99	данные отсутствуют	0.1
3	467081.52	2172469.75	данные отсутствуют	0.1
4	467028.07	2172490.04	данные отсутствуют	0.1
5	467033.88	2172505.78	данные отсутствуют	0.1
6	467041.74	2172502.75	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 13.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Значение	вид объекта недвижимости
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____
13.11.2019 № 09/2019/29-4965149	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:20:001/049-4921
Номер кадастрового записи:	50:20:001/049
Дата присвоения кадастрового номера:	30.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	143083 Московская область, Одинцовский р-н, д. Жуковка, ул. Железнодорожная, д. 57
Площадь, м²:	6025,4
Назначение:	Исключено здание
Назначение:	Многофункциональный комплекс с объектами инженерной инфраструктуры
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Сметаллпанель
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2013
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	365129745,75
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись: _____
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 13.11.2019 г., сообщаем, что составлено выписка Единого государственного реестра недвижимости:

Значение	вид объекта недвижимости
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
13.11.2019 № 99/2019/254965149	Всего листов выписки _____
Кадастровый номер	50:20:001/0409-4921
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в которых расположен объект недвижимости	50:20:001/0409/123
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:20:001/0409-4923, 50:20:001/0409-4990, 50:20:001/0409-4989, 50:20:001/0409-4991, 50:20:001/0409-4988, 50:20:001/0409-4987, 50:20:001/0409-4975, 50:20:001/0409-4976, 50:20:001/0409-4929, 50:20:001/0409-4926, 50:20:001/0409-4924
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса	
Кадастровый номер земельного участка, если находящееся в составе единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Иванова Екатерина Игоревна №77-13-17, ООО "ПЭКЭД"
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Общая оценка:	Мультифункциональный комплекс с объектами инфраструктуры. Сведения о планировании имеют статус «Актуальные» неактуальны. Право (отражающее право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Исковое заявление». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Подписать выписку:	Мушкова Елена Петровна
Государственный регистратор	полное наименование должности
	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Система о зарегистрированных правах

Значение		Вид объекта недвижимости	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Лист: № _____	Раздела: № _____			
13.11.2019 № 99/2019/2949651-49				
Кадастровый номер: 50:20:0010409-4921				
1.   Правообладатель (правообладатель):				
2.   Вид, номер и дата государственной регистрации права:				
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
вид:	Аренда, расположенная в пользу помещения №11 (комната 1), №12 (комната 1), №613 (комната 1-15), расположенное по 3-м этажу, общей площадью 325,5 кв. м.			
дата государственной регистрации:	30.09.2014			
номер государственной регистрации:	50-50-66/086/2014-114			
3.1.1   срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.02.2014 по 01.02.2024			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Неские мезодри", ИНН: 5032240011			
3.1.2   основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 01.02.2014, дата регистрации 30.09.2014, №50-50-66/096/2014-114			
вид:	Аренда. Адресуется нежилое помещение общей площадью 1098,5 кв. м., расположенное по 2-м этажу, 50:20:0010409-4924			
дата государственной регистрации:	27.02.2014			
номер государственной регистрации:	50-50-66/128/2013-085			
3.1.2   срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.02.2014 на 5 лет			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Грин Ступи", ИНН: 5017062883			
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 18.11.2013, дата регистрации 27.02.2014, №50-50-66/128/2013-085			
Государственный регистратор		полное наименование должности		подпись
				ФГИС ЕПРН
				подпись, фамилия

М.П.

Значие		ИДН объекта недвижимости	
Лист № _____	Гаранта 2.	Всего листов раздела 2.	Всего листов выписки.
13.11.2019 № 99/2019/2949651.49		50:20:0010409-4921	
Кадастровый номер:		Аренда. Помещение общей площадью 18,2 кв.м., расположенное на 2 этаже здания	
Идн:		Аренда. Помещение общей площадью 18,2 кв.м., расположенное на 2 этаже здания	
дата государственной регистрации:		27.05.2014	
номер государственной регистрации:		50-50-66/053/2014-373	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.05.2014 на 5 лет.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Цапликова Елена Валерьевна	
основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого помещения от 17.04.2014, дата регистрации 27.05.2014, №50-50-66/053/2014-373	
Идн:		Аренда. Арендной нежилые помещения общей площадью 252,1 кв.м. №№18-30	
дата государственной регистрации:		10.07.2014	
номер государственной регистрации:		50-50-66/061/2014-327	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 10.07.2014 на 5 лет.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ПАО "Промсвязьбанк", ИНН: 774000912	
основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого помещения от 01.06.2014, дата регистрации 10.07.2014, №50-50-66/061/2014-327	
Идн:		Ипотеч. Московская область, Селивановский район, д.Жуковка, ул.Жуковская, д.37, кв.№ 50-20-0010409-4921, Нежилое здание, назначение: нежилое, 5 - этажный (этажных этажей - 1), общая площадь 6 025,4 кв.м.	
дата государственной регистрации:		22.08.2014	
номер государственной регистрации:		50-50-66/076/2014-109	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 22.08.2014 по 31.12.2016	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Королева Раиса Константиновна	
основание государственной регистрации:		Договор ипотеки от 18.07.2014 №608/0012/170142н1	
Государственный регистрационный номер и наименование документа		ФГИС ЕИРН	
Идн и наименование документа		подпись:	
		личность, фамилия	

М.П.

Значение		Инд. объекта недвижимости	
Лист № _____	Гардета 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
13.11.2019 № 99/2019/2949651.49			
Кадастровый номер: 50:20:0010409-4921			
вид:	Аренда. Часть здания расположена на 3 этаже здания, расположенного по адресу: Московская область, Ступинский район, д. Жулево, ул. Железнодорожная, д.57 и входит в состав здания с кадастровым номером 50:20:0010409-4921, площадью 239,6 кв. м., Учетный номер книги 50:20:0010409-4921/1		
дата государственной регистрации:	01.03.2016		
3.1.6 номер государственной регистрации:	50:50:020-50/066/001/2016-1115/2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.03.2016 на 10 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "Клиновская аэродромной стояночной", ИНН: 503216650		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 15.11.2015		
вид:	Аренда. Арендатором нежилого помещения площадью 438,8 кв.м. 50:20:0010409-4929		
дата государственной регистрации:	22.08.2016		
номер государственной регистрации:	50:50:020-50/020/002/2016-8928/2		
3.1.7 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.08.2016 на 5 лет		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Регстрация", ИНН: 5032246581		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 05.07.2016		
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Ступинский район, д. Жулево, ул. Железнодорожная, д.57, кв.№ 50:20:0010409-4921. Нежилое здание, назначение: нежилое, 3 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 6 025,4 кв.м, лит. Б, 0, 01		
дата государственной регистрации:	16.03.2018		
3.1.8 номер государственной регистрации:	50:20:0010409-4921-50:001/2018-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:	Поступление о запрете регистрационных действий в отношении недвижимого имущества от 31.10.2017		
5. Заливанное в суддебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о взыскании и отсужении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правотруженики и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (срокcola, прекращения права), организации права для обеспечения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись:	инициалы, фамилия
			М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

Земельный участок		вид объекта недвижимости					
Лист №	Рисунг 5.1	Всего листов рисунка 5.1:		Всего листов выписки			
13.11.2019	№ 99/2019/09/4065149						
Кадастровый номер:		50:20:001/049:4921					
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат: МСК-80, зона 2							
Зона №							
Номер точки	Координаты, м			Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина заезда, м	
	X	Y	Z			III	IV
1	467076.63	2172471.62	3	4	5	6	7
2	467076.98	2172472.57		данные отсутствуют	0.1		
3	467075.44	2172473.15		данные отсутствуют	0.1		
4	467076.79	2172476.7		данные отсутствуют	0.1		
5	467078.33	2172476.12		данные отсутствуют	0.1		
6	467079.75	2172479.86		данные отсутствуют	0.1		
7	467082.15	2172478.95		данные отсутствуют	0.1		
8	467089.12	2172497.32		данные отсутствуют	0.1		
9	467046.54	2172513.48		данные отсутствуют	0.1		
10	467041.84	2172501.09		данные отсутствуют	0.1		
11	467053.33	2172503.56		данные отсутствуют	0.1		
12	467030.01	2172489.54		данные отсутствуют	0.1		
13	467056.66	2172487.01		данные отсутствуют	0.1		
Государственный реестратор		полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
						М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

Земле											
Лист №		Раддела		.S.L.		Всего листов раддела		.S.L.		Всего листов выписки	
13.11.2019		№ 99/2019/249665149									
Кадастровый номер:										50:20:001/0409-4921	
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат измеренных точек координ, м		Глубина, высота, м					
	X	Y						H1	H2		
1	2	3	4	5		6	7				
14	467036.59	2172486.83	данные отсутствуют		0.1						
1	467076.63	2172471.62	данные отсутствуют		0.1						
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости											
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м											
данные отсутствуют											
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м											
данные отсутствуют											
Государственный реестратор										ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности										подпись:	
										подпись, фамилия	
										М.П.	

Выполнен по Единогосударственному договору педизыскания об объекте педизыскания  
**Описание местоположения объекта педизыскания**

**Здание** \_\_\_\_\_ вид объекта педизыскания \_\_\_\_\_

Лист № \_\_\_\_\_ Радела **С.Л.** \_\_\_\_\_ Всего листов раздела **С.Л.** \_\_\_\_\_ Всего листов вышки \_\_\_\_\_

**13.11.2019 № 99/2019/24-4965149**

Кадастровый номер **50:20:001/0409-4921**

3. Сведения о характерных точках привязки контура объекта педизыскания с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов педизыскания строения

Система координат: МСК-50, зона 2

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определений координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов педизыскания, с контурами которых пересекается контур данного объекта педизыскания
	X	Y		П1	П2	
I	2	3	4	5	6	7

Государственный реестр \_\_\_\_\_

наименование доп. объекта \_\_\_\_\_

ФГИС ЕГРН \_\_\_\_\_

подпись \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях объекта недвижимости

Знание		вид объекта недвижимости		Всего листов выписки	
Лист №	Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1:		Всего листов выписки	
13.11.2019	№ 09/2019/29-09/65149				
Кадстровый номер:		50:20:001/0109-4921			
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке:					
Участный номер части: 1					
Система координат: МСК-50, зона 2					
Зона №					
Номер точки	Координаты, м			Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
1	467047.74	2172482.92	0.1	данные отсутствуют	
2	467052.67	2172495.9	0.1	данные отсутствуют	
3	467050.05	2172496.89	0.1	данные отсутствуют	
4	467050.59	2172488.32	0.1	данные отсутствуют	
5	467042.53	2172501.38	0.1	данные отсутствуют	
6	467042.23	2172500.57	0.1	данные отсутствуют	
7	467036.06	2172502.91	0.1	данные отсутствуют	
8	467035.79	2172502.21	0.1	данные отсутствуют	
9	467035.19	2172502.44	0.1	данные отсутствуют	
10	467031.1	2172491.64	0.1	данные отсутствуют	
11	467042.42	2172487.35	0.1	данные отсутствуют	
12	467041.62	2172485.25	0.1	данные отсутствуют	
1	467047.74	2172482.92	0.1	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			полное наименование должности		подпись
					ФИО ЕПРН
					инициалы, фамилия

М.П.

Лист 6.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части объекта недвижимости

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <b>6.1</b>	Всего листов раздела <b>6.1</b> : _____	Всего листов выписки: _____
13.11.2019 № 99/2019/29-0965149			
Кадастровый номер: <b>50:20:001/049-4921</b>			

Общие сведения о части объекта недвижимости			
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения		Описание местоположения части
	тип	значение	
1	полная	239,6	м <sup>2</sup>
		данные отсутствуют	
		данные отсутствуют	

Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание		вид объекта недвижимости		Всего листов: _____		Всего листов выписки: _____	
Лист №	Рядов 1	Всего листов рядов 1, 2	Всего рядов:				
13.11.2019 № 99/2019/29/4965149		50:20:0010409/4921					
Рядовый номер:							
№ п/п	Кодированный номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Наименование помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	
1	50:20:0010409/4923	Этаж № 1, Подвал № подвал	-	данное отсутствует	данное отсутствует	222,1	
2	50:20:0010409/4990	Подвал № Подвал	-	данное отсутствует	данное отсутствует	5,9	
3	50:20:0010409/4989	Подвал № Подвал	-	данное отсутствует	данное отсутствует	9,3	
4	50:20:0010409/4991	Подвал № Подвал	-	данное отсутствует	данное отсутствует	284,3	
5	50:20:0010409/4988	Этаж № 3 этаж 2 уровень	-	данное отсутствует	данное отсутствует	26	
6	50:20:0010409/4987	Подвал № Подвал	20	данное отсутствует	данное отсутствует	6,8	
7	50:20:0010409/4975	Этаж № 2	2	данное отсутствует	данное отсутствует	18,3	
8	50:20:0010409/4976	Этаж № 1	33	данное отсутствует	данное отсутствует	63,7	
9	50:20:0010409/4929	Этаж № 1	-	данное отсутствует	данное отсутствует	438,8	
10	50:20:0010409/4926	Этаж № 3, Этаж № 3	-	данное отсутствует	данное отсутствует	1496,5	
11	50:20:0010409/4924	Этаж № 2	-	данное отсутствует	данное отсутствует	1098,5	
Государственный реестратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
						М.П.	



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ R U 5 0 5 1 1 3 0 5 - 0 5 . 1 . 1 . 2 0 0 9 0 0 0 4 0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании  
Постановления Администрации Одинцовского муниципального района от  
16.11.2007 г. № 3206, заявления заказчика (инвестора, застройщика) от 09  
сентября 2009 г. № 486

**Закрытое акционерное общество «Жуковка\*\*\*\*\*»**

ИНН 5032153591

(реквизиты решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления о подготовке документации по планировке территории, либо реквизиты обращения и ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты обращения и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

**Местонахождение земельного участка**

**Московская область, Одинцовский муниципальный район, сельское  
поселение Барвихинское, д. Жуковка, д. 57**

(субъект Российской Федерации; Муниципальный район или городской округ; поселение)

**Кадастровый номер земельного участка**

**50:20:001 04 09:0123**

(заполняется при наличии кадастрового номера)

**План подготовлен**



**Администрацией архитектуры и градостроительства  
Администрации Одинцовского муниципального района**

(Ф.И.О., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

М.П.

2009 г.

(дата)

(подпись)

**В.Г. Ганкин**

(расшифровка подписи)

**Представлен**

**в Администрацию сельского поселения Барвихинское  
Одинцовского муниципального района Московской области**

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления)

2009 г.

(дата)

**Утвержден**

**Постановлением Администрации сельского поселения Барвихинское  
Одинцовского муниципального района Московской области**

от **24.09.2009 г.** № **399**

(реквизиты акта Правительства Российской Федерации, или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, или Главы местной Администрации об утверждении)

2009 г.

**1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной МУП «Архитектуры и градостроительства г. Одинцово и пригородной зоны» - 2008 г.**

**2. Информация о градостроительном регламенте земельного участка**

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе правил землепользования и застройки, утвержденных представительным органом местного самоуправления

*Проект планировки территории с размещением объектов соцкультбыта вдоль Рублево-Успенского шоссе в районе д. Барвиха, д. Жуковка Одинцовского района (утв. Постановлением Администрации Одинцовского муниципального района от 18.09.2007 г. № 2572)*

(наименование представительного органа местного самоуправления, реквизиты акта об утверждении правил)

Информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд):

основные виды:

*градостроительным регламентом не установлены*

условно разрешенные виды:

*градостроительным регламентом не установлены*

категория земель:

*земли населенных пунктов*

**3. Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства**

Разрешенное использование земельного участка

основные виды:

*для строительства многофункционального комплекса с объектами социальной инфраструктуры*

условно разрешенные виды:

*заполнения не требуется*

вспомогательные виды:

*заполнения не требуется*

Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

Назначение объекта капитального строительства  
**Строительство многофункционального комплекса**

№ 1 , Многофункциональный комплекс  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков объектов капитального строительства, в том числе площадь

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Размер (м)		Площадь (га)
	максимальный	минимальный	
1	В соответствии с чертежом градостроительного плана		0,1105
<i>Благоустройство территории</i>	-	-	<i>Определить проектом</i>

Предельное количество этажей **4 этажа + мансардный этаж + цокольный этаж**

Предельная высота зданий, строений, сооружений **не более -15,0 м.**

**Общая площадь здания - 6284 кв.м.**

**В цокольном этаже – 2-х уровневая подземная автостоянка (высота этажа- 4,8 м). Кол-во машиномест -31.**

**Площадь застройки -1374,5 кв.м.**

Максимальный процент застройки в границах земельного участка **определить проектом**

**Иные показатели:**

- Использование земельного участка осуществлять в соответствии с требованиями водоохранного законодательства (участок расположен: - во 2-м поясе зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г.Москвы).
- Произвести снос существующих на земельном участке строений, до начала производства строительных работ.
- Земельный участок обременен охранной зоной инженерных коммуникаций: магистральная сеть канализационного коллектора
- До начала производства строительных работ, получить технические условия на перенос сетей канализации.
- Архитектурное и цветное решение фасадов согласовать с главным архитектором УАиГ Администрации Одинцовского муниципального района.

**4. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия**

Объекты капитального строительства

№ \_\_\_\_\_, Жилой дом с хозяйственными постройками  
(согласно чертежу градостроительного плана) (подлежит сносу: Постановление Администрации Одинцовского муниципального района № 3206 от 16.11.2007 г.)  
(назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер \_\_\_\_\_  
технический паспорт объекта подготовлен \_\_\_\_\_  
(дата)


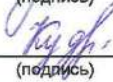


**6. Информация о возможности или невозможности разделения земельного участка**  
(ненужное зачеркнуть)



статья 6 Земельного кодекса РФ  
(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

**Материал подготовлен:**

Управлением архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района

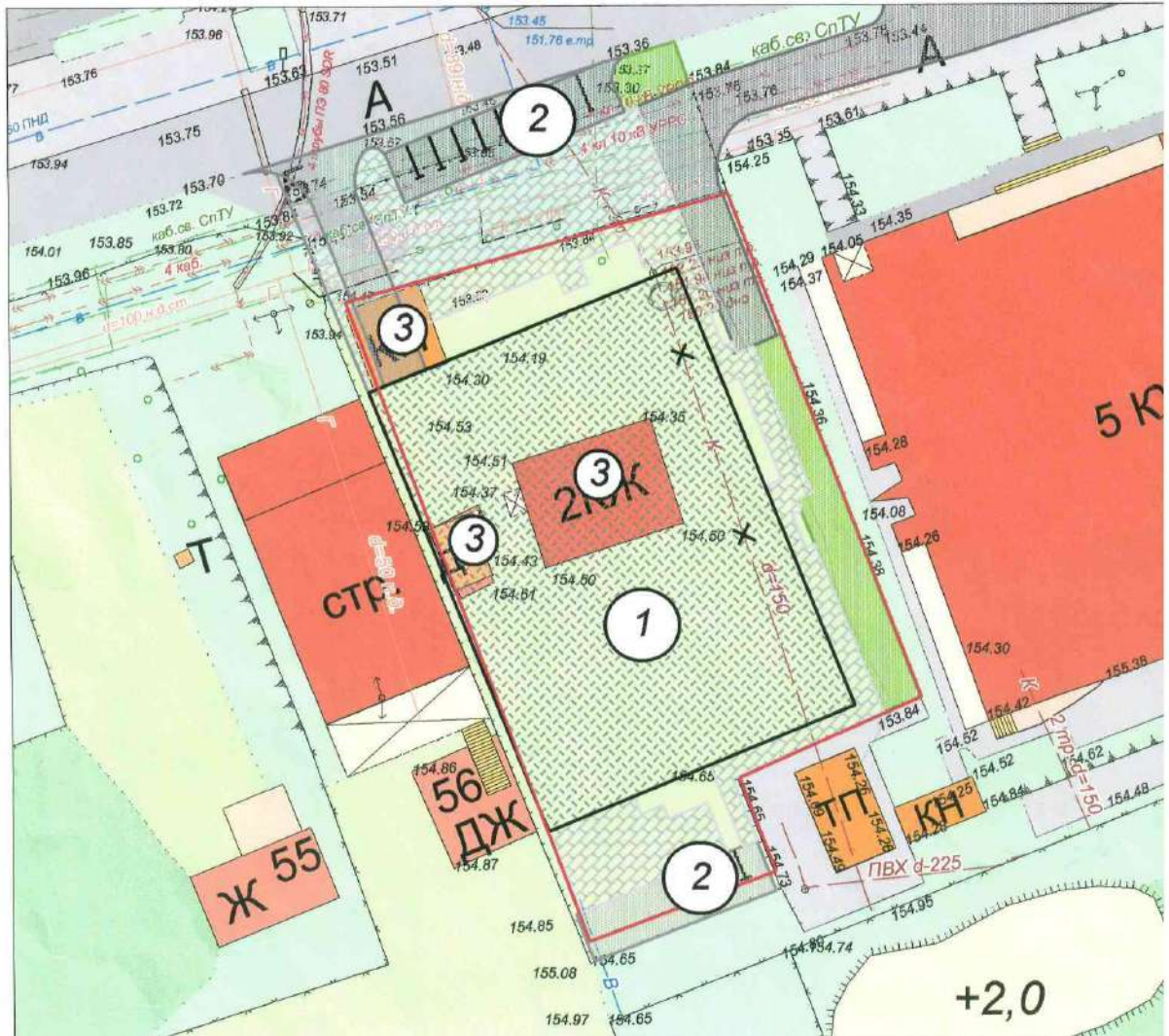
 _____ (подпись)	_____ (дата)	<u>/Кузнецова Л.И./</u>	Начальник отдела
 _____ (подпись)	_____ (дата)	<u>/ Кудряцева Л.А. /</u>	Главный специалист

Наименование организации-участника разработки Градостроительного плана – МУП «Архитектура и Градостроительство г.Одинцово и пригородной зоны»

 _____ (подпись)	_____ (дата)	<u>/Бирюков А.М./</u>	Директор
 _____ (подпись)	_____ (дата)	<u>/ Китаева Т.А. /</u>	Инженер

тел. 596-06-24

Чертеж градостроительного плана земельного участка в Одинцовском муниципальном с.п. Барвихинское, д. Жуковка, д. 57, кадастровый номер земельного участка 50:20:001 04 09:0123



М 1:500

Площадь земельного участка  
к.н. 50:20:001 04 09:0123 1716

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной МУП "АиГ" г. Одинцово и пригородной зоны - 2008 г.

Каталог координат:

земельный участок к.н. 50:20:001 04 09:0123

<b>1</b>	X 172518,10 Y 167048,43	<b>2</b>	X 172501,99 Y 167090,53	<b>3</b>	X 172502,75 Y 167041,74	<b>4</b>	X 172505,78 Y 167033,88
<b>5</b>	X 172490,04 Y 167028,07	<b>6</b>	X 172469,75 Y 167081,52				

С оперативной картой сверено:  
главный специалист УАиГ  
Администрации Одинцовского  
муниципального района

/Кудрявцева Л.А./





**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Росреестра" по Московской области**  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	7
"25" августа 2016 г. № МО-16/ЗВ-2357956	
Кадастровый номер:	50:20:0010409:4921
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010409
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	30.09.2013

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	143082 Московская область, р-н Одинцовский, д Жуковка, ул Жемчужная, д 57		
2	Основная характеристика:	площадь	6025.4	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Многофункциональный комплекс с объектами инженерной инфраструктуры		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	5, а также подземных 1		
6	Материал наружных стен:	Смешанные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2013		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	84942293.20		
9	Система координат:	МСК-50, зона 2		
10	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:20:0010409:123		
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
12	Сведения о кадастровых инженерах:	Ивлиева Екатерина Игоревна, 77-13-117, ООО "ЦЭКОД", 11.01.2016 г., Мазаник Александр Николаевич, 50-10-22, ООО "ЦЭКОД", 17.09.2013 г., Ивлиева Екатерина Игоревна, 77-13-117, ООО "ЦЭКОД", 08.06.2016 г.		
13	Особые отметки:	Многофункциональный комплекс с объектами инфраструктуры		
14	Дополнительные сведения:			
	14.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости		
	14.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости		
14.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета			
15	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус, статус об объекте):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные		

И.о. начальника территориального отдела №17	Е. В. Иванова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.

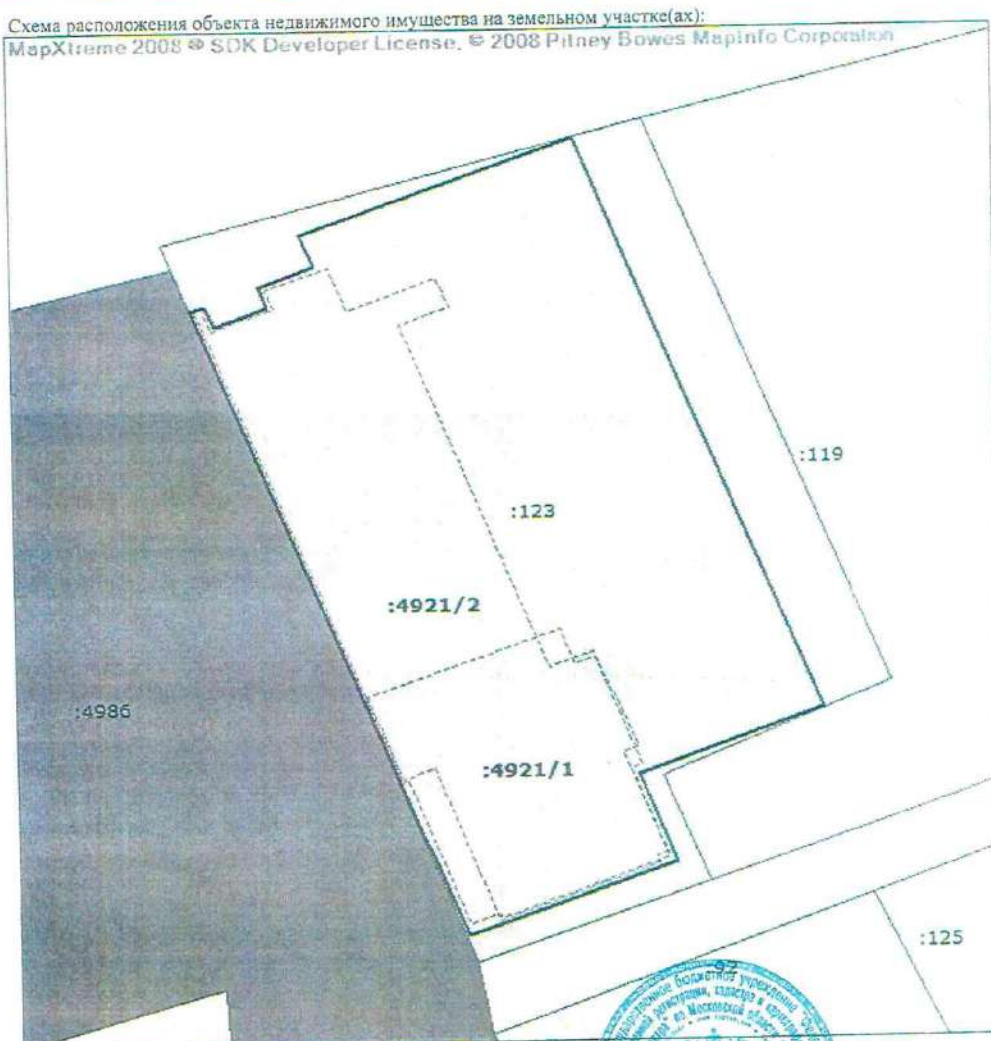


Кривов Ф.А.

КВ.2

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	2
Всего листов:	7
"25" августа 2016 г. № МО-16/ЗВ-2357956	
Кадастровый номер:	50:20:0010409:4921



Масштаб 1: 400

И.о. начальника территориального отдела №17 (полное наименование должности)	Е. В. Иванова (подпись) инициалы, фамилия
--	--

М.П.



**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	3		Всего листов:
		7	
"25" августа 2016 г. № МО-16/ЗВ-2357956			
Кадастровый номер:		50:20:0010409:4921	

Перечень координат характерных точек контура				
Номер точки	Координаты		Радиус (R)	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1.1	467076.63	2172471.62	—	0.10
1.2	467076.98	2172472.57	—	0.10
1.3	467075.44	2172473.15	—	0.10
1.4	467076.79	2172476.70	—	0.10
1.5	467078.33	2172476.12	—	0.10
1.6	467079.75	2172479.86	—	0.10
1.7	467082.15	2172478.95	—	0.10
1.8	467089.12	2172497.32	—	0.10
1.9	467046.54	2172513.48	—	0.10
1.10	467041.84	2172501.09	—	0.10
1.11	467035.33	2172503.56	—	0.10
1.12	467030.01	2172489.54	—	0.10
1.13	467036.66	2172487.01	—	0.10
1.14	467036.59	2172486.83	—	0.10
1.1	467076.63	2172471.62	—	0.10

И.о. начальника территориального отдела №17 (полное наименование должности)	Е. В. Иванова (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------

М.П.



**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	4	Всего листов:	7
"25" августа 2016 г. № МО-16/ЗВ-2357956			
Кадастровый номер:	50:20:0010409:4921		

Сведения о частях здания, сооружения:

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 50:20:0010409:4921/1				
Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1.1	467047.74	2172482.92	0.10	---
1.2	467052.67	2172495.90	0.10	---
1.3	467050.05	2172496.89	0.10	---
1.4	467050.59	2172498.32	0.10	---
1.5	467042.53	2172501.38	0.10	---
1.6	467042.23	2172500.57	0.10	---
1.7	467036.06	2172502.91	0.10	---
1.8	467035.79	2172502.21	0.10	---
1.9	467035.19	2172502.44	0.10	---
1.10	467031.10	2172491.64	0.10	---
1.11	467042.42	2172487.35	0.10	---
1.12	467041.62	2172485.25	0.10	---
1.1	467047.74	2172482.92	0.10	---

2. Общие сведения о части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	50:20:0010409:4921/1	площадь	239.6	кв.м	образуемая часть здания расположена на 3 этаже здания, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, ул. Жемчужная, д.57 и входит в состав здания с кадастровым номером 50:20:0010409:4921	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части объекта недвижимости - 27.01.2021

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке

Обозначение части: 50:20:0010409:4921/2

И.о. начальника территориального отдела №17  
(полное наименование должности)

Е. В. Иванова  
(инициалы, фамилия)

М.П.



**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	5
Всего листов:	7
"25" августа 2016 г. № МО-16/ЗВ-2357956	
Кадастровый номер:	50:20:0010409:4921

Номера характерных точек контура части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1.1	467076.52	2172471.93	0.10	—
1.2	467076.69	2172472.37	0.10	—
1.3	467075.11	2172472.97	0.10	—
1.4	467076.68	2172477.10	0.10	—
1.5	467078.15	2172476.53	0.10	—
1.6	467079.74	2172480.83	0.10	—
1.7	467076.53	2172482.03	0.10	—
1.8	467078.81	2172488.05	0.10	—
1.9	467076.69	2172488.86	0.10	—
1.10	467075.42	2172485.52	0.10	—
1.11	467049.87	2172495.23	0.10	—
1.12	467051	2172498.18	0.10	—
1.13	467047.77	2172499.41	0.10	—
1.14	467047.84	2172499.60	0.10	—
1.15	467043.82	2172501.12	0.10	—
1.16	467043.44	2172500.11	0.10	—
1.17	467035.61	2172503.09	0.10	—
1.18	467031.27	2172491.68	0.10	—
1.19	467031.68	2172491.53	0.10	—
1.20	467030.95	2172489.63	0.10	—
1.21	467041.54	2172485.61	0.10	—
1.22	467041.40	2172485.26	0.10	—
1.1	467076.52	2172471.93	0.10	—

**2. Общие сведения о части здания, сооружения**

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	50:20:0010409:4921/2	площадь	691.1	кв.м	образуемая часть здания расположена на 2 этаже здания, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, ул. Железнодорожная, д.57 и входит в состав зданий с кадастровым номером	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части объекта недвижимости - 26.08.2021

И.о. начальника территориального отдела №17  
\_\_\_\_\_  
(полное наименование должности)

Е. В. Иванова  
(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА**

Здания						
(вид объекта недвижимого имущества)						
Лист №		6		Всего листов: 7		
"25" августа 2016 г. № МО-16/ЗВ-2357956						
Кадастровый номер: 50:20:0010409:4921						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
					50:20:0010409:4921	
<b>1. Сведения о местоположении части здания, сооружения на земельном участке</b>						
Обозначение части: —						
Номера характерных точек контура части здания, сооружения		Координаты, м		Особые отметки (точность определения)	Примечание	
		X	Y			
1		2	3	4	5	
—		—	—	—	—	
<b>2. Общие сведения о части здания, сооружения</b>						
№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Аренда (в том числе субаренда)
2	—	—	весь	—	—	Аренда (в том числе субаренда)
3	—	—	весь	—	—	Аренда (в том числе субаренда)
4	—	—	весь	—	—	Аренда (в том числе субаренда)
5	—	—	весь	—	—	Ипотека
6	—	—	весь	—	—	Аренда (в том числе субаренда)
7	—	—	весь	—	—	Аренда (в том числе субаренда)
8	—	—	весь	—	—	Аренда (в том числе субаренда)
9	—	—	весь	—	—	Аренда (в том числе субаренда)
И.о. начальника территориального отдела №17 (полное наименование должности)					Е. В. Иванова (инициалы, фамилия)	

М.П.



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	7	Всего листов:	7
"25" августа 2016 г. № МО-16/ЗВ-2357956			
Кадастровый номер:		50:20:0010409:4921	
Перечень помещений, расположенных в здании, сооружении:			
№ п/п	Кадастровый номер	Номер этажа (этажей)	Площадь, м <sup>2</sup>
1	50:20:0010409:4990	Подвал № Подвал	5.9
2	50:20:0010409:4989	Подвал № Подвал	9.3
3	50:20:0010409:4976	Этаж № 1	63.7
4	50:20:0010409:4975	Этаж № 2	18.2
5	50:20:0010409:4929	Этаж № 1	438.8
6	50:20:0010409:4926	Этаж № 3, Этаж № 3	1496.5
7	50:20:0010409:4988	Этаж № 3 этаж 2 уровень	26.0
8	50:20:0010409:4991	Подвал № Подвал	284.3
9	50:20:0010409:4987	Подвал № Подвал	6.8
10	50:20:0010409:4923	Этаж № 1, Подвал № Подвал	252.1
11	50:20:0010409:4924	Этаж №	1098.5
И.о. начальника территориального отдела №17 (полное наименование должности)		В. В. Иванова (подпись) (инициалы, фамилия)	

М.П.







## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

**здание**

вид объекта недвижимого имущества

**многофункциональный комплекс с объектами инженерной инфраструктуры**

наименование объекта недвижимого имущества

### Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Одинцовский р-н	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	Наименование	Барвихинское
Населенный пункт	Тип	деревня
	Наименование	Жуковка
Улица (проспект, переулок и т. д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома	57	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б, б, б1	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	675	

Технический паспорт составлен по состоянию на

27 ноября 2012 г.

СОГЛАСОВАНО:	
ЗАО "Жуковка*****"	
Представитель (должность) И. О.)	(Ф. Подпись, печать)
Генеральный директор Арашевский М.А.	М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта		
ООО "СЕЛЕНА"		
Руководитель (Уполномоченное лицо) наименование должности) (Ф. И. О.)	(Полное наименование должности) (Ф. И. О.)	Подпись, печать
Кадастровый инженер Зуйков В.И.	М. П.	

**2. Описание (состав) технического паспорта**

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:50000	5
6	6. План объекта М 1:500	6
7	7. Планы этажей здания М 1:200	7-12
8	8. Экспликация к плану этажей здания	13-16
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	17

### 3. Общие сведения о здании

Наименование многофункциональный комплекс с объектами инженерной инфраструктуры

Год завершения строительства \_\_\_\_\_

Год ввода в эксплуатацию \_\_\_\_\_

Материал стен \_\_\_\_\_

Количество надземных этажей 4 Количество подземных этажей 1

Строительный объем 28427 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 6 025,4 кв.м

Площадь застройки 1420,7 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание \_\_\_\_\_

#### 3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

#### 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

#### 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

*Сведений не имеется*

#### 3.4. Примечание

**4. Состав объекта**

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 27 ноября 2012 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	многофункциональный комплекс	2012		
б	балкон	2012		
б1	балкон	2012		

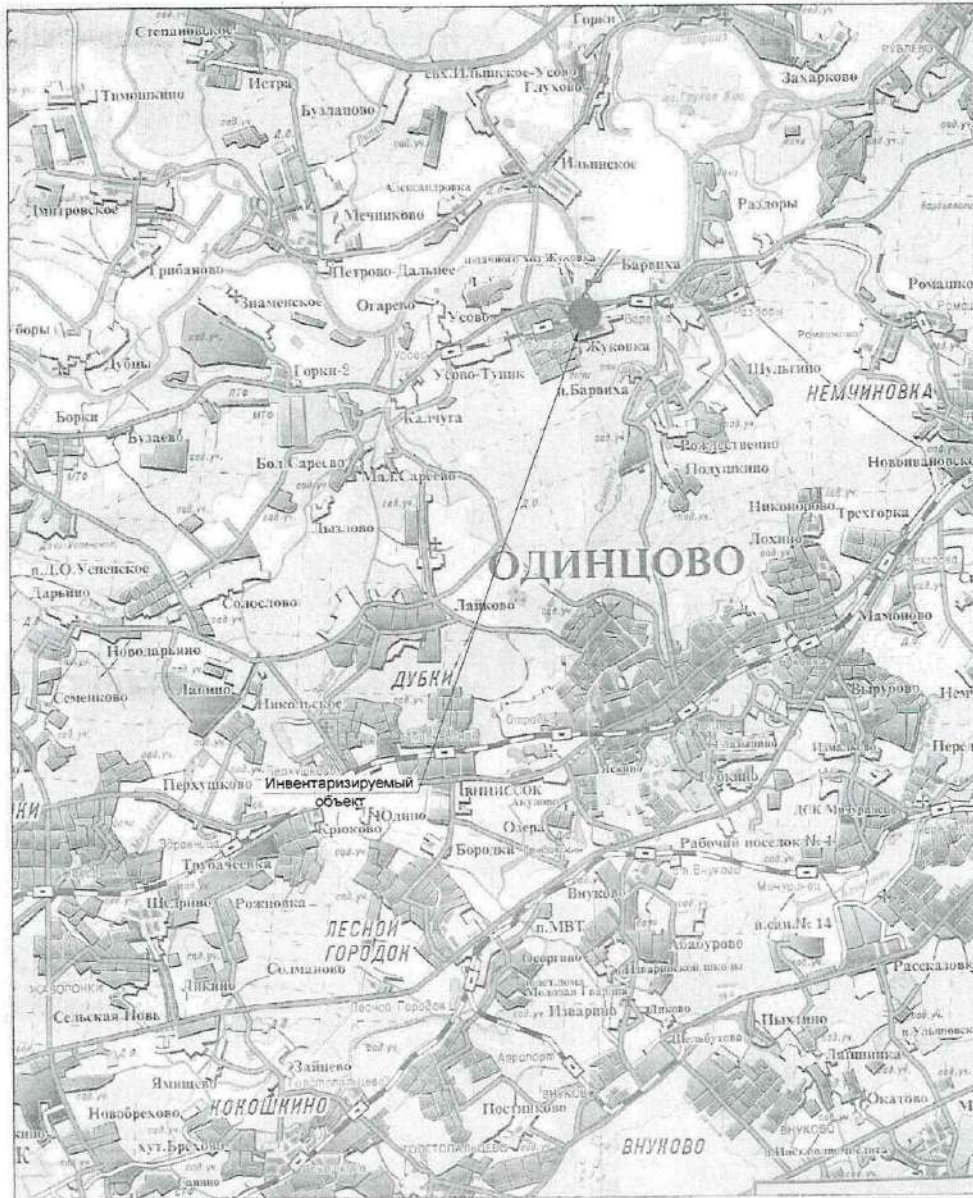
стр. 4

### 5. Ситуационный план

многофункциональный комплекс с объектами инженерной инфраструктуры  
наименование здания

М 1:50000

Лист 1 Всего листов 1



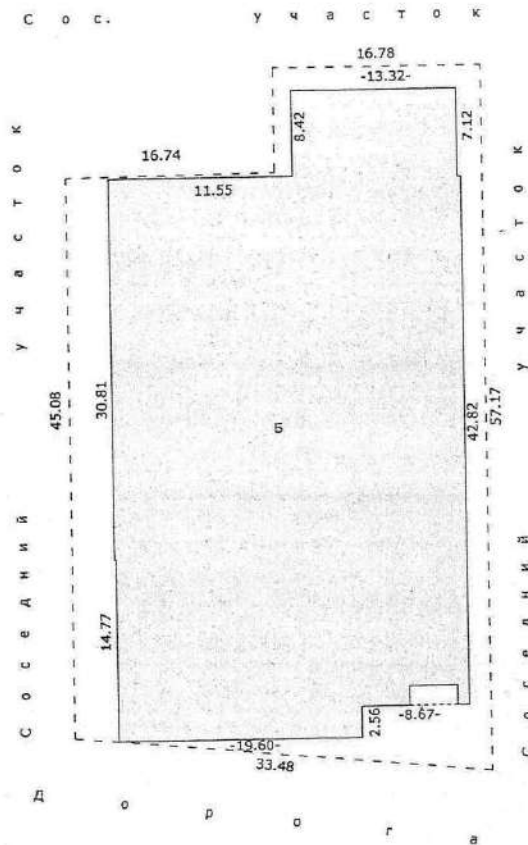
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Зайнов Владимир Иванович	<i>[Handwritten Signature]</i>	Зайнов Владимир Иванович	<i>[Handwritten Signature]</i>
	№ 50-11-320		№ 50-11-320

**6. План объекта**

многофункциональный комплекс с объектами инженерной инфраструктуры  
наименование здания

М 1:500

Лист 1 Всего листов 1



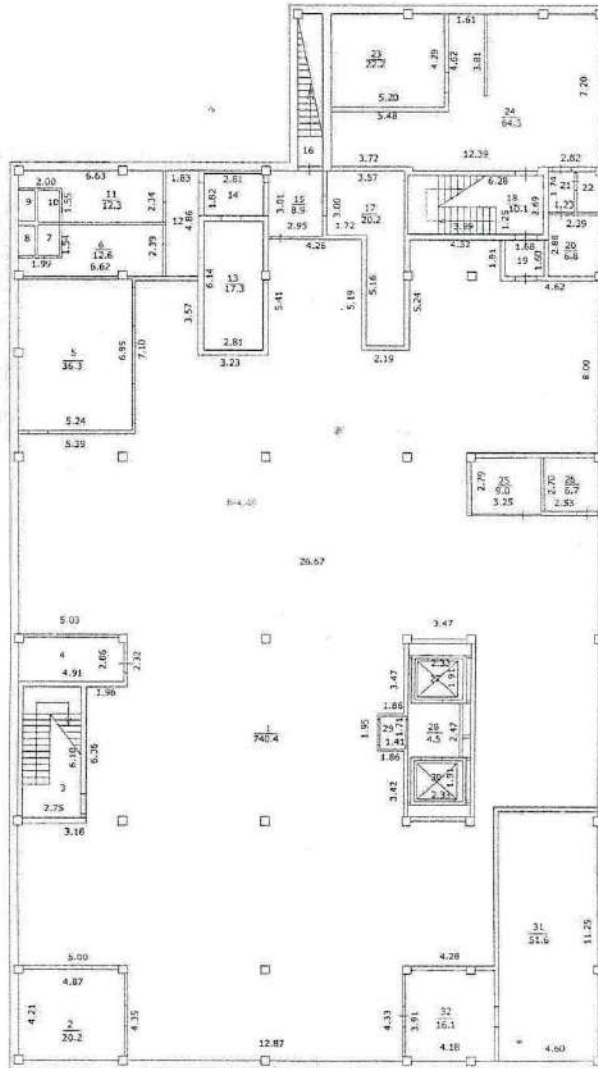
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Зайнов Владимир Иванович	<i>[Signature]</i>	Зайнов Владимир Иванович	<i>[Signature]</i>

7. План этажа подвал здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 6

подвал



лит.Б

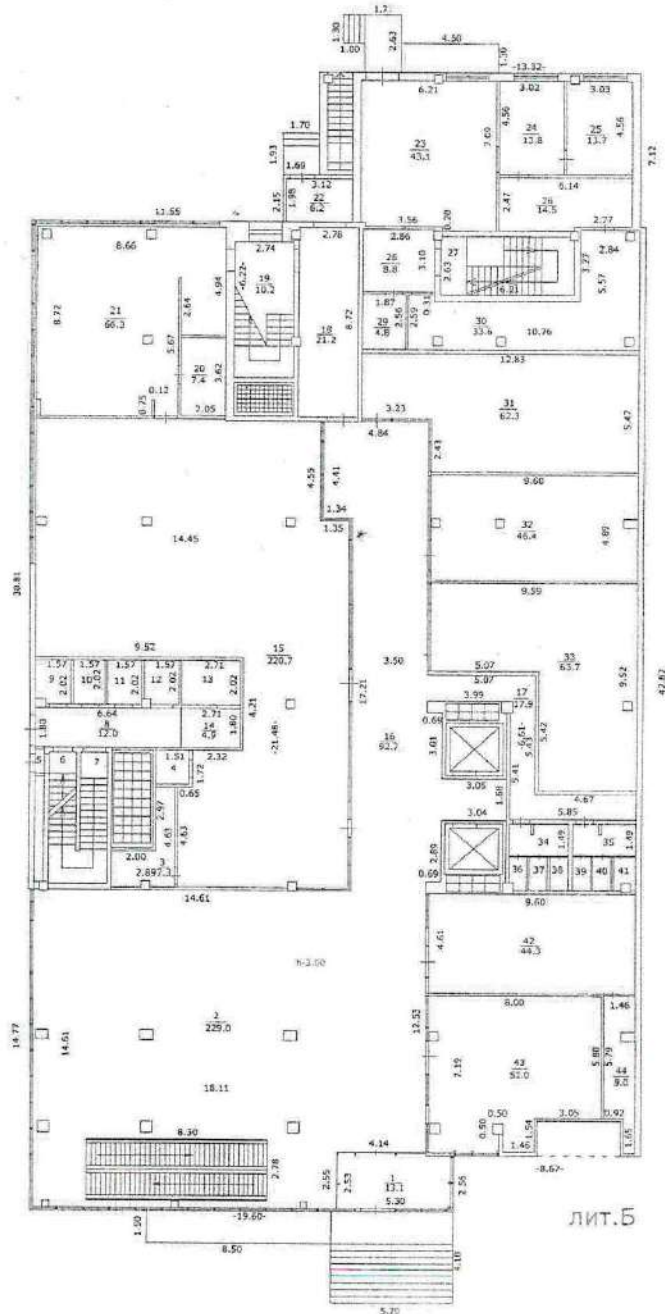
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Зайцев Владимир	<i>[Signature]</i>	Зайцев Владимир	<i>[Signature]</i>
Зайцев Владимир	<i>[Signature]</i>	Зайцев Владимир	<i>[Signature]</i>

7. План этажа 1 здания

М 1:200

Лист 2 Всего листов 6

1 этаж



ЛИТ.Б

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Сергей Владимирович Иванов	<i>[Handwritten Signature]</i>	Сергей Владимирович Иванов	<i>[Handwritten Signature]</i>



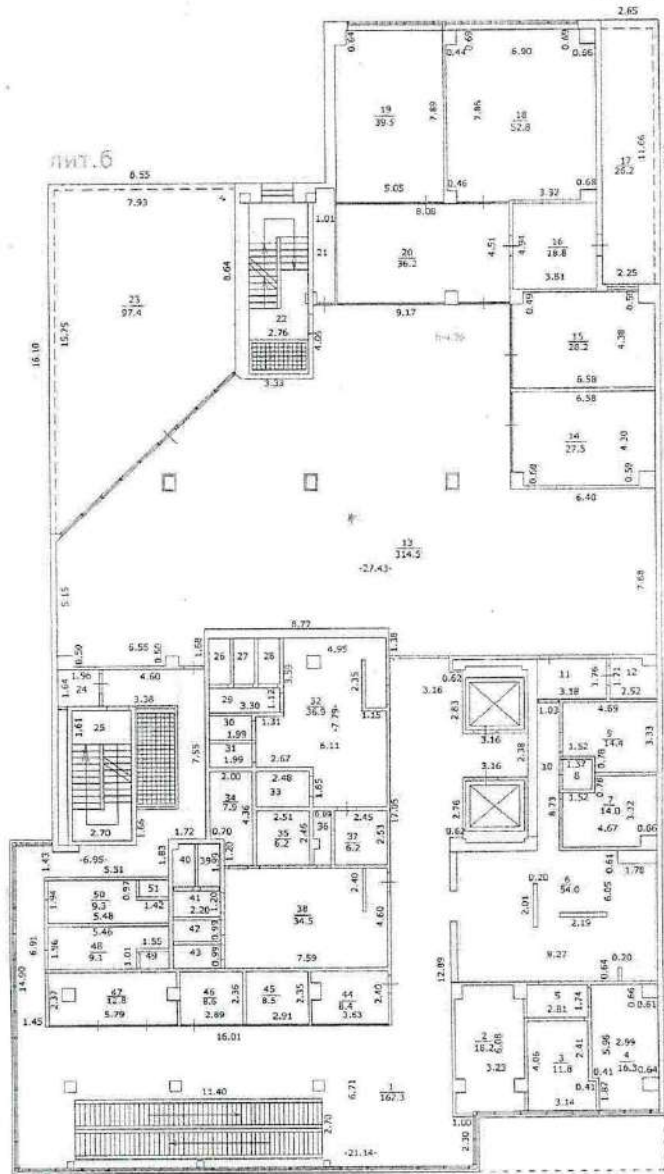
7. План этажа 2 здания

М 1:200

Лист 3 Всего листов 6

2 этаж

ЛИТ.Б1



ЛИТ.Б

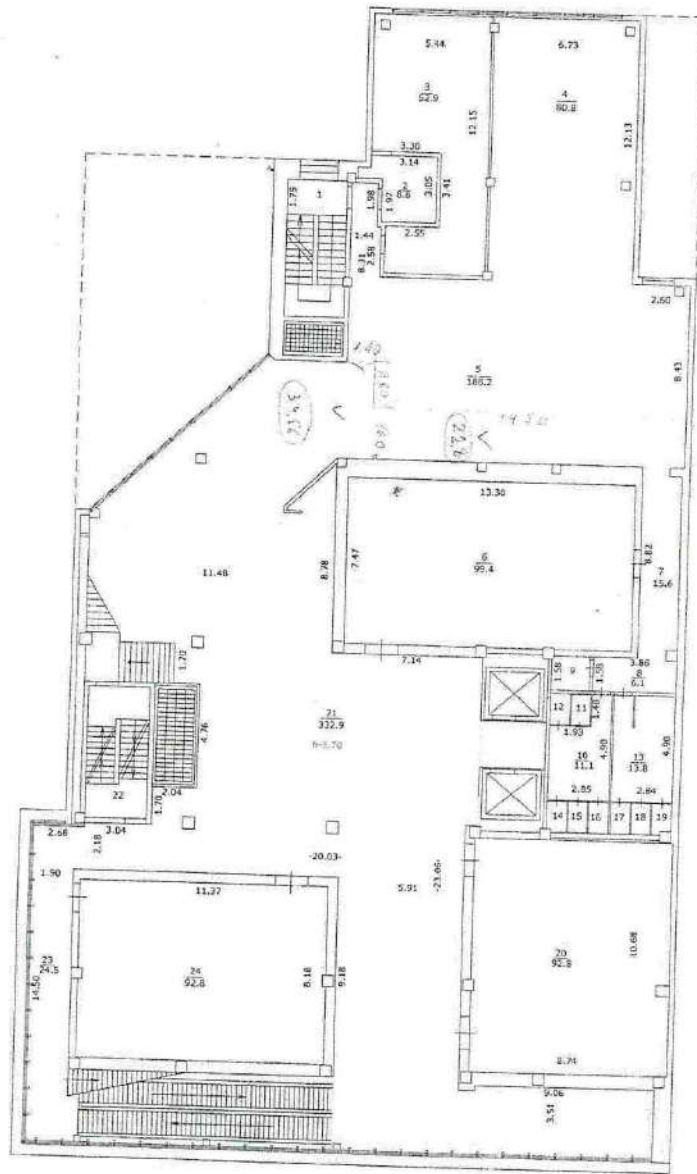
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Смирнов Александр Иванович	<i>[Signature]</i>	Смирнов Александр Иванович	<i>[Signature]</i>

7. План этажа 3-й 1-ый уровень здания

М 1:200

Лист 4 Всего листов 6

3 этаж 1 уровень



ЛИТ.Б

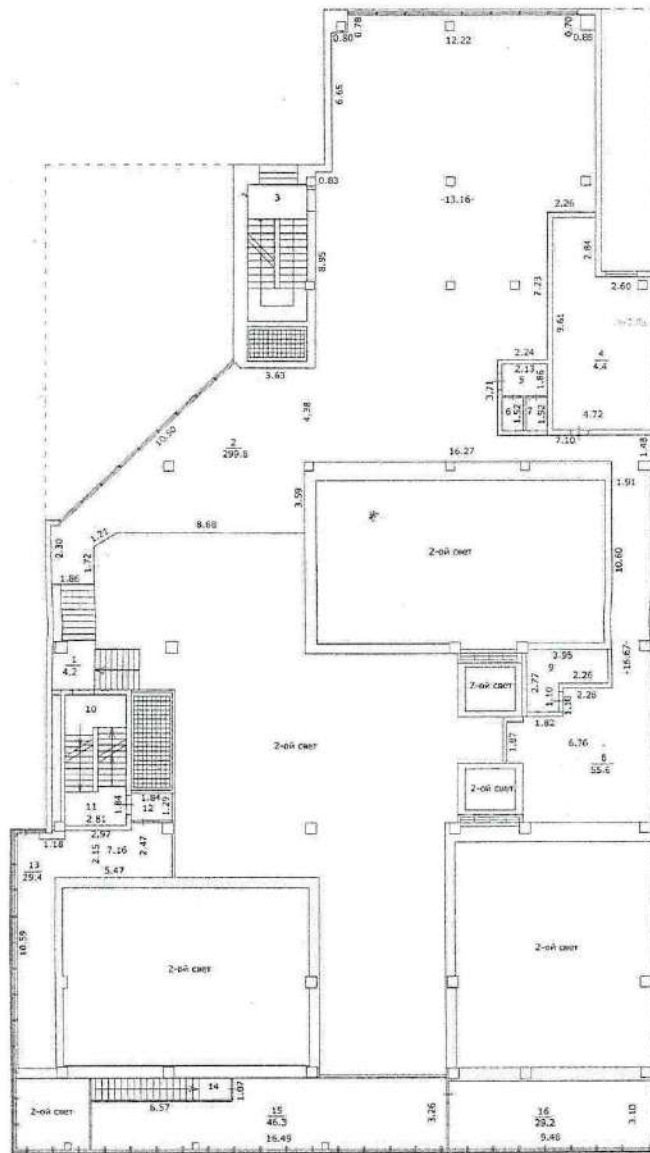
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Смирнов Александр Иванович	<i>[Handwritten Signature]</i>	Смирнов Александр Иванович	<i>[Handwritten Signature]</i>

7. План этажа 3-й 2-ой уровень здания

M 1:200

Лист 5 Всего листов 6

3 этаж 2 уровень



лит. Б

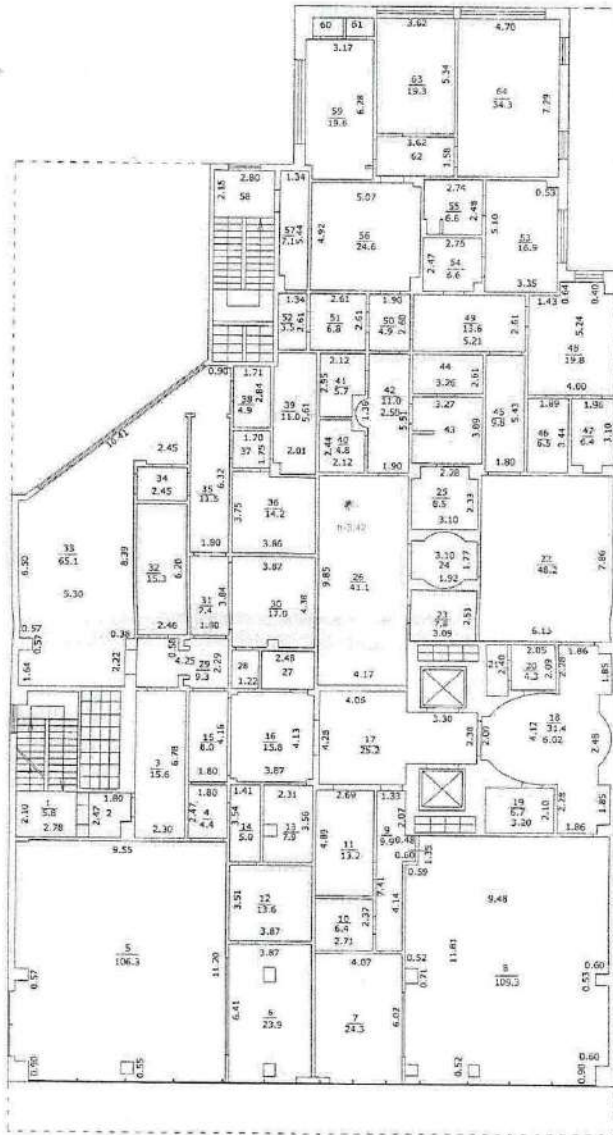
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
З.И.И. Владимир	<i>[Signature]</i>	З.И.И. Владимир	<i>[Signature]</i>
Иванов		Иванов	

7. План этажа 4 здания

М 1:200

Лист 6 Всего листов 6

4 этаж



ЛИТ.Б

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Сидоров Дмитрий Иванович	<i>[Handwritten Signature]</i>	Сидоров Дмитрий Иванович	<i>[Handwritten Signature]</i>

### 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	1	1.	1	тамбур	13,1	3,00	
Б			2	кафе	229,0		
Б			3	вспомогательное	7,3		
Б			4	вспомогательное	2,4		
Б			5	тамбур	0,5		
Б			6	лестничная площадка	1,3		
Б			7	лестничная площадка	1,5		
Б			8	коридор	12,0		
Б			9	санузел	3,0		
Б			10	санузел	3,2		
Б			11	санузел	3,2		
Б			12	санузел	3,0		
Б			13	вспомогательное	5,5		
Б			14	коридор	4,9		
Б			15	основная	220,7		
Б			16	коридор	92,7		
Б			17	коридор	17,9		
Б			18	коридор	24,2		
Б			19	лестничная клетка	10,2		
Б			19	пл под лестницей	6,8		
Б			20	вспомогательное	7,4		
Б			21	основная	66,3		
Б			22	тамбур	6,2		
Б			23	основная	43,1		
Б			24	основная	13,8		
Б			25	основная	13,7		
Б			26	основная	14,5		
Б			27	лестничная клетка	3,1		
Б			28	коридор	8,8		
Б			29	санузел	4,8		
Б			30	вспомогательное	33,6		
Б			31	основная	62,3		
Б			32	основная	46,4		
Б			33	основная	63,7		
Б			34	санузел	4,0		
Б			35	санузел	4,3		
Б			36	санузел	1,2		
Б			37	санузел	1,3		
Б			38	санузел	1,3		
Б			39	санузел	1,3		
Б			40	санузел	1,3		
Б			41	санузел	1,1		
Б			42	основная	44,3		
Б			43	основная	52,0		
Б			44	вспомогательное	9,0		
Б	2	1..	1	холл	162,3	4,26	
Б			2	основная	18,2		
Б			3	основная	11,8		
Б			4	основная	16,3		
Б			5	коридор	4,9		
Б			6	основная	54,0		
Б			7	основная	14,0		
Б			8	санузел	1,9		
Б			9	основная	14,4		
Б			10	коридор	9,0		
Б			11	коридор	5,6		
Б			12	вспомогательное	4,0		
Б			13	холл	314,5		
Б			14	основная	27,5		
Б			15	основная	28,2		
Б			16	основная	18,8		
Б1			17	балкон	26,2		

1	2	3	4	5	6	7	8
Б	2	1..	18	основная	52,8	4,26	
Б			19	основная	39,5		
Б			20	основная	36,2		
Б			21	вспомогательное	4,8		
Б			22	лестничная площадка	6,1		
б			23	балкон	97,4		
Б			24	вспомогательное	3,2		
Б			25	лестн площадка	4,3		
Б			26	санузел	2,1		
Б			27	санузел	2,1		
Б			28	санузел	2,1		
Б			29	санузел	3,7		
Б			30	санузел	2,2		
Б			31	санузел	2,2		
Б			32	основная	36,9		
Б			33	санузел	4,1		
Б			34	раздевалка	7,9		
Б			35	вспомогательное	6,2		
Б			36	вспомогательное	2,0		
Б			37	вспомогательное	6,2		
Б			38	основная	34,5		
Б			39	душевая	2,0		
Б			40	душевая	2,0		
Б			41	санузел	2,2		
Б			42	санузел	2,2		
Б			43	санузел	2,2		
Б			44	основная	8,4		
Б			45	основная	6,8		
Б			46	основная	6,8		
Б			47	основная	12,8		
Б			48	основная	9,1		
Б			49	санузел	1,2		
Б			50	основная	9,3		
Б			51	санузел	1,2		
Б	3	1...	1	лестничная клетка	4,8	2,76	
Б			2	холл	8,8		
Б			3	основная	52,9		
Б			4	основная	80,8		
Б			5	холл	188,2		
Б			6	основная	99,4	5,70	
Б			7	коридор	15,6		
Б			8	коридор	6,1		
Б			9	вспомогательное	2,8	2,76	
Б			10	санузел	11,1		
Б			11	санузел	1,3		
Б			12	санузел	1,3		
Б			13	санузел	13,8		
Б			14	санузел	1,2		
Б			15	санузел	1,3		
Б			16	санузел	1,3		
Б			17	санузел	1,3		
Б			18	санузел	1,3		
Б			19	санузел	1,2		
Б			20	основная	92,8	5,70	
Б			21	холл	332,9		
Б			21	пл под лестницей	9,1		
Б			22	лестничная площадка	4,7		
Б			23	коридор	24,5		
Б			24	основная	92,8		
Б	3	1...	1	лестничная площадка	4,2	2,81	
Б			2	холл	299,8		
Б			3	лестничная клетка	4,4		
Б			4	вспомогательное	37,7		
Б			5	вспомогательное	4,0		
Б			6	вспомогательное	1,6		
Б			7	вспомогательное	1,6		
Б			8	вспомогательное	55,6		
Б			9	электрощитовая	8,5		
Б			10	лестничная площадка	4,7		
Б			11	лестничная площадка	4,7		
Б			12	коридор	2,4		
Б			13	коридор	29,4		
Б			14	лестничная площадка	1,5		

1	2	3	4	5	6	7	8
Б	3	1....	15	вспомогательное	46,3	2,81	
Б			16	вспомогательное	29,2		
Б	4	1....	1	лестничная площадка	5,8	3,42	
Б			2	тамбур	4,1		
Б			3	коридор	15,6		
Б			4	коридор	4,4		
Б			5	основная	106,3		
Б			6	вспомогательное	23,9		
Б			7	вспомогательное	24,3		
Б			8	основная	109,3		
Б			9	коридор	9,9		
Б			10	вспомогательное	6,4		
Б			11	вспомогательное	13,2		
Б			12	вспомогательное	13,6		
Б			13	вспомогательное	7,9		
Б			14	вспомогательное	5,0		
Б			15	коридор	8,0		
Б			16	холл	15,8		
Б			17	холл	25,2		
Б			18	основная	31,4		
Б			19	вспомогательное	6,7		
Б			20	вспомогательное	4,3		
Б			21	санузел	2,4		
Б			22	основная	48,2		
Б			23	вспомогательное	7,8		
Б			24	вспомогательное	6,6		
Б			25	вспомогательное	8,5		
Б			26	основная	41,1		
Б			27	вспомогательное	4,3		
Б			28	вспомогательное	2,1		
Б			29	основная	9,3		
Б			30	основная	17,0		
Б			31	коридор	7,4		
Б			32	основная	15,3		
Б			33	основная	65,0		
Б			34	вспомогательное	3,8		
Б			35	коридор	11,5		
Б			36	вспомогательное	14,2		
Б			37	коридор	3,0		
Б			38	вспомогательное	4,9		
Б			39	вспомогательное	11,0		
Б			40	вспомогательное	4,8		
Б			41	вспомогательное	5,7		
Б			42	основная	11,0		
Б			43	вспомогательное	10,0		
Б			44	вспомогательное	8,5		
Б			45	коридор	9,8		
Б			46	вспомогательное	6,5		
Б			47	вспомогательное	6,4		
Б			48	основная	19,8		
Б			49	вспомогательное	13,6		
Б			50	коридор	4,9		
Б			51	вспомогательное	6,8		
Б			52	вспомогательное	3,5		
Б			53	основная	16,9		
Б			54	вспомогательное	6,6		
Б			55	раздевалка	6,6		
Б			56	основная	24,6		
Б			57	коридор	7,1		
Б			58	лестничная клетка	6,0		
Б			59	основная	19,6		
Б			60	санузел	1,2		
Б			61	санузел	1,1		
Б			62	коридор	5,7		
Б			63	основная	19,3		
Б			64	основная	34,3		
Б	подвальный	1	1	вспомогательное	740,4	4,46	
Б	ый		2	вспомогательное	20,2		
Б			3	лестничная площадка	6,6		
Б			3	пл под лестницей	3,6		
Б			4	вспомогательное	10,0		
Б			5	вспомогательное	36,3		



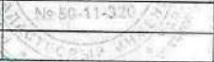

1	2	3	4	5	6	7	8
Б	подвальный	1	6	санузел	12,6	4,46	
Б			7	душевая	1,4		
Б			8	санузел	1,0		
Б			9	санузел	1,0		
Б			10	душевая	1,4		
Б			11	санузел	12,3		
Б			12	коридор	8,9		
Б			13	вспомогательное	17,3		
Б			14	коридор	5,1		
Б			15	коридор	8,9		
Б			16	лестничная площадка	1,6		
Б			17	вспомогательное	20,2		
Б			18	лестничная площадка	10,1		
Б			18	пл под лестницей	6,7		
Б			19	коридор	2,7		
Б			20	основная	6,8		
Б			21	коридор	2,1		
Б			22	санузел	1,8		
Б			23	основная	22,2		
Б			24	основная	64,3		
Б			25	вспомогательное	9,0		
Б			26	вспомогательное	6,7		
Б			27	шахта лифта	4,5		
Б			28	коридор	7,9		
Б			29	вспомогательное	2,4		
Б			30	шахта лифта	4,5		
Б			31	вспомогательное	51,6		
Б			32	вспомогательное	16,1		
<i>Всего:</i>					6025,4		



**9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования**

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

**Технический паспорт**


Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Зиринов Владимир Иванович		Зиринов Владимир Иванович	
			

В наступіщем деле пронумеровано, спито и  
скреплено печатлю

17 листов

Кадастровый инженер  
Зуйков В.И.

« 06 » 12 20 12 г.



Сведения об арендаторах ЗАО "ЖУКОВКА"\*\*\*\*\*

Арендатор	Документ-основание	Срок аренды	Арендные помещения	Площадь арендуемых помещений, м2	Арендная плата в месяц в руб., в т.ч НДС 20 %	Стоимость м2 в месяц, руб., в т.ч НДС 20%	Стоимость м2 в год, руб., в т.ч НДС 20%	Примечание
ООО Неские мелодии (караоке)	Договор аренды от 02.02.2014, Дополнительное соглашение от 02.11.2018 и Договор аренды от 01.02.2014	10 лет	-1 этаж	325,5	500 000,00 Р	1 536,10 Р	18 433,18 Р	
	Договор аренды от 01.08.2019	11 месяцев	-1 этаж	80	200 000,00 Р	2 500,00 Р	30 000,00 Р	
	Договор аренды на информационной столе от 15.11.2019	11 месяцев	стеле	-	20 000,00 Р	-	20 000,00 Р	
ООО ПЕН ГРУПП (ресторан)	Договор аренды от 05.09.2019 по 30.09.2020	с 05.09.2019 по 30.09.2020	1 этаж	438,8	885 000,00 Р	2 019,14 Р	24 229,72 Р	
	Договор аренды от 22.08.2019	11 месяцев	1 этаж	189	221 000,00 Р	1 169,31 Р	14 031,75 Р	
ООО Аукционный дом "Транзит" (магазин антиквариата)	Договор аренды нежилого помещения от 11.11.2019	11 месяцев	1 этаж	44,3	90 697,00 Р	2 047,34 Р	24 568,04 Р	
АО МАЙТ ФРЭНК (агентство недвижимости)	Договор аренды от 02.12.2013, ДС №1 от 01.11.2016, ДС №2 от 01.10.2017, Договор аренды нежилого помещения от 01.12.2019	11 месяцев	1 этаж	52	250 000,00 Р	4 807,69 Р	57 692,31 Р	
	Договор аренды на информационной столе от 01.05.2014, Договор аренды места на транспортно-информационной динамической конструкции "Призма-он" от 01.10.2014, Договор аренды на информационной столе от 01.12.2019	11 месяцев	стеле	-	20 000,00 Р	-	20 000,00 Р	
ИП Гридин И.В. (бюджетист)	Договор аренды нежилого помещения от 21.10.2019	11 месяцев	1 этаж	63,7	59 166,00 Р	928,82 Р	11 145,87 Р	Поскольку арендная плата является "плавающей", в данной графе указано среднее значение арендной платы в период действия договора
ООО Психологическая студия цвета (салон красоты)	Договор аренды нежилого помещения от 01.11.2019	11 месяцев	1 этаж	62,3	80 000,00 Р	1 284,11 Р	15 409,31 Р	
ООО Лилетс Боди скульп (балетная школа)	Договор аренды нежилого помещения от 01.05.2019	11 месяцев	2 этаж	691,1	350 000,00 Р	506,44 Р	6 077,27 Р	
ООО Лилетс Боди скульп (офис)	Договор аренды нежилого помещения от 21.10.2019	11 месяцев	3 этаж	9,7	17 983,00 Р	1 851,86 Р	22 222,27 Р	
ИП Корникова О.М. (торговля алтайскими товарами)	Договор аренды нежилого помещения от 21.10.2019	11 месяцев	2 этаж	2	28 000,00 Р	4 000,00 Р	48 000,00 Р	
ООО ВАН Маркетинг (интернет)	Договор аренды нежилого помещения от 01.09.2019	12 месяцев	3 этаж	1266,6	7% от товарооборота арендатора за расчетный период (календарный месяц) за сентябрь 2019 года - 81 131,07 рубля, за октябрь - 122 562,53 руб.	-	-	В порядке п. 4.1.2. Договора с арендатором подписано дополнительное соглашение от 01.11.2019 об установлении арендной платы в размере 700 000 рублей в месяц.

Справочно:  
 Ведутся переговоры о сдаче в аренду следующих помещений:  
 1) №47, 12,8 кв. м. (этаж 2) по адресу: г. Жуковка, ул. Мухоморова, д. 19а, стр. 10;  
 2) №3, 52,9 кв. м. (этаж 8) по адресу: г. Жуковка, ул. Мухоморова, д. 19а, стр. 10;  
 3) №4, 80,8 кв. м. (этаж 1, 2) по адресу: г. Жуковка, ул. Мухоморова, д. 19а, стр. 10.

Конкурентный управляющий  
 ЗАО "ЖУКОВКА"\*\*\*\*\*



Титкова В.В.

Адресатор	Получаемые рубли по начислениям	Обороты за Октябрь, руб. в т.ч. НДС 20%	Обороты за Ноябрь, руб. в т.ч. НДС 20%	Обороты за Декабрь, руб. в т.ч. НДС 20%	Обороты за Январь, руб. в т.ч. НДС 20%	Обороты за Февраль, руб. в т.ч. НДС 20%	Обороты за Март, руб. в т.ч. НДС 20%	Обороты за Апрель, руб. в т.ч. НДС 20%	Обороты за Май, руб. в т.ч. НДС 20%	Обороты за Июнь, руб. в т.ч. НДС 20%	Обороты за Июль, руб. в т.ч. НДС 20%	Обороты за Август, руб. в т.ч. НДС 20%	Обороты за Сентябрь, руб. в т.ч. НДС 20%	Обороты за Октябрь, руб. в т.ч. НДС 20%
ООО Пивоваренный завод (с/завод)	1 328 217,59	126 391,22	139 231,04	171 241,00	143 791,62	128 107,44	142 274,68	109 262,74	81 249,74	0,00	98 128,37	84 230,32	83 375,90	
ООО ПКБ ГРУПП (устаревший)	81 424,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48 599,62	
ООО ПКБ ГРУПП (устаревший)	80 750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80 750,00	
ООО Арктический завод "Титан" (с/завод)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
ООО Арктический завод "Титан" (с/завод)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
АОУМАНТ ФРЭНС (акционерное общество)	138 655,39	8 029,40	10 309,42	13 511,10	15 017,88	14 240,32	11 782,34	12 190,22	10 715,06	8 146,14	11 044,26	33 023,85	7 864,20	
ООО Пивоваренный завод "Титан" (с/завод)	29 272,86	11 512,21	7 699,43	8 025,08	0,00	0,00	0,00	0,00	4 056,31	0,00	7 418,48	0,00	0,00	
ООО Пивоваренный завод "Титан" (с/завод)	99 851,45	8 231,64	9 295,41	10 433,38	9 038,90	8 221,75	8 750,23	7 864,14	2 297,29	6,00	10 781,08	6 600,32	5 217,61	
ООО Пивоваренный завод "Титан" (с/завод)	1 416 449,41	129 461,60	160 311,76	182 284,86	184 946,12	166 115,60	149 707,86	122 286,00	69 626,66	0,00	129 460,60	71 139,72	66 114,05	
ООО Пивоваренный завод "Титан" (с/завод)	4 074,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 037,00	2 037,00	
ООО Пивоваренный завод "Титан" (с/завод)	7 284,83	699,40	846,08	924,27	641,46	754,51	707,59	662,89	423,66	0,00	793,73	300,70	635,66	
ООО ВАНУ Маркетинг (полупартнер)	93 741,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	93 741,81	
<b>Итого</b>	<b>3 305 386,33</b>													



Генеральный директор

Информация о документе:  
АОУ "ИНСИДРА"\*\*\*\*\*

Информация о паркинге

Наименование вопроса	Месторасположение	Расчётное (проектная). Машино мест	Фактическое. Машино мест	Причина
Информация о паркинге: количество Машино-мест (наземный, подземный)	Центральная	10	12	Нехарактерное размещение автомобилей вдоль проезжей части. Отсутствует пандус.
	Ответная сторона	4	4	Зона разгрузки
	Парковка	14	0	Помещение частично занимает ООО "Невские Мелодии". Оставшаяся зона парковки не подлежит использованию.

Конкурсный  
управляющий  
ЗАО "ЖУКОВКА\*\*\*\*\*"



Титкова В.В.

Этап	№ п/п	Место	Подразд.	Вид	Назначение	Арендатор	Площадь	Стегук	Договор				Итого	Индексация		Характеристики	Объем	Дата		Численность			
									№ ДС	Начало	Окончание	Минимум		Средн.	Дата			Средн.	Юр.		Тех.	ФМО	Емк.
1	1	345 09	ОА	вспомогательный		Юр. лиц	6 182,40																
1	1.1	357	ОА	основная	Караче	Караче	357,0	СДР-Ф	1 533	6/н	3	01.03.14	01.03.24	500 000									
1	1.2	357	ОА	основная	Караче	Караче	357,0	СДР-Ф	1 533	6/н	3	01.03.14	01.03.24	500 000									
1	2	262	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	70,2	СДР-Ф	223	6/н	нет	01.08.19	01.07.20	200 000									
1	3	6,6	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	6,6	СДР-Ф															
1	4	4,91	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	4,91	СДР-Ф															
1	5	16,3	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	16,3	СДР-Ф															
1	6	7,14	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	7,14	СДР-Ф															
1	7	1,4	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	1,4	СДР-Ф															
1	8	1	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	1,0	СДР-Ф															
1	9	1,4	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	1,4	СДР-Ф															
1	10	1,4	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	1,4	СДР-Ф															
1	11	12,9	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	12,3	СДР-Ф															
1	12	8,9	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	8,9	СДР-Ф															
1	13	17,8	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	17,3	СДР-Ф															
1	14	5,1	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	5,1	СДР-Ф															
1	15	6,9	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	6,8	СДР-Ф															
1	16	20,3	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	20,2	СДР-Ф															
1	17	10,1	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	10,1	СДР-Ф															
1	18	6,7	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	6,7	СДР-Ф															
1	19	2,7	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	2,7	СДР-Ф															
1	20	6,8	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	6,8	СДР-Ф															
1	21	2,1	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	2,1	СДР-Ф															
1	22	1,8	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	1,8	СДР-Ф															
1	23	22,8	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	22,5	СДР-Ф															
1	24	2,9	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	2,9	СДР-Ф															
1	25	9	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	9,0	СДР-Ф															
1	26	6,7	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	6,7	СДР-Ф															
1	27	4,5	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	4,5	СДР-Ф															
1	28	7,9	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	7,9	СДР-Ф															
1	29	2,4	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	2,4	СДР-Ф															
1	30	4,3	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	4,3	СДР-Ф															
1	31	58,6	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	59,6	СДР-Ф															
1	32	16,1	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	16,1	СДР-Ф															
1	33	13,1	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	13,1	СДР-Ф															
1	34	129,6	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	129,6	СДР-Ф															
1	35	199,1	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	199,1	СДР-Ф															
1	36	17,8	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	17,8	СДР-Ф															
1	37	2,4	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	2,4	СДР-Ф															
1	38	0,5	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	0,5	СДР-Ф															
1	39	1,3	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	1,3	СДР-Ф															
1	40	1,5	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	1,5	СДР-Ф															
1	41	12	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	12,0	СДР-Ф															
1	42	9	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	9,0	СДР-Ф															
1	43	2	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	2,0	СДР-Ф															
1	44	11	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	11,0	СДР-Ф															
1	45	5,5	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	5,5	СДР-Ф															
1	46	4,9	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	4,9	СДР-Ф															
1	47	15	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	15,0	СДР-Ф															
1	48	92,7	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	92,7	СДР-Ф															
1	49	17,9	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	17,9	СДР-Ф															
1	50	24,2	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	24,2	СДР-Ф															
1	51	10,7	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	10,7	СДР-Ф															
1	52	3,8	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	3,8	СДР-Ф															
1	53	66,3	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	66,3	СДР-Ф															
1	54	22	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	22,0	СДР-Ф															
1	55	43,1	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	43,1	СДР-Ф															
1	56	13,8	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	13,8	СДР-Ф															
1	57	13,7	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	13,7	СДР-Ф															
1	58	6,5	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	6,5	СДР-Ф															
1	59	3,1	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	3,1	СДР-Ф															
1	60	8,8	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	8,8	СДР-Ф															
1	61	5,8	ОА	вспомогательный	Караче	Караче	5,8	СДР-Ф															









№	Показатель	Значение
1	Общая площадь GBA, кв.м.	6 025
2	Арендопригодная GLA, кв.м. (по ТП)	3 987
3	Арендопригодная GLA, кв.м. (по факту)	4 619
4	Коэффициент GLA/GBA	76,67%
5	Сданная в аренду площадь, кв.м.	2 612
6	Вакантная площадь кв.м.	2 008
7	Количество арендаторов формата "InLine"	7
8	Количество арендаторов формата "Остров"	0
9	Коэффициент заполняемости	56,54%
10	Коэффициент возмещения коммунальных услуг	-
11	Посещаемость объекта	-
12	Потери на свобод. площадях в руб.	2 740 374
13	Средняя арендная ставка в руб/кв.м. в мес.	1 365

Конкурсный управляющий  
ЗАО "ЖУКОВКА \*\*\*\*\*"



Титкова В.В.

<b>Здание</b>
Монолитное, с железобетонными монолитными несущими наружными стенами, колоннами (монолитный железобетонный каркас из колонн сеч.500х500мм), внутренними монолитными стенами лифтовых шахт и лестничных клеток, монолитными лестничными маршами, балконами, перекрытиями
<b>Состояние</b>
Хорошее
<b>Водоснабжение</b>
Центральная (с города)
<b>Состояние</b>
Хорошее
<b>Канализация</b>
Центральная
<b>Состояние</b>
Удовлетворительное
<b>Теплоснабжение</b>
Автономное (крышная котельная на газе)
<b>Состояние</b>
Удовлетворительное (требуется проведение ремонтно-восстановительных, пусконаладочных работ)
<b>Электроснабжение</b>
Центральное (2 ввода х 400 кВт)
<b>Состояние</b>
Удовлетворительное

Конкурсный  
управляющий  
ЗАО "ЖУКОВКА" \*\*\*\*



Титкова В.В.

**ЗАО «Жуковка\*\*\*\*»**

ИНН 5032153591 / КПП 503201001

143005, Одинцово г, Одинцовский, Московская обл., д. Жуковка, Жемчужная ул., дом № 57

**Справка о текущих операционных, эксплуатационных расходах,  
расходах на управление зданием и затратах на текущий ремонт  
за период с 01.10.2018 по 01.10.2019**

**1. Текущие операционные расходы (понесенные за год, если в примечаниях не указано иное):**

Статья затрат	Сумма, руб.	Примечание
Налог на имущество	4 429 785,00	
Земельный налог	164 136,01	
Оплата труда	2 935 809,81	
НДФЛ, страховые взносы	1 489 665,92	
НДС к уплате	2 963 606,00	
<b>ИТОГО</b>	<b>11 983 002,74</b>	

**2. Эксплуатационные расходы (понесенные за год, если в примечаниях не указано иное):**

Статья затрат	Сумма, руб. (без НДС)	Примечание
Видеонаблюдение	175 000,00	
Водоснабжение, водоотведение	130 030,62	
Газоснабжение	765 814,91	
Электроснабжение	2 491 199,06	
Обслуживание автоматических раздвижных дверей	25 322,02	
Обслуживание тревожной кнопки	139 932,25	
Охранные услуги	1 274 193,54	Договор действует с июля 2019 года (600 000,00 рублей с НДС в месяц за период с 07.2019 по 09.2019; 360 000,00 рублей с НДС в месяц начиная с 10.2019).
Пожарная сигнализация	175 000,00	
Техническое обслуживание газопровода	30 300,36	
Техническое обслуживание лифта	52 440,67	

Техническое обслуживание эскалатора	176 000,00	
Обращение с ТБО	16 538,17	Договор действует с августа 2019 года (стоимость услуг не фиксированная, зависит от потребления).
Клининговые услуги (разовые)	187 836,38	Разовые услуги по чистке напольного покрытия
Клининговые услуги (постоянные)	1 080 000,00	Уборка помещений, сбор мусора и организация вывоза, погрузочно-разгрузочные работы, уборка прилегающей территории
Техническое обслуживание систем газопотребления	10 000,00	
<b>ИТОГО</b>	<b>6 729 607,98</b>	

**3. Расходы на управление зданием и затраты на текущий ремонт (понесенные за год, если в примечаниях не указано иное):**

Статья затрат	Сумма, руб. (без НДС)	Примечание
Агентские услуги по управлению зданием	538 212,52	Договор заключен с сентября 2019 (стоимость услуг в месяц без НДС – 645 855,00 рублей).
Ремонт текущий	77 227,00	Замена стеклопакета, замков
<b>ИТОГО</b>	<b>615 439,52</b>	

Конкурсный управляющий  
ЗАО "ЖУКОВКА \*\*\*\*\*"



Титкова В.В.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 13.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Сооружение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>13.11.2019 № 99/2019/294965884</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:20:0010409:5002</b>	
Номер кадастрового квартала:	50:20:0010409		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.09.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	143082 Московская область, Одинцовский р-н, д Жуковка, ул Жемчужная, д 57		
Основная характеристика (для сооружения):	протяженность	21	м
	тип	значение	единица измерения
Назначение:	иное (газоснабжение)		
Наименование:	газопровод-ввод		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2014		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	38932.91		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 13.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Сооружение</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
13.11.2019 № 99/2019/294965884		
Кадастровый номер:		50:20:0010409:5002
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:20:0010409:123	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	Яшина Екатерина Сергеевна №50-10-258, ООО "НИИ судебных экспертиз"	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о назначении, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Не определено», площадью 0.0 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Музыка Елена Петровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № ____	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____	Всего разделов: ____
13.11.2019 № 99/2019/294965884		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		50:20:0010409:5002	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытое акционерное общество "Жуковка*****", ИНН: 5032153591	2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:20:0010409:5002-50/001/2017-1 от 16.02.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из государственного реестра, а также регистрации ограничений и обременений	
	дата государственной регистрации:	20.03.2018	
	номер государственной регистрации:	50:20:0010409:5002-50/001/2018-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Одинцовского РОСП УФССП России по Московской области Казаковой Е.В. о запрете регистрационных действий в отношении недвижимого имущества от 31.10.2017 (75032/17/50026-ИП), выдавший орган: Одинцовский РОСП УФССП России по Московской области	
3.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, ул. Жемчужная, д.57, кад. № 50:20:0010409:5002, газопровод-ввод, назначение: нежилое, иное (газоснабжение), протяженность 21 м	
	дата государственной регистрации:	16.03.2018	
	номер государственной регистрации:	50:20:0010409:5002-50/001/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении недвижимого имущества от 31.10.2017	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

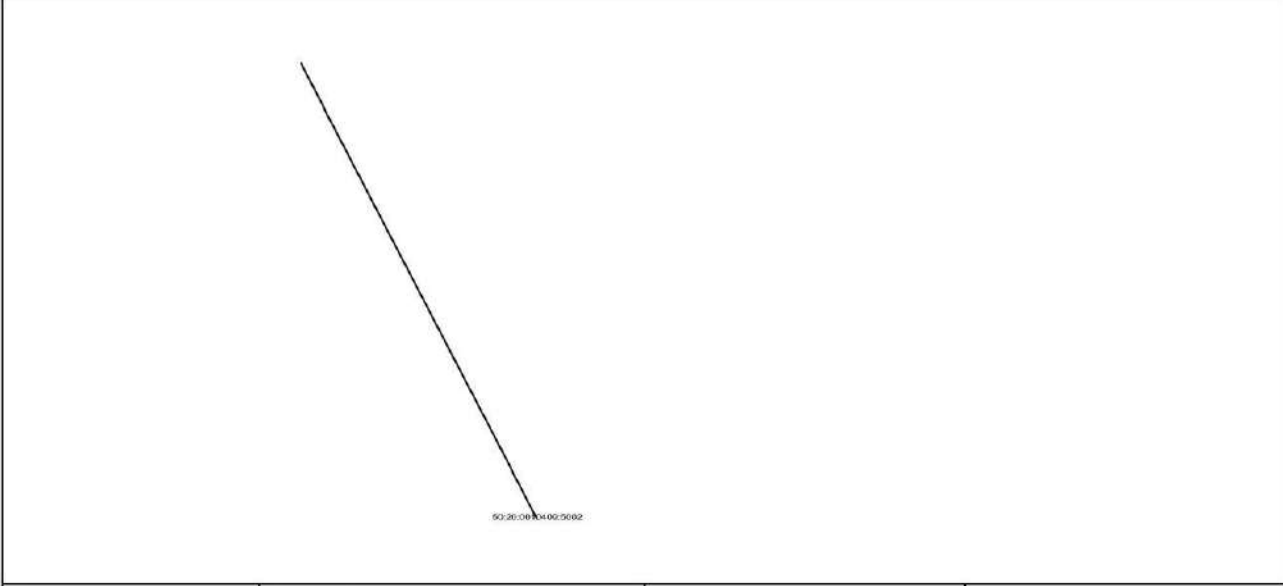
М.П.



Сооружение		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
13.11.2019 № 99/2019/294965884		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:20:001 0409:5002
3.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации
	дата государственной регистрации:	16.08.2019
	номер государственной регистрации:	50:20:0010409:5002-50/013/2019-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя от 08.08.2019 №259893930/5026 79801/19/50026-ИП, выдавший орган: Багнова Виктория Валерьевна
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Сооружение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>13.11.2019 № 99/2019/294965884</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:20:0010409:5002</b>	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

<b>Сооружение</b>						
вид объекта недвижимости						
Лист № __ Раздела <b>5.1</b>		Всего листов раздела <b>5.1</b> : __		Всего разделов: __		Всего листов выписки: __
13.11.2019 № 99/2019/294965884						
Кадастровый номер:				50:20:0010409:5002		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК-50, зона 2						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
1	2	3	4	5	6	7
1	467090.64	2172466.57	данные отсутствуют	0.1		
2	467079.32	2172471.13	данные отсутствуют	0.1		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Сооружение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <b>5.1</b>	Всего листов раздела <b>5.1</b> :	Всего разделов:
13.11.2019	№ 99/2019/294965884		
Кадастровый номер:		50:20:0010409:5002	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: МСК-50, зона 2						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

/

**МОСОБГАЗ**  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
ГАЗОВОГО ХОЗЯЙСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

143026, Московская область, Одинцовский район,  
р.п. Нововиновское, ул. Калинина, д.1  
телефон: (495) 597-5530 тел./факс: 597-5555  
www.mosobgaz.ru e-mail: info@mosobgaz.ru

**Технические условия на газификацию №3110 - 37/7 от 22.10.2008 г.**  
(действительны в течение двух лет с даты выдачи)

*Настоящие технические условия выданы в соответствии с Правилами пользования газом и предоставления услуг по газоснабжению в Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 17.05.2002 № 317, и Правилами безопасности систем газораспределения и газопотребления, утвержденными постановлением Госгортехнадзора России от 13.03.2003 № 9.*

**Субъект:** ЗАО "Жуковка\*\*\*\*\*"

**Объект**

**газификации:** Два котла "Vitorlex 100" фирмы "Viessmann", мощностью 575 кВт каждый, для теплоснабжения multifunctional комплекса ЗАО "Жуковка\*\*\*\*\*", в д. Жуковка, д.57, Одинцовского района (общая мощность 0,989 Гкал/час)

**Источник газоснабжения  
(место присоединения к  
газопроводу):**

газопровод среднего давления P=0,3 МПа, D=150 мм, проложенный в д. Жуковка

**Требования к учету газа:** Учет газа должен осуществляться в соответствии с действующими Правилами учета газа и Постановлением Правительства Московской области от 01.08.2006 № 738/29.

007107

**Условия и порядок газификации газопользующего оборудования мощностью 100кВт и более**

1. Работы производятся по проекту, выполненному проектной организацией, имеющей лицензию на проектирование систем газоснабжения. Проектная документация подлежит экспертизе промышленной безопасности в установленном порядке
2. После оформления акта выбора трассы необходимо получить технические условия на электрозащиту газопроводов от коррозии в ГУП МО "Мособлгаз".
3. В качестве весьма усиленной изоляции для стальных газопроводов рекомендуется применение двухслойных покрытий на основе экструдированного полиэтилена по ТУ 1394-017-50172433-02 или по ТУ 1394-016-04001657-01.
4. Присоединение к действующему газопроводу должно быть согласовано с его собственником.
5. К согласованию рабочих чертежей представить разработанную проектной организацией схему газоснабжения всего предприятия в соответствии с генпланом застройки, согласованном с отделом главного архитектора района (города), с указанием диаметров распределенных газопроводов по территории предприятия
6. Проект на согласование представляется в полном объеме: подводящие и распределительные газопроводы, ГРП, вводы и внутреннее газоборудование объектов газификации предприятия.
7. О начале строительства, заказчик и строительно-монтажная организация должны уведомить в письменном виде по установленной форме филиал ГУП МО «Мособлгаз» Одинцовомергаз не менее чем за 10 дней.
8. Строительство наружных и внутренних газопроводов должно выполняться по согласованным с ГУП МО "Мособлгаз" проектам. Перед началом строительства проект должен быть зарегистрирован в филиале ГУП МО "Мособлгаз" Одинцовомергаз. За качеством строительства заказчиком организуется технический надзор с привлечением аттестованных специалистов
9. Строительство наружных и внутренних газопроводов должно осуществляться строительно-монтажными организациями, имеющими лицензию, специализирующимися в области строительства инженерных систем и трубопроводного транспорта, имеющими аттестованных монтажников, сварщиков, специалистов сварочного производства, соответствующую производственную базу и аттестованную лабораторию контроля качества сварочно-монтажных и изоляционных работ в порядке, установленном Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору.
10. Газификация промышленных предприятий, объектов сельскохозяйственного производства, теплиц, котельных установленной мощностью свыше 1 Гкал/час и др. при использовании технологического оборудования осуществляется на основании разрешения на использование газа в качестве топлива, полученного в установленном порядке.
11. До пуска газа заказчик должен заключить договор на поставку газа с поставщиком.
12. Настоящие технические условия составлены в 3-х подлинных экземплярах, из них один экземпляр должен находиться в ГУП МО «Мособлгаз», второй – у Заказчика, третий – в филиале ГУП МО «Мособлгаз» Одинцовомергаз.

**Особые условия:**

1. Газопровод-источник находится на балансе филиала ГУП МО "Мособлгаз" "Одинцовомергаз".
2. Минимальное зафиксированное давление в газопровод-источнике составляет 0,22 МПа.
3. До согласования проекта заказчик должен произвести оплату за подключение к газораспределительной сети согласно расчета по потребляемой мощности
4. Пуск газа производится после государственной регистрации права собственности на принятый в эксплуатацию объект газового хозяйства.
5. До начала проектирования техническое задание по учету газа согласовать с отделом КИПиА ГУП МО "Мособлгаз" (тел.:597-55-49).
6. На входе и выходе газопроводов из газораспределительного пункта и на вводе в котельную предусмотреть неразмещенные изолирующие соединения.

Главный инженер



В. И. Манухин

(И.О.Ф.)

Начальник технического отдела

Т. Н. Овчинникова

(И.О.Ф.)

С условиями газификации и порядком присоединения к газораспределительной сети согласен:

13.11.08 Яценко Ю.Р. Яценко  
(дата, подпись, фамилия)

Технические условия получены: 13.11.08 Яценко Ю.Р. Яценко  
(дата, подпись, фамилия, документ, подтверждающий полномочия)

**МОСОБЛГАЗ**

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
ГАЗОВОГО ХОЗЯЙСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

143026, Московская область, Одинцовский р-н, р.п. Новоивановское,  
ул. Калинина, д.1, тел. (495) 597-55-30, тел./факс (495) 597-55-55  
[www.mosoblqaz.ru](http://www.mosoblqaz.ru) e-mail: [info@mosoblqaz.ru](mailto:info@mosoblqaz.ru)

**Приложение**

к техническим условиям №3110 - 37/7 от 22.10.2008 г.

ГУП МО «Мособлгаз» имеет техническую возможность подачи природного газа двум котлам «Vitorplex 100» фирмы «Viessmann», мощностью 575 кВт каждый, для теплоснабжения многофункционального комплекса ЗАО «Жуковка\*\*\*\*», в д.Жуковка, д.57, Одинцовского района (общая мощность 0,989 Гкал/час) в объеме 0,347 тыс. тут в год по действующим газопроводам.

Подача газа будет осуществляться с выходных сетей КРП-14.

Данные сведения являются неотъемлемой частью технических условий №3110 - 37/7 от 22.10.2008 г.

Заместитель Генерального директора-  
Главный инженер



В.И. Манухин

Вопрос	Ответ	Комментарии
тип (высокого/среднего/низкого давления)	средняя	Проектная и подводная труба среднего давления. В шкафу автоматики конвертируется в низкое
протяжённость подземная, м.	12,8	
протяжённость надземная, м.	47,19	Протяжённость отрезка от шкафа до карниза кровли 21м, от подъёма до ввода в котельную 26,19м. Диаметр трубы от шкафа до котельной 100
диаметр трубы	60мм	100 - от шкафа (внешняя часть) до котельной
материал трубы	сталь	
рабочее давление, Мпа	0,0032	
тип изоляции	трубная изоляция типа Энергофлекс	
фактическое использование	по назначению	
техническое состояние	хорошее	
кадастровый номер земельного участка	50:20:0010409:0123	

Конкурсный управляющий  
ЗАО "ЖУКОВКА \*\*\*\*\*"



Титкова В.В.



<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН СООРУЖЕНИЯ</b>				
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>				
<b>1. Технический план сооружения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:</b> созданием сооружения, расположенного по адресу: 143082, Российская Федерация, Московская область, Одинцовский р-н, Жуковка д, Жемчужная ул, д 57				
<b>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</b> Макаров Андрей Евгеньевич, 143079 Московская область, Одинцовский р-н, п Старый Городок, ул Октября, д 1, кв 71, Паспорт гражданина Российской Федерации от 02.07.2005 г. № 46 06 732881, орган, выдавший документ: Кубинским о/м УВД Одинцовского района Московской области <i>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</i>				
<b>3. Сведения о кадастровом инженерере:</b>				
Фамилия, имя, отчество <i>(при наличии отчества)</i> Яшина Екатерина Сергеевна				
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 50-10-258				
Контактный телефон сот.: 8 (910)420 51 35				
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером Московская область, г. Одинцово, ул. Садовая, д.3, каб.305, stroygeoprom@bk.ru				
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ООО "НИИ судебных экспертиз", 143002, Московская область, г.Одинцово, ул.Садовая, д.3, оф.305				
Дата подготовки технического плана « 16 » 08 2016 г.				
<b>Исходные данные</b>				
<b>1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана сооружения</b>				
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа		
1	2	3		
1	Акт приемки газопровода-ввода в эксплуатацию	от 11.06.2014 г. № б/н, орган, выдавший документ: Приемочной комиссией		
2	Проектная документация	от 05.03.2013 г. № 2013-10-087 ГСН, орган, выдавший документ: ООО "Инновационное Строительство и Проектирование"		
<b>2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана сооружения</b>				
<b>Система координат МСК-50</b>				
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	"Ершово", пир.	2	471683.54	2148924.35
2	"Улитино", сигн.	2	462701.88	2134792.85
3	"Ромашково", сигн.	1	468506.75	2179417.03
<b>3. Сведения о средствах измерений</b>				
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
1	2	3	4	

<b>3. Сведения о средствах измерений</b>					
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
1	2	3		4	
1	GPS-приемник спутниковый геодезический Trimble 5700	№ 40406-00, 30.09.2016		№ 082396 от 30.09.2015 г.	
<b>Сведения о выполненных измерениях и расчетах</b>					
<b>1. Метод определения координат характерных точек контура сооружения, части (частей) сооружения</b>					
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат			
1	2	3			
—	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)			
—	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)			
<b>2. Точность определения координат характерных точек контура сооружения</b>					
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура ( $M_t$ ), м			
1	2	3			
—	1	вычислено, исходя из точностных характеристик определения положения характерной точки границы при применении базовой кадастровой карты масштаба 1:1000 (инструкция по межеванию 1996 г.) = 0,10			
—	2	вычислено, исходя из точностных характеристик определения положения характерной точки границы при применении базовой кадастровой карты масштаба 1:1000 (инструкция по межеванию 1996 г.) = 0,10			
<b>Описание местоположения сооружения на земельном участке</b>					
<b>Сведения о характерных точках контура сооружения</b>					
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура ( $M_t$ ), м
		X	Y		
1	2	3	4	5	6
—	1	467090.21	2172465.40	—	0.10
—	2	467078.89	2172469.97	—	0.10
<b>Характеристики сооружения</b>					
№ п/п	Наименование характеристики		Значение характеристики		
1	2		3		
1	Кадастровый номер сооружения		—		
2	Ранее присвоенный государственный учетный номер сооружения (кадастровый, инвентарный или условный номер)		—		
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено сооружение		50:20:0010409:4986		
4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено сооружение		50:20:0010409		

4	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположено сооружение	50:20:0010409
5	Адрес (описание местоположения) сооружения	143082 Московская область, Одинцовский р-н, д Жуковка, ул Жемчужная, д 57
	Иное описание местоположения	-----
6	Назначение сооружения	иное (газоснабжение)
7	Наименование сооружения	газопровод-ввод
8	Количество этажей сооружения	-----
	в том числе подземных	-----
9	Год ввода сооружения в эксплуатацию	2014
	Год завершения строительства сооружения	-----
10	Основная характеристика сооружения	Протяженность: 21
<b>Заключение кадастрового инженера</b>		
<p>Технический план на газопровод-ввод изготовлен в соответствии с п. 14. приказа Минэкономразвития РФ № 693 от 23.11.2011 (далее по тексту Приказ), на основании разрешения на ввод в эксплуатацию сооружения от 11.06.2014 г и проектной документации сооружения №2013-10-087 ГСН.ГСВ ООО "Инновационное Строительство и Проектирование". Сведения о годе ввода сооружения в эксплуатацию внесены в соответствии с п. 46 Приказа, на основании Акта приемки газопровода-ввода в эксплуатацию от 11.06.2014 г. Протяженность газопровода-ввода указана в соответствии с п. 47 Приказа "- протяженность в метрах с округлением до 1 метра" - 21 м, на основании Акта приемки газопровода-ввода в эксплуатацию от 11.06.2014 - 20,6 м. Газопровод проходит по территории кадастрового квартала 50:20:0010409 и земельного участка 50:20:0010409:4986.</p>		
<b>Схема геодезических построений</b>		
		<a href="#">PDF</a>
<b>Схема расположения сооружения на земельном участке</b>		
		<a href="#">PDF</a>
<b>Чертеж контура сооружения</b>		
Файл с чертежом контура сооружения отсутствует		

**Схема расположения сооружения на земельном участке**

PDF

**Чертеж контура сооружения**

Файл с чертежом контура сооружения отсутствует

## 14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1  
к Договору №272-А-ОА-ФО/19  
от "29" октября 2019 г.

### Задание на оценку №1

Объект оценки	Недвижимое и движимое имущество Полный перечень указан в Приложении №2 к Договору
Состав объекта оценки	Состав объектов представлен в Приложении №2
Наличие нематериальных активов, необходимых и достаточных для эксплуатации объекта оценки	Отсутствуют
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Ограничения и обременения указанных прав	Отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости:
Предполагаемое использование результатов оценки	Для совершения сделки купли-продажи
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	29.10.2019
Степень детализации осмотра	Полный
Период проведения осмотра	Порядок и сроки проведения визуального осмотра приведены в разделе 6 настоящего Договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.</li> <li>• Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.</li> <li>• В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка.</li> <li>• Осмотр объекта оценки может быть произведен не в полном объеме, согласно степени детализации, ввиду различных ограничивающих факторов: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Климатические условия нахождения объекта оценки;</li> <li>- Возможная опасность или причинение вреда здоровью при проведении осмотра;</li> <li>- Особенности эксплуатации объекта оценки;</li> <li>- Уровень секретности предприятий, на территории которых располагается объект оценки;</li> <li>- Иные обстоятельства, препятствующие проведению осмотра.</li> </ul> </li> <li>• В работе по анализу рынка допускается: <ul style="list-style-type: none"> <li>- При оценке массовой (более 300 ед.) обзор рынка значимого и дорогостоящего оборудования;</li> <li>- Если объект оценки носит узкоспециализированный характер, допускается анализ рынка по отрасли.</li> <li>- При недостаточности развитости рынка на территории РФ, допускается обзор на международном рынке.</li> </ul> </li> <li>• Тип оценки: при условии перемещения объекта оценки с текущего местоположения, оценка объекта оценки производится как оценка отдельных объектов, входящих в состав объекта оценки.</li> <li>• При наличии в объекте оценки интегрированных машин и оборудования в составе с другими объектами, в частности недвижимости, оценка указанных позиций производится как единое целое (не отделимо).</li> <li>• В случае отсутствия документального подтверждения обременений в отношении объекта оценки, оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.</li> </ul>
Стоимость работ	330 000 (Триста тридцать тысяч) руб. 00 коп., НДС не облагается (п. 2, ст. 346.11 Налогового кодекса РФ)

## Задание на оценку №2

Объект оценки	Недвижимое и движимое имущество Полный перечень указан в Приложении №2 к Договору
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Состав объектов представлен в Приложении №2
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Правоустанавливающие документы на дату, ближайшую к дате оценки</li> <li>• Документы технической инвентаризации на дату, ближайшую к дате оценки</li> <li>• Документы кадастрового учета на дату, ближайшую к дате оценки</li> <li>• Справки от заказчика о параметрах, не закрепленных документально</li> </ul>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для совершения сделки купли-продажи
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	29.10.2019
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными</li> <li>• Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц</li> <li>• Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены</li> </ul>
Результат определения стоимости	Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость
Стоимость работ	150 000 (Сто семьдесят тысяч) руб. 00 коп., НДС не облагается (п. 2, ст. 346.11 Налогового кодекса РФ)

**Перечень имущества, входящего в состав объекта оценки, согласно Заданию на оценку №1**

*Движимое имущество*

№№	Инв. №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость на 30.06.2019
1	00-000662	Развлекательный аппарат Firestorm	14.10.2013	291 389,14	0,00
2	00-000663	Стойка турникета PERCo-T-5	14.10.2013	66 118,64	0,00
3	00-000552	DVR- R 16 Цифровая система видеозаписи, 16 видеоканалов	14.10.2013	120 307,53	0,00
4	00-000553	Барная стойка с пристенной тумбой технологической	14.10.2013	1 118 644,07	0,00
5	00-000554	Билетный принтер DATAMAX ST- 3210 (с резаком и рулон.)	14.10.2013	45 936,44	0,00
6	00-000561	Билетный принтер DATAMAX ST- 3210 (с резаком и рулон.)	14.10.2013	45 936,44	0,00
7	00-000555	Вешала гардеробные	14.10.2013	194 915,26	0,00
8	00-000562	Вешала гардеробные	14.10.2013	194 915,25	0,00
9	00-000563	Вешала гардеробные	14.10.2013	194 915,26	0,00
10	00-000564	Вешала гардеробные	14.10.2013	194 915,25	0,00
11	00-000565	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	163 915,26	0,00
12	00-000566	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	163 915,25	0,00
13	00-000567	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	163 915,26	0,00
14	00-000568	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	163 915,25	0,00
15	00-000569	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	163 915,26	0,00
16	00-000557	Группа 3- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	209 347,46	0,00
17	00-000571	Группа 3- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	209 347,46	0,00
18	00-000558	Диван 3- х местный Зал 3	14.10.2013	167 228,81	0,00
19	00-000573	Диван 3- х местный Зал 3	14.10.2013	167 228,82	0,00
20	00-000574	Диван 3- х местный Зал 3	14.10.2013	167 228,81	0,00
21	00-000575	Диван 3- х местный Зал 3	14.10.2013	167 228,82	0,00
22	00-000576	Диван 3- х местный Зал 3	14.10.2013	167 228,81	0,00
23	00-000559	Диван 4- х местный Зал 3	14.10.2013	209 419,49	0,00
24	00-000577	Диван 4- х местный Зал 3	14.10.2013	209 419,49	0,00
25	00-000578	Диван 4- х местный Зал 3	14.10.2013	209 419,49	
26	00-000560	Закранный сабвуфер, 27-140 Гц,2x18 Ciare,2000Вт	14.10.2013	41 864,41	0,00
27	00-000579	Закранный сабвуфер, 27-140 Гц,2x18 Ciare,2000Вт	14.10.2013	41 864,41	0,00
28	00-000580	Закранный сабвуфер, 27-140 Гц,2x18 Ciare,2000Вт	14.10.2013	41 864,40	0,00
29	00-000581	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048x1080 №1	14.10.2013	2 787 518,65	0,00
30	00-000582	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048x1080 №1	14.10.2013	2 787 518,64	0,00
31	00-000583	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048x1080 №2	14.10.2013	2 409 897,46	0,00
32	00-000653	Комплект электроники для менноборда	14.10.2013	49 576,27	0,00
33	00-000656	Кофе-машина Gemini CS 220 EUR CS 220/EUR	14.10.2013	66 296,61	0,00

№№	Инв. №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость на 30.06.2019
34	00-000586	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
35	00-000587	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
36	00-000588	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
37	00-000589	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
38	00-000590	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
39	00-000591	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,60	0,00
40	00-000592	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
41	00-000593	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,60	0,00
42	00-000594	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
43	00-000595	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,60	0,00
44	00-000596	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
45	00-000597	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
46	00-000598	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
47	00-000599	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
48	00-000600	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,60	0,00
49	00-000601	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
50	00-000602	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,60	0,00
51	00-000603	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
52	00-000604	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,60	0,00
53	00-000605	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	115 235,59	0,00
54	00-000606	Кресло тип. 2 Зал 2	14.10.2013	71 480,51	0,00
55	00-000607	Кресло тип. 2 Зал 2	14.10.2013	71 480,51	0,00
56	00-000608	Кресло тип. 2 Зал 2	14.10.2013	71 480,51	0,00
57	00-000609	Кресло тип. 2 Зал 2	14.10.2013	71 480,51	0,00
58	00-000610	Кресло тип. 2 Зал 2	14.10.2013	71 480,50	0,00
59	00-000657	Меню-борд 4100*500	14.10.2013	53 500,00	0,00
60	00-000612	Моноблок Glaive RT665 15" Станция Touch Screen 15 , LAN,	14.10.2013	40 000,00	0,00
61	00-000660	Настольный аппарат для приготовления попкорна GM 2554	14.10.2013	69 374,58	0,00
62	00-000665	Настольный аппарат для приготовления попкорна GM 2554	14.10.2013	69 374,57	0,00
63	00-000632	Проекционное окно 1000 x 300	14.10.2013	42 542,37	0,00
64	00-000633	Проекционное окно 1000 x 300	14.10.2013	42 542,38	0,00
65	00-000634	Проекционное окно 1000 x 300	14.10.2013	42 542,37	0,00
66	00-000638	Сервер ( для установки в стойку ) Сервера приложений R- keeper	14.10.2013	70 508,48	0,00



№№	Инв. №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость на 30.06.2019
67	00-000639	Сервер ( для установки в стойку ) Сервера приложений R- kсерв	14.10.2013	70 508,47	0,00
68	00-000619	Скамья мягкая, пристенная тип 1	14.10.2013	54 237,29	0,00
69	00-000620	Скамья мягкая, пристенная тип 1	14.10.2013	54 237,29	0,00
70	00-000623	Скамья мягкая, пристенная тип 1	14.10.2013	54 237,28	0,00
71	00-000624	Скамья мягкая, пристенная тип 1	14.10.2013	54 237,29	0,00
72	00-000625	Скамья мягкая, пристенная тип 1	14.10.2013	54 237,29	0,00
73	00-000627	CP750 Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby	14.10.2013	216 161,02	0,00
74	00-000628	CP750 Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby	14.10.2013	216 161,02	0,00
75	00-000642	CP750 Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby	14.10.2013	216 161,01	0,00
76	00-000643	Стеклопанель с декоративным оформлением	14.10.2013	96 169,49	0,00
77	00-000644	Стеклопанель с декоративным оформлением ( зона)	14.10.2013	71 204,24	0,00
78	00-000645	Стеклопанель с декоративным оформлением тип 1	14.10.2013	59 872,88	0,00
79	00-000654	Стеклопанель с декоративным оформлением тип 1	14.10.2013	59 872,88	0,00
80	00-000646	Стеклопанель с декоративным оформлением тип 2	14.10.2013	65 741,53	0,00
81	00-000655	Стеклопанель с декоративным оформлением тип 2	14.10.2013	65 741,52	0,00
82	00-000647	Стойка гардеробная	14.10.2013	491 525,42	0,00
83	00-000648	Стойка кассовая	14.10.2013	822 033,90	0,00
84	00-000649	Стойка разделительная	14.10.2013	610 169,49	0,00
85	00-000650	Стол приставной ( к колонне) А	14.10.2013	66 101,69	0,00
86	00-000651	Стол приставной ( к колонне) Б	14.10.2013	58 474,58	0,00
87	00-000664	Табло информационное, в т.ч. монитор - 3 шт.	14.10.2013	146 727,97	0,00
88	00-000652	Экран стеклянный	14.10.2013	228 813,56	0,00
89	00-000666	Эмблема накладная	14.10.2013	92 584,75	0,00
90	00-000549	Детский игровой лабиринт и игровая площадка	14.10.2013	5 763 214,53	0,00
91	00-000541	Игровой аппарат DEADSTORM PIRATES DX	14.10.2013	966 697,86	0,00
92	00-000537	Игровой аппарат Dream Raiders	14.10.2013	201 635,97	0,00
93	00-000542	Игровой аппарат Fruit Ninia	14.10.2013	537 644,73	0,00
94	00-000536	Игровой аппарат GRID Twin	14.10.2013	878 689,18	0,00
95	00-000540	Игровой аппарат Harley Davidson	14.10.2013	668 609,47	0,00
96	00-000546	Игровой аппарат Ise Age	14.10.2013	647 034,75	0,00
97	00-000547	Игровой аппарат Jet Skiing	14.10.2013	401 165,69	0,00
98	00-000548	Игровой аппарат Kiddy moto	14.10.2013	278 587,28	0,00
99	00-000538	Игровой аппарат Lets Go Island 3D	14.10.2013	2 158 477,35	0,00
100	00-000539	Игровой аппарат Operation Ghost DLX 42	14.10.2013	599 106,25	0,00
101	00-000550	Игровой аппарат Pump it up pro 2	14.10.2013	720 937,93	0,00

№№	Инв. №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость на 30.06.2019
102	00-000543	Игровой аппарат Super Bikes 2	14.10.2013	468 918,11	0,00
103	00-000544	Игровой аппарат Super Bikes 2-2	14.10.2013	468 918,11	0,00
104	00-000545	Игровой аппарат Sym026 F1 simulator	14.10.2013	3 967 236,05	0,00
105	00-000007	Баттерфлай Hoist Roc-It RS- 1302 Pec Fly (HF\RS- 1302\CM-PL -AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
106	00-000226	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	22.10.2013	60 639,67	0,00
107	00-000227	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	22.10.2013	60 639,67	0,00
108	00-000228	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	22.10.2013	60 639,66	0,00
109	00-000006	Подтягивание / отжимание с помощью HOIST ROC-IT RS-1700 (HF\RS-1700\CM-PL-00)	22.10.2013	184 659,94	0,00
110	00-000015	Тренажер силовой "Сгибание ног сидя" HOIST ROC -IT RS- 1402 Leg Curl (HF\RS- 1402\CM-PL -AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
111	00-000004	Тренажер адаптивный PRECOR AMT Open Stride 885, консоль P80 (PR\PHFCABAS885260RU\00-00-00)	22.10.2013	447 555,94	0,00
112	00-000009	Тренажер силовой "Бицепс сидя" HOIST ROC -IT RS- 1102 Biceps Curl (HF\RS- 1102\CM-PL -AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
113	00-000005	Тренажер силовой "Верхняя тяга" HOIST ROC-IT RS-120 1 Lat Pulldown ( HF\RS- 1201\CM-PL-AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
114	00-000011	Тренажер силовой "Жим от груди" HOIST ROC -IT RS- 1301 Chest Press (HF\RS- 1301\CM-PL -AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
115	00-000533	Тренажер силовой "Машина Смита 3D" HOIST CF-3754 Dual Action Smith (HF\CF- 3754\CM-PL-00)	12.11.2013	178 482,94	0,00
116	00-000012	Тренажер силовой "Нижняя спина" HOIST ROC-IT RS- 1204 Low Back (HF\RS- 1204\CM-PL -AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
117	00-000016	Тренажер силовой "Приводящие ног" HOIST ROC-IT RS- 1406 Inner Thigh (HF\RS- 1406\CM-PL-AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
118	00-000014	Тренажер силовой "Разгибание ног сидя" HOIST ROC-IT RS- 1401 Leg Extension(HF\RS- 1401\CM-PL -AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
119	00-000018	Тренажер силовой "Ягодичные мышцы" HOIST ROC-IT RS- 1412 Glute (HF\RS- 1412\CM-PL-AP)	22.10.2013	152 100,00	0,00
120	00-000003	Эллипсоид PRECOR EFX885, консоль P80 - 15" Touchscreen/TV/iPod (PR\PHRCE8853660RU\CM-80-00)	22.10.2013	391 064,89	0,00

*Недвижимое имущество*

№№	Инв. №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость на 30.06.2019
1	000000007	Здание, кадастровый номер 50:20:0010409:4921, площадь 6025,4 кв.м., адрес: 143082 Московская область, Одинцовский р-н, д. Жуковка, ул. Жемчужная д.57	14.10.2013	577 059 920,34	468 361 653,10
2	000000001	Земельный участок, кадастровый номер 50:20:0010409:123, площадь 1716 кв.м., адрес: МО, Одинцовский муниципальный район, сельское поселение Барвихинское, д. Жуковка, д. 57.	03.10.2005	187 500,00	187 500,00

**Перечень имущества, входящего в состав объекта оценки, согласно Заданию на оценку №2**

*Движимое имущество*

п/п №	Имущества, товарно-материальные ценности		Единица измерения		Цена, руб. за 1 ед. без НДС	Фактическое наличие	
	наименование, вид, сорт, группа	номенклатурный номер	наименование	код по ОКЕИ		количество, шт.	Цена, руб. без НДС
1	Приставка Volfoni для проектора	-	шт	-	-	1	-
2	Приставка Volfoni для проектора	-	шт	-	-	1	-
3	Приставка Volfoni для проектора	-	шт	-	-	1	-
4	Сенсорный датчик (проектор) Volfoni	-	шт	-	-	1	-
5	Сенсорный датчик (проектор) Volfoni	-	шт	-	-	1	-
6	Сенсорный датчик (проектор) Volfoni	-	шт	-	-	1	-
7	Трехкресельная группа для кинозала	-	шт	-	-	1	-
8	Пуф - трансформер Зал 3	-	шт	-	-	1	-
9	Пуф - трансформер Зал 3	-	шт	-	-	1	-
10	Пуф - трансформер Зал 3	-	шт	-	-	1	-
11	Пуф - трансформер Зал 3	-	шт	-	-	1	-
12	Пуф - трансформер Зал 3	-	шт	-	-	1	-
13	Пуф - трансформер Зал 3	-	шт	-	-	1	-
14	Пуф - трансформер Зал 3	-	шт	-	-	1	-
15	Пуф - трансформер Зал 3	-	шт	-	-	1	-
16	Скамья мягкая, пристенная тип 1, кож. зам. коричневый	-	шт	-	-	1	-
17	Кресло AIDA гидр. на диске platino/белый лак	-	шт	-	-	1	-
18	Весы электронные порционные настольные AD-2.5	-	шт	-	-	3	-
19	Стол холодильный Nicold GN 11/TN	-	шт	-	-	7	-
20	Стол морозильный GN 11/ВТ Nicold	-	шт	-	-	1	-
21	Рисоварка CUCKOO CR-3521B	-	шт	-	-	1	-
22	Односекционная моечная ванна на ножках, размер 600x700x870 мм, тип 1	-	шт	-	-	1	-
23	Односекционная моечная ванна на ножках, рабочая поверхность слева	-	шт	-	-	1	-
24	Полка кухонная открытая настенная, нержавеющей сталь	-	шт	-	-	4	-
25	Стойка UG 2 для пароконвектомата модели SCC WE 101, RATIONAL	-	шт	-	-	1	-
26	Блинница FOODLINE FL-TEC-2	-	шт	-	-	1	-
27	Односекционная моечная ванна на ножках, размер 500x700x830 мм, тип 2	-	шт	-	-	3	-
28	Фритюрница 700 серии ELECTROLUX	-	шт	-	-	2	-
29	Тестораскатка Imperia Restaurant Prof RMN 230B	-	шт	-	-	1	-
30	Овощерезка ROBOT-COUCPE CL30 Bisigo	-	шт	-	-	1	-
31	Ванна моечная двухсекционная с бортом, размеры 500 г x 850 ш x 930 в	-	шт	-	-	1	-
32	Стол нержавеющей центральной NICOLD	-	шт	-	-	1	-
33	Модуль нержавеющей с 1 ящиком	-	шт	-	-	1	-

п/п №	Имущества, товарно-материальные ценности		Единица измерения		Цена, руб. за 1 ед. без НДС	Фактическое наличие	
	наименование, вид, сорт, группа	номенклатурный номер	наименование	код по ОКЕИ		количество, шт.	Цена, руб. без НДС
34	СТОЛ-ВСТАВКА с 1 полкой, 830 в х 300 ш х 730г	-	шт	-	-	1	-
35	Стеллаж кухонный со сплошными полками 1800в х 1500 ш х 500г	-	шт	-	-	2	-
36	Ванна моечная напольная с рабочей поверхностью справа, 860 в х 1150 ш х 550г	-	шт	-	-	1	-
37	Соковыжималка QUAMAR T94 для цитрусовых	-	шт	-	-	1	-
38	Водоумягчитель, производитель: DVA, модель LT 12	-	шт	-	-	1	-
39	Льдогенератор кускового льда (марку установить невозможно)	-	шт	-	-	1	-
40	Денежный ящик, vioteh, белый	-	шт	-	-	1	-
41	Монитор JNM DISPLAY, модель JNM170-42	-	шт	-	-	1	-
42	ванна моечная с сушильной камерой, поделенной на три секции, полкой снизу и сбоку 84 в х 120 ш х 60 г	-	шт	-	-	1	-
43	Кресло, обивка текстильная, цвет черный, без подлокотников (ракушкообразная спинка), размеры 72вх60ш х70г (с ножками)	-	шт	-	-	3	-
44	Стол, столешница зеленого цвета, ножка белого цвета, высота 74, диаметр столешницы 80	-	шт	-	-	1	-
45	Комод с декоративными элементами и 3-мя выдвижными ящиками	-	шт	-	-	1	-
46	Диван, обивка текстильная, цвет серый, размеры 760в х 1650ш х 930г	-	шт	-	-	2	-
47	Стол, столешница деревянная, ножка черного цвета, высота 760, параметры столешницы 800х800	-	шт	-	-	14	-
48	Кресло, обивка вельветовая, цвет бежевый, с подлокотниками, с подушкой, размеры 82вх54ш х62г (с ножками)	-	шт	-	-	4	-
49	Кресло, обивка текстильная, цвет бежевый, с подлокотниками, с подушкой, размеры 82вх54ш х62г (с ножками)	-	шт	-	-	3	-
50	Стойка деревянная с декоративными элементами, 2-мя выдвижными ящиками, и 4-мя полками	-	шт	-	-	2	-
51	Стол, столешница деревянная с заостренными углами, ножки декоративные фигурные, высота 75, параметры столешницы 180х80	-	шт	-	-	6	-
52	Стеллаж деревянный, В80 х Ш160 х Г40	-	шт	-	-	2	-
53	Диван, обивка текстильная, цвет серый, на деревянных ножках, размеры 95в х 150ш х 82г	-	шт	-	-	5	-
54	Стол, столешница деревянная с закругленными краями, ножки отдельные 2 шт. черного цвета, высота 76, параметры столешницы 140х80	-	шт	-	-	3	-
55	Стол, столешница деревянная с закругленными краями, ножки совмещенные на одном основании черного цвета, высота 76, параметры столешницы 140х80	-	шт	-	-	4	-

п/п №	Имущества, товарно-материальные ценности		Единица измерения		Цена, руб. за 1 ед. без НДС	Фактическое наличие	
	наименование, вид, сорт, группа	номенклатурный номер	наименование	код по ОКЕИ		количество, шт.	Цена, руб. без НДС
56	Стол, столешница деревянная с заостренными концами, ножки совмещенные на одном основании черного цвета, высота 760	-	шт	-	-	5	-
57	Комод деревянный с 13-ю выдвижными ящиками, размер В95-Ш120-Г45	-	шт	-	-	1	-
58	Кресло с декоративной отделкой пуговицами и кнопками, обивка текстильная, цвет светло-бежевый, с подлокотниками, размеры 880вх550ш х650г (с ножками на колесиках), производитель EICHHOLTZ	-	шт	-	-	13	-
59	Диван, обивка текстильная разноцветная, размеры 950в х 1950ш х 830г, с деревянными ножками	-	шт	-	-	4	-
60	Кресло с высокой спинкой в виде ракушки и декоративной отделкой пуговицами, обивка текстильная, цвет светло-бежевый, с подлокотниками, размеры 114вх70ш х65г	-	шт	-	-	4	-
61	Кресло с низкой спинкой, обивка текстильная, цвет темно-серый, с подлокотниками, размеры 80вх66ш х60г	-	шт	-	-	8	-
62	Комод деревянный с закругленными краями, 3-мя выдвижными ящиками, ящиком-купе, и 6-ю полками по бокам	-	шт	-	-	1	-
63	Стол, столешница деревянная с закругленными краями, ножки отдельные 2 шт, черного цвета, высота 76, параметры столешницы 180х80	-	шт	-	-	1	-
64	Диван, обивка текстильная, цвет светло-серый, размеры 76в х 225ш х 93г	-	шт	-	-	2	-
65	Витрина пластиковая коричневая, Размеры в2200 х ш5000 х г700 и 5 стеллажей металлических с 4-мя полками, размеры в1880х ш930 х г300	-	шт	-	-	1	-
66	Кресло на гидравлическом диске, черное, кож. зам	-	шт	-	-	2	-
67	Кресло на ножках с подъемным механизмом, черное, кож. зам	-	шт	-	-	1	-
68	Кресло кожанное, коричневое, на 4 ножках, передние на колесах, размеры 800в х 880ш х 920 г	-	шт	-	-	2	-
69	Парикмахерская мойка	-	шт	-	-	2	-
70	Стол деревянный круглый на фигурной серой ножке, столешница персикового цвета, 760 в х 800 диаметр столешницы	-	шт	-	-	5	-
71	Диван, обивка кож.зам, цвет зеленый, размеры 900в х 1690ш х 850г	-	шт	-	-	3	-
72	Холодильная витрина KRAFT, модель KF375BC	-	шт	-	-	1	-
73	Столик с декоративными элементами (основно корпус - белый, столешница - дерево) и одним выдвижным ящиком	-	шт	-	-	1	-

п/п №	Имущества, товарно-материальные ценности		Единица измерения		Цена, руб. за 1 ед. без НДС	Фактическое наличие	
	наименование, вид, сорт, группа	номенклатурный номер	наименование	код по ОКЕИ		количество, шт.	Цена, руб. без НДС
74	Кресло, обивка текстильная, цвет бежевый, с декоративной отделкой кнопками, с подлокотниками, размеры 800вх700ш х600г (с ножками), состояние удовлетворительное	-	шт	-	-	2	-
75	Диван кожаный коричневый на 6 ножках с передними на колесах, размеры 2150дх 900шх640в (с ножками)	-	шт	-	-	5	-
76	Скамья кожаная коричневый на 4 ножках с передними на колесах, размеры 1620дх 480шх470в (с ножками)	-	шт	-	-	1	-
77	Кресло, обивка текстильная, цвет серый, с подлокотниками, передние ножки на колесах, размеры 950вх670шх700г (с ножками)	-	шт	-	-	1	-
78	Ванна моечная односекционная, напольная, тип 2, размеры 560 г х 560 ш х 850 в	-	шт	-	-	1	-
79	ванна напольная кухонная, 830 в х 1200 ш х 700 г	-	шт	-	-	1	-
80	купольная посудомоечная машина comenda lc 700 м	-	шт	-	-	1	-
81	Вытяжка кухонная 1800 шх 350 г х 1800 д	-	шт	-	-	1	-
82	Вытяжка кухонная 1000 шх 350 г х 1800 д	-	шт	-	-	1	-
83	Вытяжка кухонная 1000 шх 350 г х 1100 д	-	шт	-	-	1	-
84	Стол с мраморной поверхностью mramorof, размеры 440вх1130ш х 820 г	-	шт	-	-	1	-
85	Кресло на деревянных ножках, обивка текстильная бежеого цвета, размеры 860вх600шх520 г	-	шт	-	-	4	-
86	Стол деревянный с 2-мя выдвигаемыми ящиками и одним ящиком с позолотой, размеры 790в х1850ш х 800г	-	шт	-	-	1	-
87	Вешалка напольная В1660 х Ш1100	-	шт	-	-	1	-
88	Комод деревянный с 10-ю выдвигаемыми ящиками и двумя дверцами В770 х Ш12360	-	шт	-	-	1	-
89	Стеллаж деревянный с 2-мя обычными полками и одной полкой-бутылочницей, тип 1, размеры В1200 хШ1320хГ300	-	шт	-	-	1	-
90	Стеллаж деревянный с 2-мя обычными полками и одной полкой-бутылочницей, тип 2 В1250 хШ1320хГ300	-	шт	-	-	1	-
91	Диван, обивка текстильная, цвет светло-бежевый с подлокотниками, размеры 970вх2000ш х800г (с ножками)	-	шт	-	-	10	-
92	витрина для ингридиентов hicolor vrx 1400, 1400 д х 385 г	-	шт	-	-	1	-
93	барная стойка деревянная В 1120 х Ш 3700 х Г 90/280	-	шт	-	-	1	-
94	стеллаж кухонный 180в х 120 ш х 50г	-	шт	-	-	1	-
95	стеллаж кухонный 177в х 69 ш х 50г	-	шт	-	-	1	-

п/п №	Имущества, товарно-материальные ценности		Единица измерения		Цена, руб. за 1 ед. без НДС	Фактическое наличие	
	наименование, вид, сорт, группа	номенклатурный номер	наименование	код по ОКЕИ		количество, шт.	Цена, руб. без НДС
96	вытяжка кухонная 220 д х 81 г	-	шт	-	-	1	-
97	вытяжка кухонная 159 д х 80 г	-	шт	-	-	1	-
98	стеллаж кухонный 125 в х 120 ш х 50г	-	шт	-	-	1	-
99	Системный блок компьютерный Paxtron	-	шт	-	-	1	-
100	Системный блок компьютерный Hp pro desk 400 gmt	-	шт	-	-	1	-
101	Монитор Samsung SyncMaster 191T, серебристый, сер номер GH19HJGW300648v	-	шт	-	-	1	-
102	Монитор NEC Accusync LCD 72cm, серебристый	-	шт	-	-	1	-
103	Магнитно-маркерная доска 710x1010, белая	-	шт	-	-	2	-
104	Клавиатура MITSUMI, модель KFK-EA4XT, черная	-	шт	-	-	1	-
105	Счетчик банкнот DORS, модель DORS 700, сер. №001917, серый	-	шт	-	-	1	-
106	Маршрутизатор microtic, модель RB951UI-2HND, белый	-	шт	-	-	1	-
107	Маршрутизатор asus, модель RT-N16, белый	-	шт	-	-	1	-
108	Коммутатор cisco, SF100-24, серо-черный	-	шт	-	-	1	-
109	Накопитель synology DS216II, черный	-	шт	-	-	1	-
110	Серверная стойка, 130x36	-	шт	-	-	1	-
111	Шкаф для документов коричневый, 185x80x42	-	шт	-	-	4	-
112	Тумба канцелярская коричневая с черными бортами, 53x41x52, 3 выдвижных ящика	-	шт	-	-	6	-
113	Сейф металлический Контур,90X50x45 (без ключа)	-	шт	-	-	1	-
114	Тумба двдверная, коричневая с черными бортами 75x45x90	-	шт	-	-	3	-
115	Мышь LOGITECH, RX 300, черная	-	шт	-	-	1	-
116	Стол офисный коричневый, 72x118x80	-	шт	-	-	2	-
117	Обогреватели BORK 0504	-	шт	-	-	3	-
118	Мышь microsoft P/NX08-70400 PID56180-оem-9757511-7, белая с серым	-	шт	-	-	1	-
119	Системный блок, ZALMAN, черный	-	шт	-	-	1	-
120	Охладитель воздуха Symphony diet	-	шт	-	-	1	-
121	Кофемашинка nespresso gemini CS100PRO	-	шт	-	-	1	-
122	Принтер лазерный HPLazer Jet 1536dnf MFP	-	шт	-	-	2	-
123	Кулер A.E.L. - 809A, черный	-	шт	-	-	1	-
124	Принтер HP designjet 800, черный	-	шт	-	-	1	-
125	Стол офисный коричневый с черными бортами 140x80x75	-	шт	-	-	3	-
126	Офисный стул Юник на ножках с подлокотниками, кож. зам, черный	-	шт	-	-	2	-
127	Клавиатура HP pr110Fu	-	шт	-	-	1	-
128	Принтер лазерный HPLazer Jet M1132 MFP	-	шт	-	-	1	-



п/п №	Имущества, товарно-материальные ценности		Единица измерения		Цена, руб. за 1 ед. без НДС	Фактическое наличие	
	наименование, вид, сорт, группа	номенклатурный номер	наименование	код по ОКЕИ		количество, шт.	Цена, руб. без НДС
129	Мышь HP modguo	-	шт	-	-	1	-
130	Принтер лазерный HPLazer Jet PRO 400 Color MFP m475dn	-	шт	-	-	1	-
131	Сканер epson j181a	-	шт	-	-	1	-
132	Системный блок SP ARGUMENT, черный	-	шт	-	-	1	-
133	Клавиатура microsoft wireless keyboard 2000, черная беспроводная	-	шт	-	-	1	-
134	МФУ EPSON XP-103, черный	-	шт	-	-	1	-
135	Тренажер foreman жим ногами с красной сидухой	-	шт	-	-	1	-
136	SCC WE 101 пароконвектомат, RATIONAL	-	шт	-	325 751,95	1	325 751,95
137	SCC WE 101 пароконвектомат, RATIONAL	-	шт	-	325 751,95	1	325 751,95
138	Мойка ELECTRA белая рак., эл. поднож, белый лак/platino (M.Wanders)	-	шт	-	244 240,68	2	488 481,36

*Недвижимое имущество*

п/п №	Имущества, товарно-материальные ценности		Единица измерения		Цена, руб. за 1 ед. без НДС	Фактическое наличие	
	наименование, вид, сорт, группа	номенклатурный номер	наименование	код по ОКЕИ		количество, шт.	Цена, руб. без НДС
1	Сооружение, иное (газоснабжение), протяженностью 21м., кадастровый номер: 50-50-66/062/2014-109. адрес: Московская область, р-н Одинцовский, д Жуковка, ул Жемчужная, д 57	-	шт	-	-	1	-

**Описание процедуры проведения визуального осмотра объекта оценки**

Осмотр имущества должен быть произведен Оценщиком либо уполномоченным от его имени лицом, также участвующим в оценке и / или подписывающим Отчет об оценке, совместно с представителями собственника / Заказчика.

**Осмотр объектов недвижимого имущества**

Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий и общей оценки состояния объекта, должны быть приведены все факторы, влияющие на стоимость и учитываемые в дальнейших расчетах в рамках Отчета об оценке.

По результатам анализа перечня документов Оценщик формирует вывод о наличии всех необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта. Технические документы, определяющие количественные и качественные характеристики объекта, план земельного участка (ситуационный, кадастровый), карта (схема) месторасположения оцениваемого объекта в рамках населенного пункта и квартала застройки, должны являться неотъемлемой частью Отчета об оценке.

В процессе осмотра Оценщику необходимо:

- удостовериться в фактическом наличии объекта и провести его идентификацию; в случае, если однозначная идентификация основных активов оценки невозможна, это необходимо указать в Отчете;
- произвести фотосъемку основных активов;
- определить: функциональное назначение и текущее использование объекта; если в ходе осмотра было установлено, что оцениваемый объект оценки не эксплуатируется, должны быть описаны причины, из-за которых объект не эксплуатируется; причины, из-за которых объект не эксплуатируется, должны быть пояснены собственником объекта / Заказчиком;
- установить наличие на земельном участке иных объектов недвижимости (помимо оцениваемого); если подобные объекты выявлены, то необходимо привести в Отчете их перечень;
- проанализировать техническое состояние оцениваемого объекта и осуществить сверку параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, с данными, явившимися результатом осмотра.

При анализе технического состояния оцениваемого объекта необходимо получить информацию относительно даты последнего ремонта, проведенного в здании, обратить внимание на наличие протечек, трещин и других дефектов, которые могут свидетельствовать о необходимости текущего или капитального ремонта здания. Важной является информация о состоянии систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения здания, кондиционирования и вентиляции, наличии и состоянии систем охранной сигнализации, противопожарной охраны, систем телекоммуникации и связи.

**Осмотр объектов движимого имущества**

В процессе внешнего осмотра Оценщику необходимо:

- удостовериться в фактическом наличии имущества и провести его идентификацию; в случае, если однозначная идентификация оцениваемого объекта невозможна, это необходимо указать в Отчете;
- произвести фотосъемку объектов движимого имущества;
- определить, задействовано ли оцениваемое оборудование в настоящее время в производственном процессе или находится на консервации, в ремонте и т.д.; если в ходе осмотра было установлено, что объект движимого имущества не эксплуатируется, в Отчете должны быть описаны соответствующие причины;

- определить условия эксплуатации оцениваемого имущества (отапливаемые или неотапливаемые помещения, химически агрессивные среды и т.д.) и соответствие условий эксплуатации требуемым условиям технической документации на имущество;
- установить, охраняется ли оцениваемое имущество, имеются ли средства противопожарной защиты;
- определить, может ли оборудование в случае необходимости быть демонтировано и перемещено на другое место.

От Исполнителя:  
Генеральный директор  
ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов"

От Заказчика:  
Конкурсный управляющий  
ЗАО "ЖУКОВКА\*\*\*\*\*"

  
  
А. И. Яковченко

  
  
В.В. Титкова

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1  
к Договору на проведение оценки  
№ 272-А-ОА-ФО/19 от "29" октября 2019 г.**

г. Москва

«29» ноября 2019 г.

ЗАО "ЖУКОВКА\*\*\*\*\*", именуемое в дальнейшем "Заказчик", в лице конкурсного управляющего Титковой Валерии Владимировны, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 11.07.2019 г. по делу № А41-83177/2016, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Оценка активов" (ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов"), именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице Генерального директора Яковченко Александра Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем именуемые совместно «Стороны» и по отдельности «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Дополнительное соглашение) к договору на проведение оценки №272-А-ОА-ФО/19 от "16" сентября 2019 г. (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Изложить п. 4 в следующей редакции:

**4. ЦЕНА УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1 Цена Услуг по Договору составляет 570 000 (Пятьсот семьдесят тысяч) руб. 00 коп., НДС не облагается (п. 2, ст. 346.11 Налогового кодекса РФ).

4.2 Оплата Услуг осуществляется в следующем порядке:

4.2.1 Заказчик уплачивает авансовый платеж в размере в размере 240 000 (Двести сорок тысяч) руб. 00 коп., НДС не облагается (п. 2, ст. 346.11 Налогового кодекса РФ), в течение 15 (Пятнадцать) рабочих дней с даты подписания сторонами Договора и получения от Исполнителя соответствующего счета на оплату.

4.2.2 Заказчик уплачивает платеж в размере 45 000 (Сорок пять тысяч) руб. 00 коп., НДС не облагается (п. 2, ст. 346.11 Налогового кодекса РФ), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Исполнителя соответствующего счета на оплату.

4.2.3 Заказчик уплачивает окончательный платеж в размере 285 000 (Двести восемьдесят пять тысяч) руб. 00 коп., НДС не облагается (п. 2, ст. 346.11 Налогового кодекса РФ), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания сторонами Акта об оказании услуг по настоящему Договору.

4.3 Датой оплаты является дата поступления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

4.4 Расчеты осуществляются по реквизитам, указанным в разделе 13 "Адреса и реквизиты Сторон" настоящего Договора.

2. Изложить Приложение №1 Договора в следующей редакции:

**Задание на оценку №1**

Объект оценки	Недвижимое и движимое имущество Полный перечень указан в Приложении №2 к Договору
Состав объекта оценки	Состав объектов представлен в Приложении №2
Наличие нематериальных активов, необходимых и достаточных для эксплуатации объекта оценки	Отсутствуют
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Ограничения и обременения указанных	Залог в пользу Королевой Р.К. согласно договору ипотеки №00800012/170142и1 от

<b>прав</b>	18.07.2014, договору залога №00800012/170142з4 от 18.07.2014 в редакции дополнительного соглашения №1 от 08.08.2014г., определениям Арбитражного суда Московской области от 18.03.2019 и 28.05.2019 по делу А41-83177/16
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости;
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для совершения сделки купли-продажи
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	29.10.2019
<b>Степень детализации осмотра</b>	Полный
<b>Период проведения осмотра</b>	Порядок и сроки проведения визуального осмотра приведены в разделе 6 настоящего Договора
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.</li> <li>• Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.</li> <li>• В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка.</li> <li>• Осмотр объекта оценки может быть произведен не в полном объеме, согласно степени детализации, ввиду различных ограничивающих факторов: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Климатические условия нахождения объекта оценки;</li> <li>- Возможная опасность или причинение вреда здоровью при проведении осмотра;</li> <li>- Особенности эксплуатации объекта оценки;</li> <li>- Уровень секретности предприятий, на территории, которых располагается объект оценки;</li> <li>- Иные обстоятельства, препятствующие проведению осмотра.</li> </ul> </li> <li>• В работе по анализу рынка допускается: <ul style="list-style-type: none"> <li>- При оценке массовой (более 300 ед.) обзор рынка значимого и дорогостоящего оборудования;</li> <li>- Если объект оценки носит узкоспециализированный характер, допускается анализ рынка по отрасли.</li> <li>- При недостаточности развитости рынка на территории РФ, допускается обзор на международном рынке.</li> </ul> </li> <li>• Тип оценки: при условии перемещения объекта оценки с текущего местоположения, оценка объекта оценки производится как оценка отдельных объектов, входящих в состав объекта оценки.</li> <li>• При наличии в объекте оценки интегрированных машин и оборудования в составе с другими объектами, в частности недвижимости, оценка указанных позиций производится как единое целое (не делимо).</li> <li>• В случае отсутствия документального подтверждения обременений в отношении объекта оценки, оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.</li> </ul>
<b>Стоимость работ</b>	330 000 (Триста тридцать тысяч) руб. 00 коп., НДС не облагается (п. 2, ст. 346.11 Налогового кодекса РФ)

### Задание на оценку №2

<b>Объект оценки</b>	Недвижимое и движимое имущество Полный перечень указан в Приложении №2 к Договору
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	Состав объектов представлен в Приложении №2
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Правоустанавливающие документы на дату, ближайшую к дате оценки</li> <li>• Документы технической инвентаризации на дату, ближайшую к дате оценки</li> <li>• Документы кадастрового учета на дату, ближайшую к дате оценки</li> <li>• Справки от заказчика о параметрах, не закрепленных документально</li> </ul>
<b>Права на объект оценки, учитываемые при</b>	Право собственности

определении стоимости объекта оценки	
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для совершения сделки купли-продажи
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	29.10.2019
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными</li> <li>• Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц</li> <li>• Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены</li> </ul>
Результат определения стоимости	Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость
Стоимость работ	150 000 (Сто восемьдесят тысяч) руб. 00 коп., НДС не облагается (п. 2, ст. 346.11 Налогового кодекса РФ)

### Задание на оценку №3

Объект оценки	Движимое имущество Полный перечень указан в Приложении №2 к Договору
Состав объекта оценки	Состав объектов представлен в Приложении №2
Наличие нематериальных активов, необходимых и достаточных для эксплуатации объекта оценки	Отсутствуют
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Ограничения и обременения указанных прав	Отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости;
Предполагаемое использование результатов оценки	Для совершения сделки купли-продажи
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	29.11.2019
Степень детализации осмотра	Полный
Период проведения осмотра	Порядок и сроки проведения визуального осмотра приведены в разделе 6 настоящего Договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.</li> <li>• Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.</li> <li>• В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка.</li> <li>• Осмотр объекта оценки может быть произведен не в полном объеме, согласно степени детализации, ввиду различных ограничивающих факторов: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Климатические условия нахождения объекта оценки;</li> <li>- Возможная опасность или причинение вреда здоровью при проведении осмотра;</li> <li>- Особенности эксплуатации объекта оценки;</li> <li>- Уровень секретности предприятий, на территории, которых располагается объект оценки;</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Иные обстоятельства, препятствующие проведению осмотра.</li> <li>• В работе по анализу рынка допускается: <ul style="list-style-type: none"> <li>- При оценке массовой (более 300 ед.) обзор рынка значимого и дорогостоящего оборудования;</li> <li>- Если объект оценки носит узкоспециализированный характер, допускается анализ рынка по отрасли.</li> <li>- При недостаточности развитости рынка на территории РФ, допускается обзор на международном рынке.</li> </ul> </li> <li>• Тип оценки: при условии перемещения объекта оценки с текущего местоположения, оценка объекта оценки производится как оценка отдельных объектов, входящих в состав объекта оценки.</li> <li>• При наличии в объекте оценки интегрированных машин и оборудования в составе с другими объектами, в частности недвижимости, оценка указанных позиций производится как единое целое (не отделимо).</li> <li>• В случае отсутствия документального подтверждения обременений в отношении объекта оценки, оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.</li> </ul>
<b>Стоимость работ</b>	90 000 (Девяносто тысяч) руб. 00 коп., НДС не облагается (п. 2, ст. 346.11 Налогового кодекса РФ)

3. Дополнить Приложение №2 Договора следующим перечнем имущества:

**Перечень имущества, входящего в состав объекта оценки, согласно Заданию на оценку №3**

п/п №	Имущества, товарно-материальные ценности наименование, вид, сорт, группа	номенклатурный номер	Фактическое наличие	
			количество, шт.	Цена, руб. без НДС
	Котельная, мощностью 1956 кВт в составе:			
1	Низкотемпературный водогрейный котел, Vitoplex 200, 900 кВт, VIESMANN	-	2	-
2	Автоматика котла для многокотловой установки, Vitotronic 100, VIESMANN	-	2	-
3	Трехходовой смеситель фланцевый Ду80	-	1	-
4	Горелка газовая Weishaupt 110 - 1250 кВт, GL7/1-D, Weishaupt	-	2	-
5	Подмешивающий насос котлового контура, UPS 25-60, Grundfos	-	2	-
6	Циркуляционный насос сдвоенный системы отопления, TPED 65-180/2-S, Grundfos	-	1	-
7	Циркуляционный насос сдвоенный системы вентиляции, TPED 50-180/2-S, Grundfos	-	1	-
8	Циркуляционный насос сдвоенный системы вентиляции, TPED 80-210/2-S, Grundfos	-	1	-
9	Насос греющего контура ГВС, Magna DK 8850, Grundfos	-	1	-
10	Насос контура рециркуляции, TPE 32-180/2-S, Grundfos	-	1	-
11	Теплообменник, JAD-X, Artpol-Therm	-	1	-
12	Водонагреватели ГВС 1000л, Vitocell 100-V, VIESMANN	-	3	-
13	Мембранный расширительный бак, 800л, Reflex N, Reflex	-	2	-
14	Мембранный расширительный бак, 300л, Reflex DE, Reflex	-	1	-
15	Насос подпитки, CR-3-10, Grundfos	-	1	-
16	Фильтра фланцевые от Ду65 до Ду150	-	4	-
17	Клапан балансировочный от Ду65 до Ду100	-	3	-
18	Запорно-регулирующая арматура от Ду15 до Ду150	-	48	-
19	Автоматический воздухоотводчик Ду 15	-	8	-
20	Труба диам от 20 до 245	-	580	-
21	Клапан термозапорный, КТЗ Ду100	-	1	-
22	Клапан отсекающий, КЗГЭМ Ду100	-	1	-
23	Кран шаровый ГШК, ГШК Ду100, BALLOMAX	-	3	-
24	Кран шаровый ГШК, ГШК Ду80, BALLOMAX	-	2	-
25	Счетчик газа, G-160, Itron	-	1	-
26	Счетчик газа, G-100, Itron	-	2	-
27	Кран шаровый Ду 20, Ду 25, Ду 32	-	6	-
28	Дымоход от котлов	-	2	-

4. Остальные положения Договора не затронуты Дополнительным соглашением, и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
5. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу со дня его подписания уполномоченными представителями Сторон, составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

От Исполнителя:  
Генеральный директор  
ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов"

От Заказчика:  
Конкурсный управляющий  
ЗАО "ЖУКОВКА\*\*\*\*\*"



А.И. Яковченко



В.В. Титкова





Приложение к Акту осмотра  
от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2019 г.

Адрес: \_\_\_\_\_

**Перечень имущества, входящего в состав объекта оценки, согласно заданию на оценку №3**

п/п №	Имущества, товарно-материальные ценности наименование, вид, сорт, группа	номенклатурный номер	Фактическое наличие	
			количество, шт.	Цена, руб. без НДС
	Котельная, мощностью 1956 кВт в составе:			
1	Низкотемпературный водогрейный котел, Vitoplex 200, 900 кВт, VIESMANN	-	2	-
2	Автоматика котла для многокотловой установки, Vitotronic 100, VIESMANN	-	2	-
3	Трехходовой смеситель фланцевый Ду80	-	1	-
4	Горелка газовая Weishaupt 110 - 1250 кВт, GL7/1-D, Weishaupt	-	2	-
5	Подмешивающий насос котлового контура, UPS 25-60, Grundfos	-	2	-
6	Циркуляционный насос одноконтурной системы отопления, TPED 65-180/2-S, Grundfos	-	1	-
7	Циркуляционный насос одноконтурной системы вентиляции, TPED 50-180/2-S, Grundfos	-	1	-
8	Циркуляционный насос одноконтурной системы вентиляции, TPED 80-210/2-S, Grundfos	-	1	-
9	Насос греющего контура ГВС, Magna DK 8850, Grundfos	-	1	-
10	Насос контура рециркуляции, TPE 32-180/2-S, Grundfos	-	1	-
11	Теплообменник, JAD-X, Artipol-Therm	-	1	-
12	Водонагреватель ГВС 1000л, Vitocell 100-V, VIESMANN	-	3	-
13	Мембранный расширительный бак, 800л, Reflex N, Reflex	-	2	-
14	Мембранный расширительный бак, 300л, Reflex DE, Reflex	-	1	-
15	Насос подпитки, CR-3-10, Grundfos	-	1	-
16	Фильтра фланцевые от Ду65 до Ду150	-	4	-
17	Клапан балансировочный от Ду65 до Ду100	-	3	-
18	Запорно-регулирующая арматура от Ду15 до Ду150	-	48	-
19	Автоматический воздухоотводчик Ду 15	-	8	-
20	Труба диам от 20 до 245	-	580	-
21	Клапан термосапорный, КТЗ Ду100	-	1	-
22	Клапан отсекающий, КЭГЭМ Ду100	-	1	-
23	Кран шаровый ГШК, ГШК Ду100, VALLOMAX	-	3	-
24	Кран шаровый ГШК, ГШК Ду80, VALLOMAX	-	2	-
25	Счетчик газа, G-160, Itron	-	1	-
26	Счетчик газа, G-100, Itron	-	2	-
27	Кран шаровый Ду 20, Ду 25, Ду 32	-	6	-
28	Дымсход от котлов	-	2	-

Приложение к Акту осмотра  
от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2019 г.

Адрес: \_\_\_\_\_

**Перечень осматриваемого движимого имущества по заданию 1**

№№	Инв. №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Примечания
1	00-000662	Развлекательный аппарат Firestorm	14.10.2013	
2	00-000663	Стойка турникета PERCo-T-5	14.10.2013	
3	00-000552	DVR- R 16 Цифровая система видеозаписи, 16 видеоканалов	14.10.2013	
4	00-000553	Барная стойка с пристенной тумбой технологической	14.10.2013	
5	00-000554	Билетный принтер DATAMAX ST- 3210 ( с резаком и рулон.)	14.10.2013	
6	00-000561	Билетный принтер DATAMAX ST- 3210 ( с резаком и рулон.)	14.10.2013	
7	00-000555	Вешала гардеробные	14.10.2013	
8	00-000562	Вешала гардеробные	14.10.2013	
9	00-000563	Вешала гардеробные	14.10.2013	
10	00-000564	Вешала гардеробные	14.10.2013	
11	00-000565	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	
12	00-000566	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	
13	00-000567	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	
14	00-000568	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	
15	00-000569	Группа 2- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	
16	00-000557	Группа 3- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	
17	00-000571	Группа 3- х кресельная тип. 2 Зал 2	14.10.2013	
18	00-000558	Диван 3- х местный Зал 3	14.10.2013	
19	00-000573	Диван 3- х местный Зал 3	14.10.2013	
20	00-000574	Диван 3- х местный Зал 3	14.10.2013	
21	00-000575	Диван 3- х местный Зал 3	14.10.2013	
22	00-000576	Диван 3- х местный Зал 3	14.10.2013	
23	00-000559	Диван 4- х местный Зал 3	14.10.2013	
24	00-000577	Диван 4- х местный Зал 3	14.10.2013	
25	00-000578	Диван 4- х местный Зал 3	14.10.2013	
26	00-000560	Засканный сабвуфер, 27-140 Гц,2x18 Ciare,2000Вт	14.10.2013	
27	00-000579	Засканный сабвуфер, 27-140 Гц,2x18 Ciare,2000Вт	14.10.2013	
28	00-000580	Засканный сабвуфер, 27-140 Гц,2x18 Ciare,2000Вт	14.10.2013	
29	00-000581	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048x1080 №1	14.10.2013	
30	00-000582	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048x1080 №1	14.10.2013	
31	00-000583	Кинопроектор цифровой Varco. Матрица 2048x1080 №2	14.10.2013	
32	00-000653	Комплект электроники для менюборда	14.10.2013	
33	00-000656	Кофе-машина Gemini CS 220 EUR CS 220/EUR	14.10.2013	
34	00-000586	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	
35	00-000587	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	
36	00-000588	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	
37	00-000589	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	
38	00-000590	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	
39	00-000591	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	
40	00-000592	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	
41	00-000593	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	
42	00-000594	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	
43	00-000595	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	
44	00-000596	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	
45	00-000597	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	
46	00-000598	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	
47	00-000599	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	

№№	Иив. №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Примечания
48	00-000600	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	
49	00-000601	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	
50	00-000602	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	
51	00-000603	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	
52	00-000604	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	
53	00-000605	Кресло тип. 1 Зал 1, в т.ч. столик поворотный тип.1	14.10.2013	
54	00-000606	Кресло тип. 2 Зал 2	14.10.2013	
55	00-000607	Кресло тип. 2 Зал 2	14.10.2013	
56	00-000608	Кресло тип. 2 Зал 2	14.10.2013	
57	00-000609	Кресло тип. 2 Зал 2	14.10.2013	
58	00-000610	Кресло тип. 2 Зал 2	14.10.2013	
59	00-000657	Меню-борд 4100*500	14.10.2013	
60	00-000612	Моноблок Glaive RT665 15" Станция (Touch Screen 15 , LAN.	14.10.2013	
61	00-000660	Настольный аппарат для приготовления попкорна GM 2554	14.10.2013	
62	00-000665	Настольный аппарат для приготовления попкорна GM 2554	14.10.2013	
63	00-000632	Проекционное окно 1000 x 300	14.10.2013	
64	00-000633	Проекционное окно 1000 x 300	14.10.2013	
65	00-000634	Проекционное окно 1000 x 300	14.10.2013	
66	00-000638	Сервер ( для установки в стойку ) Сервера приложений R- keeper	14.10.2013	
67	00-000639	Сервер ( для установки в стойку ) Сервера приложений R- keeper	14.10.2013	
68	00-000619	Скамья мягкая, пристенная тип 1	14.10.2013	
69	00-000620	Скамья мягкая, пристенная тип 1	14.10.2013	
70	00-000623	Скамья мягкая, пристенная тип 1	14.10.2013	
71	00-000624	Скамья мягкая, пристенная тип 1	14.10.2013	
72	00-000625	Скамья мягкая, пристенная тип 1	14.10.2013	
73	00-000627	CP750 Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby	14.10.2013	
74	00-000628	CP750 Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby	14.10.2013	
75	00-000642	CP750 Кинопроцессор,поддерживаемые форматы: Dolby	14.10.2013	
76	00-000643	Стеклопанель с декоративным оформлением	14.10.2013	
77	00-000644	Стеклопанель с декоративным оформлением ( зона)	14.10.2013	
78	00-000645	Стеклопанель с декоративным оформлением тип 1	14.10.2013	
79	00-000654	Стеклопанель с декоративным оформлением тип 1	14.10.2013	
80	00-000646	Стеклопанель с декоративным оформлением тип 2	14.10.2013	
81	00-000655	Стеклопанель с декоративным оформлением тип 2	14.10.2013	
82	00-000647	Стойка гардеробная	14.10.2013	
83	00-000648	Стойка кассовая	14.10.2013	
84	00-000649	Стойка разделительная	14.10.2013	
85	00-000650	Стол приставной ( к колонне) А	14.10.2013	
86	00-000651	Стол приставной ( к колонне) Б	14.10.2013	
87	00-000664	Табло информационное, в т.ч. монитор - 3 шт.	14.10.2013	
88	00-000652	Экран стеклянный	14.10.2013	
89	00-000666	Эмблема накладная	14.10.2013	
90	00-000549	Детский игровой лабиринт и игровая площадка	14.10.2013	
91	00-000541	Игровой аппарат DEADSTORM PIRATES DX	14.10.2013	
92	00-000537	Игровой аппарат Dream Raiders	14.10.2013	
93	00-000542	Игровой аппарат Fruit Ninia	14.10.2013	
94	00-000536	Игровой аппарат GRID Twin	14.10.2013	
95	00-000540	Игровой аппарат Harley Davidson	14.10.2013	

№№	Инв. №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Примечания
96	00-000546	Игровой аппарат Ise Age	14.10.2013	
97	00-000547	Игровой аппарат Jet Skiing	14.10.2013	
98	00-000548	Игровой аппарат Kiddy moto	14.10.2013	
99	00-000538	Игровой аппарат Lets Go Island 3D	14.10.2013	
100	00-000539	Игровой аппарат Operation Ghost DLX 42	14.10.2013	
101	00-000550	Игровой аппарат Pump it up pro 2	14.10.2013	
102	00-000543	Игровой аппарат Super Bikes 2	14.10.2013	
103	00-000544	Игровой аппарат Super Bikes 2-2	14.10.2013	
104	00-000545	Игровой аппарат Sym026 F1 simulator	14.10.2013	
105	00-000007	Баттерфляй Hoist Roc-It RS- 1302 Pec Fly (HF\RS-1302\CM-PL -AP)	22.10.2013	
106	00-000226	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	22.10.2013	
107	00-000227	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	22.10.2013	
108	00-000228	Велотренажер BODY-BIKE Classic Supreme Neon Green (BO\99170005\BK-GN-00)	22.10.2013	
109	00-000006	Подтягивание / отжимание с помощью HOIST ROC-IT RS-1700 (HF\RS-1700\CM-PL-00)	22.10.2013	
110	00-000015	Тренажер силовой "Сгибание ног сидя" HOIST ROC -IT RS- 1402 Leg Curl (HF\RS- 1402\CM-PL -AP)	22.10.2013	
111	00-000004	Тренажер адаптивный PRECOR AMT Open Stride 885, консоль P80 (PR\PHFCABAS885260RU\00-00-00)	22.10.2013	
112	00-000009	Тренажер силовой "Бицепс сидя" HOIST ROC -IT RS- 1102 Biceps Curl (HF\RS- 1102\CM-PL -AP)	22.10.2013	
113	00-000005	Тренажер силовой "Верхняя тяга" HOIST ROC-IT RS-120 1 Lat Pulldown ( HF\RS-1201\CM-PL-AP)	22.10.2013	
114	00-000011	Тренажер силовой "Жим от груди" HOIST ROC -IT RS- 1301 Chest Press (HF\RS- 1301\CM-PL -AP)	22.10.2013	
115	00-000533	Тренажер силовой "Машина Смита 3D" HOIST CF-3754 Dual Action Smith (HF\CF-3754\CM-PL-00)	12.11.2013	
116	00-000012	Тренажер силовой "Нижняя спина" HOIST ROC-IT RS- 1204 Low Back (HF\RS- 1204\CM-PL -AP)	22.10.2013	
117	00-000016	Тренажер силовой "Приводящие ног" HOIST ROC-IT RS- 1406 Inner Thigh (HF\RS- 1406\CM-PL-AP)	22.10.2013	
118	00-000014	Тренажер силовой "Разгибание ног сидя" HOIST ROC-IT RS- 1401 Leg Extension(HF\RS- 1401\CM-PL -AP)	22.10.2013	
119	00-000018	Тренажер силовой "Ягодичные мышцы" HOIST ROC-IT RS- 1412 Glute (HF\RS- 1412\CM-PL-AP)	22.10.2013	
120	00-000003	Эллипсоид PRECOR EFX885, консоль P80 - 15" Touchscreen/TV/iPod (PR\PHRCE8853660RU\CM-80-00)	22.10.2013	

#### Перечень осматриваемого недвижимого имущества по заданию 1

№№	Инв. №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость	Примечания
1	000000007	Здание, кадастровый номер 50:20:0010409:4921, площадь 6025,4 кв.м., адрес: 143082 Московская область, Одинцовский р-н, д. Жуковка, ул. Жемчужная д.57	14.10.2013	577 059 920,34	
2	000000001	Земельный участок, кадастровый номер 50:20:0010409:123, площадь 1716 кв.м., адрес: МО, Одинцовский муниципальный район, сельское поселение Барвихинское, д. Жуковка, д. 57.	03.10.2005	187 500,00	

**Перечень осматриваемого движимого имущества по заданию 2**

№.№	Наименование	Кол-во, шт.	Примечание
1	Приставка Volfoni для проектора	1	
2	Приставка Volfoni для проектора	1	
3	Приставка Volfoni для проектора	1	
4	Сенсорный датчик (проектор) Volfoni	1	
5	Сенсорный датчик (проектор) Volfoni	1	
6	Сенсорный датчик (проектор) Volfoni	1	
7	Трехкресельная группа для кинозала	1	
8	Пуф - трансформер Зал 3	1	
9	Пуф - трансформер Зал 3	1	
10	Пуф - трансформер Зал 3	1	
11	Пуф - трансформер Зал 3	1	
12	Пуф - трансформер Зал 3	1	
13	Пуф - трансформер Зал 3	1	
14	Пуф - трансформер Зал 3	1	
15	Пуф - трансформер Зал 3	1	
16	Скамья мягкая, пристенная тип 1, кож. зам, коричневый	1	
17	Кресло AIDA гидр. на диске platino/белый лак	1	
18	Весы электронные порционные настольные AD-2.5	3	
19	Стол холодильный Nicold GN 11/TN	7	
20	Стол морозильный GN 11/BT Nicold	1	
21	Рисоварка CUCKOO CR-3521B	1	
22	Односекционная моечная ванна на ножках, размер 600x700x870 мм, тип 1	1	
23	Односекционная моечная ванна на ножках, рабочая поверхность слева	1	
24	Полка кухонная открытая настенная, нержавеющая сталь	4	
25	Стойка UG 2 для пароконвектомата модели SCC WE 101, RATIONAL	1	
26	Блинница FOODLINE FL-TEC-2	1	
27	Односекционная моечная ванна на ножках, размер 500x700x830 мм, тип 2	3	
28	Фритюрница 700 серии ELECTROLUX	2	
29	Тестораскатка Imperia Restaurant Prof RMN 230B	1	
30	Овошечерзка ROBOT-COUCPE CL30 Bistro	1	
31	Ванна моечная двухсекционная с бортом, размеры 500 г x 850 ш x 930 в	1	
32	Стол нержавеющий центральный NICOLD	1	
33	Модуль нержавеющий с 1 ящиком	1	
34	СТОЛ-ВСТАВКА с 1 полкой, 830 в x 300 ш x 730г	1	
35	Стеллаж кухонный со сплошными полками 1800в x 1500 ш x 500г	2	
36	Ванна моечная напольная с рабочей поверхностью справа, 860 в x 1150 ш x 550г	1	
37	Соковыжималка QUAMAR T94 для цитрусовых	1	
38	Водоумягчитель, производитель: DVA, модель LT 12	1	
39	Льдогенератор кускового льда (марку установить невозможно)	1	
40	Денежный ящик, vioteh, белый	1	
41	Монитор JNM DISPLAY, модель JNM170-42	1	
42	ванна моечная с сушильной камерой, поделенной на три секции, полкой снизу и сбоку 84 в x 120 ш x 60 г	1	
43	Кресло, обивка текстильная, цвет черный, без подлокотников (ракушкообразная спинка), размеры 72вx60ш x70г (с ножками)	3	
44	Стол, столешница зеленого цвета, ножка белого цвета, высота 74, диаметр столешницы 80	1	
45	Комод с декоративными элементами и 3-мя выдвижными ящиками	1	
46	Диван, обивка текстильная, цвет серый, размеры 760в x 1650ш x 930г	2	
47	Стол, столешница деревянная, ножка черного цвета, высота 760, параметры столешницы 800x800	14	
48	Кресло, обивка вельветовая, цвет бежевый, с подлокотниками, с подушкой, размеры 82вx54ш x62г (с ножками)	4	

№№	Наименование	Кол-во, шт.	Примечание
49	Кресло, обивка текстильная, цвет бежевый, с подлокотниками, с подушкой, размеры 82вх54ш х62г (с ножками)	3	
50	Стойка деревянная с декоративными элементами, 2-мя выдвижными ящиками, и 4-мя полками	2	
51	Стол, столешница деревянная с заостренными углами, ножки декоративные фигурные, высота 75, параметры столешницы 180х80	6	
52	Стеллаж деревянный, В80 х Ш160 х Г40	2	
53	Диван, обивка текстильная, цвет серый, на деревянных ножках, размеры 95в х 150ш х 82г	5	
54	Стол, столешница деревянная с закругленными краями, ножки отдельные 2 шт. черного цвета, высота 76, параметры столешницы 140х80	3	
55	Стол, столешница деревянная с закругленными краями, ножки совмещенные на одном основании черного цвета, высота 76, параметры столешницы 140х80	4	
56	Стол, столешница деревянная с заостренными концами, ножки совмещенные на одном основании черного цвета, высота 760	5	
57	Комод деревянный с 13-ю выдвижными ящиками, размер В95-Ш120-Г45	1	
58	Кресло с декоративной отделкой пуговицами и кнопками, обивка текстильная, цвет светло-бежевый, с подлокотниками, размеры 880вх550ш х650г (с ножками на колесиках), производитель EICHHOLTZ	13	
59	Диван, обивка текстильная разноцветная, размеры 950в х 1950ш х 830г, с деревянными ножками	4	
60	Кресло с высокой спинкой в виде ракушки и декоративной отделкой пуговицами, обивка текстильная, цвет светло-бежевый, с подлокотниками, размеры 114вх70ш х65г	4	
61	Кресло с низкой спинкой, обивка текстильная, цвет темно-серый, с подлокотниками, размеры 80вх66ш х60г	8	
62	Комод деревянный с закругленными краями, 3-мя выдвижными ящиками, ящиком-купе, и 6-ю полками по бокам	1	
63	Стол, столешница деревянная с закругленными краями, ножки отдельные 2 шт. черного цвета, высота 76, параметры столешницы 180х80	1	
64	Диван, обивка текстильная, цвет светло-серый, размеры 76в х 225ш х 93г	2	
65	Витрина пластиковая коричневая. Размеры в2200 х ш5000 х г700 и 5 стеллажей металлических с 4-мя полками, размеры в1880х ш930 х г300	1	
66	Кресло на гидравлическом диске, черное, кож. зам	2	
67	Кресло на ножках с подъемным механизмом, черное, кож. зам	1	
68	Кресло кожаное, коричневое, на 4 ножках, передние на колесах, размеры 800в х 880ш х 920 г	2	
69	Парикмахерская мойка	2	
70	Стол деревянный круглый на фигурной серой ножке, столешница персикового цвета, 760 в х 800 диаметр столешницы	5	
71	Диван, обивка кож.зам, цвет зеленый, размеры 900в х 1690ш х 850г	3	
72	Холодильная витрина KRAFT, модель KF375BC	1	
73	Столик с декоративными элементарями (основно корпус - белый, столешница - дерево) и одним выдвижным ящиком	1	
74	Кресло, обивка текстильная, цвет бежевый, с декоративной отделкой кнопками, с подлокотниками, размеры 800вх700ш х600г (с ножками), состояние удовлетворительное	2	
75	Диван кожаный коричневый на 6 ножках с передними на колесах, размеры 2150дх 900шх640в (с ножками)	5	
76	Скамья кожаная коричневый на 4 ножках с передними на колесах, размеры 1620дх 480шх470в (с ножками)	1	
77	Кресло, обивка текстильная, цвет серый, с подлокотниками, передние ножки на колесах, размеры 950вх670шх700г (с ножками)	1	
78	Ванна моечная односекционная, напольная, тип 2, размеры 560 г х 560 ш х 850 в	1	

№№	Наименование	Кол-во, шт.	Примечание
79	ванна напольная кухонная, 830 в x 1200 ш x 700 г	1	
80	купольная посудомоечная машина comenda lc 700 м	1	
81	Вытяжка кухонная 1800 шх 350 г x 1800 д	1	
82	Вытяжка кухонная 1000 шх 350 г x 1800 д	1	
83	Вытяжка кухонная 1000 шх 350 г x 1100 д	1	
84	Стол с мраморной поверхностью mramofof, размеры 440вх1130ш x 820 г	1	
85	Кресло на деревянных ножках, обивка текстильная бежеого цвета, размеры 860вх600шх520 г	4	
86	Стол деревянный с 2-мя выдвижными ящиками и одним ящиком с позолотой, размеры 790в x1850ш x 800г	1	
87	Вешалка напольная В1660 x Ш1100	1	
88	Комод деревянный с 10-ю выдвижными ящиками и двумя дверцами В770 x Ш2360	1	
89	Стеллаж деревянный с 2-мя обычными полками и одной полкой-бутылочницей, тип 1, размеры В1200 xШ1320xГ300	1	
90	Стеллаж деревянный с 2-мя обычными полками и одной полкой-бутылочницей, тип 2 В1250 xШ1320xГ300	1	
91	Диван, обивка текстильная, цвет светло-бежевый с подлокотниками, размеры 970вх2000ш x800г (с ножками)	10	
92	витрина для ингредиентов hicolor vtx 1400, 1400 д x 385 г	1	
93	барная стойка деревянная В 1120 x Ш 3700 x Г 90/280	1	
94	стеллаж кухонный 180в x 120 ш x 50г	1	
95	стеллаж кухонный 177в x 69 ш x 50г	1	
96	вытяжка кухонная 220 д x 81 г	1	
97	вытяжка кухонная 159 д x 80 г	1	
98	стеллаж кухонный 125 в x 120 ш x 50г	1	
99	Системный блок компьютерный flaxtron	1	
100	Системный блок компьютерный Hp pro desk 400 gmt	1	
101	Монитор Samsung SyncMaster 191T, серебристый, сер номер GH19HJGW300648v	1	
102	Монитор NEC Accusync LCD 72vm, серебристый	1	
103	Магнитно-маркерная доска 710x1010, белая	2	
104	Клавиатура MITSUMI, модель KFK-EA4XT, черная	1	
105	Счетчик банкнот,DORS, модель DORS 700, сер. №001917, серый	1	
106	Маршрутизатор microtic, модель RB951UI-2HND, белый	1	
107	Маршрутизатор asus, модель RT-N16, белый	1	
108	Комутатор cisco, SF100-24, серо-черный	1	
109	Накопитель synology DS216II, черный	1	
110	Серверная стойка, 130x36	1	
111	Шкаф для документов коричневый, 185x80x42	4	
112	Тумба канцелярская коричневая с черными бортами, 53x41x52, 3 выдвижных ящика	6	
113	Сейф металлический Контур.90X50x45 (без ключа)	1	
114	Тумба двдверная, коричневая с черными бортами 75x45x90	3	
115	Мышь LOGITECH, RX 300, черная	1	
116	Стол офисный коричневый, 72x118x80	2	
117	Обогреватели BORK 0504	3	
118	Мышь microsoft P/NX08-70400 PID56180-оem-9757511-7, белая с серым	1	
119	Системный блок, ZALMAN, черный	1	
120	Охладитель воздуха Symphony diet	1	
121	Кофемашинa nespresso gemini CS100PRO	1	
122	Принтер лазерный HPLazer Jet 1536dnf MFP	2	
123	Кулер A.E.L. - 809A, черный	1	
124	Принтер HP designjet 800, черный	1	
125	Стол офисный коричневый с черными бортами 140x80x75	3	



№№	Наименование	Кол-во, шт.	Примечание
126	Офисный стул Юник на ножках с подлокотниками, кож. зам, черный	2	
127	Клавиатура HP pr1101u	1	
128	Принтер лазерный HPLazer Jet M1132 MFP	1	
129	Мышь HP modguo	1	
130	Принтер лазерный HPLazer Jet PRO 400 Color MFP m475dn	1	
131	Сканер epson j181a	1	
132	Системный блок SP ARGUMENT, черный	1	
133	Клавиатура microsoft wireless keyboard 2000, черная беспроводная	1	
134	МФУ EPSON XP-103, черный	1	
135	Тренажер foremap жим ногами с красной сидушкой	1	
136	SCC WE 101 пароконвектомат, RATIONAL	1	
137	SCC WE 101 пароконвектомат, RATIONAL	1	
138	Мойка ELECTRA белая рак., эл. поднож, белый лак/platino (M.Wanders)	2	

**Перечень осматриваемого недвижимого имущества по заданию 2**

п/п №	Имущества, товарно-материальные ценности		Единица измерения		Цена, руб. за 1 ед. без НДС	Фактическое наличие	
	наименование, вид, сорт, группа	номенклатурный номер	наименование	код по ОКЕИ		количество, шт.	Цена, руб. без НДС
1	Сооружение, иное (газоснабжение), протяженностью 21м., кадастровый номер: 50-50-66/062/2014-109, адрес: Московская область, р-н Одинцовский, д Жуковка, ул Жемчужная, д 57	-	шт	-	-	1	-

Стороны:

8 " когда "

ООО " ЭсАрДжи-Оценка активов "



(подпись)

(подпись)



(ФИО)

(ФИО)


## 16. ПРИЛОЖЕНИЕ № 6. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

### 16.1.1. Информация, использованная для расчета стоимости земельного участка сравнительным подходом

Объект-аналог № 1

https://www.avito.ru/moskovskaya\_oblast\_krasn 70% Поиск

**Участок 1.68 га (промназначения) 550 000 000 ₽**



**Самолет Девелопмент**  
Агентство  
На Авито с октября 2017  
Завершено 5377 объявлений

1010 объявлений пользователя

№ 1780539976, 217

**Реклама**

**Участок промназначения от 30 сот.**  
от 130 000 за сотку в 43 км. от МКАД по Каширке или Новорязанке на бетонке А107  
[Промышленный парк А107](#)  
[Расположение](#)  
От 130 000 за сотку  
пн-вс 10:00-20:00  
[a107prom.ru](#)  
Адрес и телефон Москва

**Реклама**

**Продается офис в центре 565 м2**  
Москва. Бизнес-центр класса "А". Олимпийский проспект. Охрана. Доступ 24 часа.  
[Офис 565 м2](#)  
[Панорамные стёкла](#)  
[Потолки](#)  
[Панорамное остекление](#)  
пн-пт 10:00-19:00  
[promo.olympic-hall.ru](#)  
Адрес и телефон Москва

**Реклама**

**Склады На Севере Москвы**  
Склады На Севере Москвы. Ваш персональный Мини Склад от 2300 руб./мес.  
[Хранение шин/дисков](#)  
[Хранение вещей](#)

Площадь: 168 сот.; Расстояние до города: 5 км

Одинцовский городской округ, Московская область, Россия, деревня Барвиха  
Рублёво-Успенское шоссе, 5 км [Показать карту >](#)

Предлагаемый к приобретению участок общей площадью 1.68га состоит из 4-х частей, которые при межевании будут объединены в единый участок. \* 50:20:0010516:3258 — 0.52 га, ВРИ «Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания» \* 50:20:0010516:3259 - 1.04 га, ВРИ «Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания» \* 50:20:0010516:1630 — 0.05 га, ВРИ «Под рекреационные цели» \* 50:20:0010516:1610 — 0.07 га, ВРИ «Для ведения личного подсобного хозяйства»  
Предлагаемый участок располагается в 6.0 КМ от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе на первой линии автомагистрали. В рамках Предлагаемого участка утвержден ППТ, предполагающий возможность строительства торгового центра площадью 18,500 м2 в габаритах наружных стен 33 Барвихинского СП в настоящее время на стадии утверждения > Транспортная инфраструктура Подключение земельного участка к улично-дорожной сети предусмотрено с Рублевского проезда, без организации отдельного въезда напрямую с Рублево-Успенского шоссе Транспортной схемой предусмотрена реконструкция пересечения Рублевского проезда и Рублево-Успенского шоссе со строительством новых съезных и разгонных полос, устройством светофорного объекта, организации левого поворота на Рублевский

50:20:0010516:1610 —0.07 га, ВРИ «Для ведения личного подсобного хозяйства»  
Предлагаемый участок располагается в 6.0 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе на первой линии автомагистрали. В рамках Предлагаемого участка утвержден ППТ, предполагающий возможность строительства торгового центра площадью 18,500 м2 в габаритах наружных стен 33 Барвихинского СП в настоящее время на стадии утверждения > Транспортная инфраструктура Подключение земельного участка к улично-дорожной сети предусмотрено с Рублевского проезда, без организации отдельного въезда напрямую с Рублево-Успенского шоссе Транспортной схемой предусмотрена реконструкция пересечения Рублевского проезда и Рублево-Успенского шоссе со строительством новых сгонных и разгонных полос, устройством светофорного объекта, организации левого поворота на Рублевский проезд при движении из области в центр. > Строений на участке нет, деревья сосредоточены по границе Рублевского шоссе в зоне не пригодной для застройки.

promo.olymptic-hall.ru  
Адрес и телефон  
Москва

Реклама

**Склады На Севере Москвы**  
Склады На Севере Москвы. Ваш персональный Мини Склад от 2300 руб./мес.  
[Хранение шин/дисков](#)  
[Хранение вещей](#)  
[Цены На Хранение](#)  
[Точки Хранения](#)  
пн-пт 9:00-21:00, сб-вс 10:00-20:00  
mobius-sklad.ru

## Объект-аналог № 2

https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/187197763/ 80% Поиск

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация


**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Недвижимость в Одинцове > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Одинцовском районе > Рублево-Успенское шоссе

10 окт, 22:57 123 просмотра, 0 за сегодня

**Коммерческая земля, 60 сот.**  
Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок. [На карте](#)  
Рублево-Успенское шоссе, 15 км от МКАД

В избранное Показывать



2 фото

**60 сот.** **Участок поселений**  
Площадь Категория

Прилегающий к дороге с двух сторон участок 60 соток (собственность, ВРИ: под размещение фитнес-центра) в сложившейся общественной застройке поселка Горки 2 с перспективой дальнейшего развития. Рядом школа, ТЦ Наш универмаг, Кэток.РУ, рестораны, АЗС и т.д., Устойчивый поток жителей всего Рублево-Успенского и прилегающих к нему шоссе.

**134 215 411 Р**  
2 236 924 Р за сот.  
Следить за изменением цены  
УСН

PRO  
**Вера Ильина**  
Нет отзывов  
Опыт работы с 2013 года  
Еще 39 объектов

**+7 929 509-45-24**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

→ ↻ 🏠 <https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/187197763/> 80% 🔍 Поиск 📄 📱

Фотографии (2) **Описание** На карте Контактное лицо **Коммерческая земля, 60 сот.** ❤️ ↩️

### Условия сделки

Цена	134 215 411 ₽
Ставка	22 370 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

---

Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет

---

ВРИ: Общественное использование объектов капитального строительства

---

### Технические характеристики

Подъездные пути: Асфальтированная дорога

---

Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок  
 ↳ Рублево-Успенское шоссе, 15 км от МКАД

🗺️ Поколение рядом 🏠 Инфраструктура 📷 Панорама

**134 215 411 ₽** ⌵

2 236 924 ₽ за сот.  
[Следить за изменением цены](#)  
 УСН

---

PRO

**Вера Ильина**  
 Нет отзывов  
 Опыт работы с 2013 года  
 Еще 39 объектов

**+7 929 509-45-24**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)


## Объект-аналог № 3

https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/162393596/ 80% Поиск

### Коммерческая земля, 50 сот.

Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок [На карте](#)  
Рублево-Успенское шоссе, 15 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



1 фото



**50 сот.** **Земли промышленности**  
Площадь Категория

Продается земельный участок в густо заселенном поселке Горки - 2, земли населенных пунктов, для строительства объектов общественно-делового значения. Удобный, круглогодичный заезд, есть возможность подключения всех коммуникаций. 15 км от МКАДа, развитая инфраструктура, рядом престижные поселки.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

**94 270 348 ₽**    
1 885 407 ₽ за сот.

**PRO**  
**Ксения Витновская**  
Нет отзывов  
Еще 28 объектов

**+7 498 726-26-26**  
**+7 926 721-32-56**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН.И и оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/162393596/ 80% Поиск

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Коммерческая земля, 50 сот.


Условия сделки	
Цена	94 270 340 ₽
Ставка	18 855 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа
<a href="#">Уточнить условия</a> <a href="#">Пожаловаться</a>	
Обременение	Нет
ВРИ	Общественное использование объектов капитального строительства

Технические характеристики	
Электричество	Нет, можно подключить
Газ	Нет, можно подключить
Канализация	Нет, можно подключить
Водоснабжение	Нет, можно подключить
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Московская область, Одинцовский городской округ, Горки-2 поселок  
 Рублево-Успенское шоссе, 15 км от МКАД

**94 270 348 ₽** 1 885 407 ₽ за сот.

✓ PRO  
**Ксения Витновская**  
 Нет отзывов  
 Еще 28 объектов



**+7 498 726-26-26**  
**+7 926 721-32-56**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**16.1.2. Информация из специализированных справочников**

*Скидка на торг*

**8.2. Значения скидок на торг на активном рынке**

**8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков**

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

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

На этаж

3. города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
4. города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.;
5. усредненные данные по всем городам России.

В таблицах 110 - 111 приведены значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам, а также границы доверительных и расширенных интервалов. В таблицах 112 - 116 матрицы с коэффициентами по группам городов.

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

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

216

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81

**Матрицы коэффициентов**

**Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 112

Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

217



## Стоимость ремонта

### Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 154

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+материалы), руб./ кв. м
Косметический	1 700	850	2 550
Эконом	2 450	1 225	3 675
Стандарт	4 260	2 130	6 390
Премиум	7 214	3 607	10 821

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 155 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

### Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 155

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2550	-3675	-6390	-10821
	Косметический	2550	0	-1125	-3640	-6271
	Эконом	3675	1125	0	-2715	-7146
	Стандарт	6390	3640	2715	0	-4431
	Премиум	10821	8271	7146	4431	0

258

**Важная информация.** В том случае, если у оценщика имеются данные о фактической текущей стоимости ремонтных работ, то при корректировке цен объектов-аналогов они имеют приоритет перед данными, приведенными в Справочнике.

### Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- площадь и строительный объем;
- сроки проведения ремонтных работ;
- качество проведенных ремонтных работ;
- качество и стоимость используемых для отделки материалов, технологий, оборудования;
- сложность выполнения ремонтных работ;
- конструктивные особенности здания;
- местоположение.

259

## Недозагрузка

### 2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке

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

Таблица 8

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	18,9% - 20,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,3%	19,4% - 21,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,8%	18,9% - 20,3%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 9

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	12,1% - 27,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,3%	13,0% - 27,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,8%	12,4% - 27,3%

42

### Гистограммы



Рис. 4.

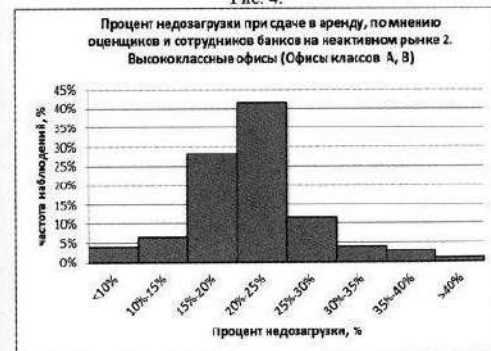


Рис. 5.

43

## 5. Текущая доходность недвижимости

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Поэтому этот параметр занимает важное место среди других характеристик рынка. В практической оценке чаще всего используется величина текущей отдачи, рассчитанная на основе статистической обработки данных (метод рыночной экстракции). Однако в тех случаях, когда реализовать метод экстракции не представляется возможным, или, когда в связи с недостаточностью данных статистическая оценка текущей отдачи не может обеспечить удовлетворительную точность, приведенные ниже таблицы и гистограммы могут быть использованы как ориентиры для определения коэффициента капитализации с учетом конкретной ситуации на рынке.

78

## 5.1. Текущая доходность на активном рынке

### 5.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

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

Таблица 34

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,6%	7,6%	15,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	7,6%	14,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	8,3%	16,0%

79

## Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 11.07.2019 г.\)](#)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов **Statrielt** на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Производственные помещения и здания	0,10	0,15	0,19

Примечание:

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
2. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей)

**Для расчета стоимости земельного участка**

*Отличие цены предложения от цены сделки (уторговывание)*

**12.2. Значения скидок на торг на активном рынке**

**12.2.1. Коллективное мнение оценщиков**

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

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Удаленность от МКАД

Графики зависимости

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

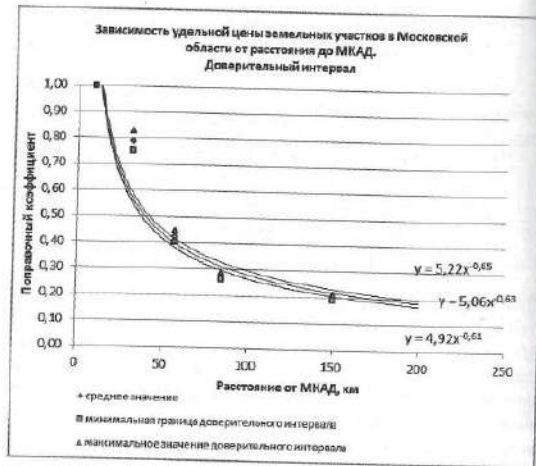


Рис. 34<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в области.

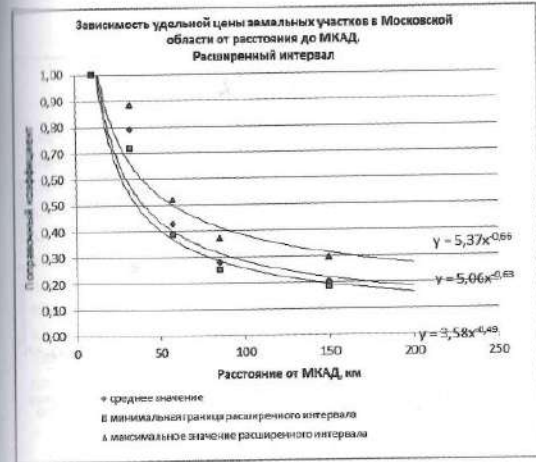


Рис. 35<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в области.

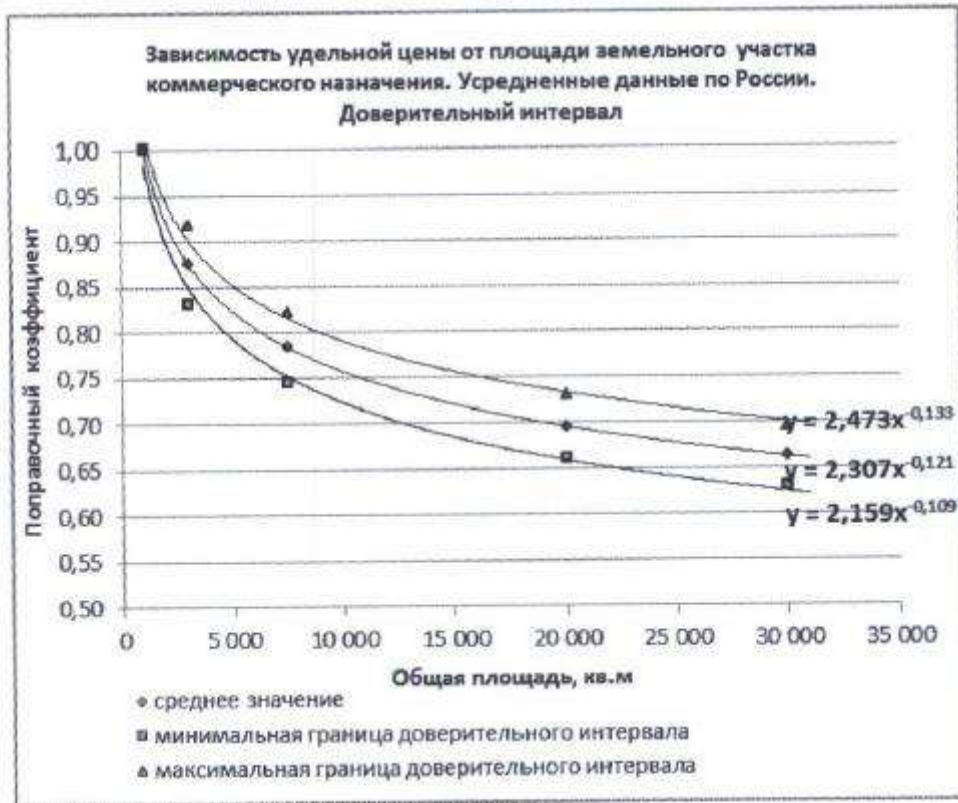


Рис. 19

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 1000 кв.м (0,1 га)