

ОТЧЕТ № 027/0118
об оценке рыночной стоимости недвижимого
имущества принадлежащего АО «Центральное
конструкторское бюро нефтеаппаратуры»,
расположенного по адресу:
Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы,
д. 15
по состоянию на 01 февраля 2018 года

Дата составления отчета: 23 марта 2018 года

Заказчик оценки: АО «Центральное конструкторское бюро нефтеаппаратуры»

Исполнитель оценки: ООО «АУДИТЛЭНД-ОЦЕНКА И СЕРТИФИКАЦИЯ»

Москва
2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
2.2. Итоговая величина стоимости объекта оценки	5
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	8
4.1. Сведения о заказчике оценки	8
4.2. Сведения об оценщике	8
4.2.1. Общие сведения об оценщике	8
4.2.2. Сведения об участии в саморегулируемой организации	9
4.2.3. Сведения о страховании гражданской ответственности	9
4.2.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
4.2.5. Основание для проведения оценки	9
4.2.6. Нормативно-правовые акты использованные при проведении оценки	9
4.2.7. Форма отчета	9
4.2.8. Процесс проведения оценки	10
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
5.1. Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	11
5.2. Допущения и ограничения к проведению оценки	11
5.3. Допущения в отношении оцениваемых прав	11
5.4. Допущения к источникам информации, использованным в отчете	12
5.5. Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	12
5.6. Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	12
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
7.1. Перечень документов заказчика определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
7.2. Точное описание Объектов оценки	14
7.2.2. Описание местоположения Объектов оценки	19
7.3. Анализ достаточности и достоверности информации	20
8. АНАЛИЗ РЫНКА	21
8.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации	21
8.2. Основные тенденции социально-экономического развития Московской области	22
8.3. Определение сегмента рынка к которому принадлежит оцениваемый объект	23
8.4. Обзор рынка жилой недвижимости Московской области	24
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	29
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО 3 П. 8И И ФСО 1 П. 24)	30
10.1. Методология оценки	30
10.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке объекта недвижимости	30
10.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом (ФСО 1 пп. 18 - 20)	33
10.3.1. Определение рыночной стоимости земельного участка	33
10.3.2. Выбор и описание объектов-аналогов	37
10.3.3. Выбор единицы сравнения	39
10.3.4. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов	39

10.3.5. Определение стоимости замещения зданий.....	45
10.3.6. Определение износа зданий и сооружений.....	47
10.3.7. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.....	48
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	51
Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки).....	52
12. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	53
13. СПИСОК ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ, НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СПРАВОЧНОЙ, МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	56
14. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	57
14.1. Приложение 1. Фотографии объекта.....	58
14.2. Приложение 2. Информационные материалы и ссылки.....	61
14.3. Приложение 3. Документы, представленные Заказчиком.....	64
14.4. Приложение 4: ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	97

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

По вопросу оценки рыночной стоимости имущества

Руководителю АО «Центральное конструкторское бюро нефтеаппаратуры»

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке стоимости объекта оценки №027/0118 от 29 января 2018 г. и Приложением № 1 (Задание на оценку) от 29 января 2018 г, заключенным АО «Центральное конструкторское бюро нефтеаппаратуры» с ООО «АУДИТЛЭНД-ОЦЕНКА И СЕРТИФИКАЦИЯ», проведена независимая оценка недвижимого имущества, принадлежащего АО «Центральное конструкторское бюро нефтеаппаратуры» (ИНН 5036008524), расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15, (далее именуются объекты оценки).

Дата оценки: 01 февраля 2018 года.

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной стоимости Объекта оценки, для ее использования в качестве определения наиболее вероятной цены реализации Объекта оценки.

По результатам согласования (обобщения) результатов оценки, величина рыночной стоимости Объектов оценки, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

58 843 000 (пятьдесят восемь миллионов восемьсот сорок три тысячи) рублей без НДС

в том числе:

№№	Наименование объекта	Литера	Кадастровый (условный) номер	Рыночная стоимость, руб, без НДС 18%
1	Здание (общежитие), назначение: многоквартирный дом, площадь 4051,40 кв.м., количество этажей - 5, адрес (местоположение): Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15	A, A1, A2, A3	50:55:0030317:22	30 017 300,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания общежития, общая площадь 3316 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15		50:55:0030317:4	28 825 700,00
Итого				58 843 000,00

Оценка проведена, а Отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, №298, №299 соответственно, федеральным стандартом оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, стандартом Некоммерческого партнерства «АРМО» 1. 01.2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям в процессе оценки, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать услуги для Вас.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «АУДИТЛЭНД-ОЦЕНКА И СЕРТИФИКАЦИЯ»



Н.В. Акутина

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Заключение об определении рыночной стоимости имущественного комплекса, составлено на основании Отчета об оценке № 027/0118 от 23 марта 2018 года, выполненного по Договору на оказание услуг по оценке стоимости объекта оценки № 027/0118 от 29 января 2018 года и подготовленного ООО «АУДИТЛЭНД-ОЦЕНКА И СЕРТИФИКАЦИЯ».

Оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки №№ 1, 2, 3, 7 обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299, от 25 сентября 2014 г. № 611.

2.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

№№	Наименование объекта	Литера	Кадастровый (условный) номер	Вид права	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание (общежитие), назначение: многоквартирный дом, площадь 4051,40 кв.м., количество этажей - 5, адрес (местоположение): Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15	A,A1,A2,A3	50:55:0030317:22	собственность	10 520 361,86
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания общежития, общая площадь 3316 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15		50:55:0030317:4	долгосрочная аренда	-

2.2. Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Таблица 2.1. Результаты оценки рыночной стоимости объектов оценки, полученные при применении различных подходов.

№№	Наименование объекта	Стоимость затратным подходом, руб.	Стоимость сравнительным подходом, руб.	Стоимость доходным подходом, руб.
1	Здание (общежитие), назначение: многоквартирный дом, площадь 4051,40 кв.м., количество этажей - 5, адрес (местоположение): Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15	30 017 306,00	-	-
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания общежития, общая площадь 3316 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15	-	28 825 689,56	-

По результатам согласования (обобщения) результатов оценки, совокупная величина стоимости Объектов оценки по состоянию на 01 февраля 2018 года составляет с учетом округления:

58 843 000 (пятьдесят восемь миллионов восемьсот сорок три тысячи) рублей без НДС

в том числе:

№№	Наименование объекта	Литера	Кадастровый (условный) номер	Рыночная стоимость, руб, без НДС 18%
1	Здание (общежитие), назначение: многоквартирный дом, площадь 4051,40 кв.м., количество этажей - 5, адрес (местоположение): Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15	A,A1,A2,A3	50:55:0030317:22	30 017 300,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания общежития, общая площадь 3316 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15		50:55:0030317:4	28 825 700,00
Итого				58 843 000,00

Оценщик

Ганин А.С.

Генеральный директор

ООО «АУДИТЛЭНД-ОЦЕНКА И СЕРТИФИКАЦИЯ»

Н.В. Акутина

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки ФСО 1 п. 21а, ФСО 7 п.8,	Недвижимое имущество организации АО «Центральное конструкторское бюро нефтеаппаратуры»			
	Имущество в составе:			
	№№	Наименование объекта	Литера	Вид права
1	Здание (общежитие), назначение: многоквартирный дом, площадь 4051,40 кв.м., количество этажей - 5, адрес (местоположение): Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15	А,А1,А2,А3	собственность	
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания общежития, общая площадь 3316 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15		долгосрочная аренда	
Характеристики объекта оценки или ссылки на доступные документы, содержащие такие характеристики ФСО 7 п. 8	<p>1. Кадастровая выписка на земельный участок расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15;</p> <p>2. Договор аренды земельного участка № 103.</p> <p>3. Кадастровый паспорт на здание общежития расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15.</p> <p>4. Технический паспорт на общежитие, расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15</p>			
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки ФСО 1 п. 21б	<p>На здание общежития – право собственности;</p> <p>На земельный участок – право долгосрочной аренды.</p>			
Цель оценки ФСО 1 п. 21в	Определение рыночной стоимости			
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения ФСО 1 п. 21г	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки. Результаты оценки будут использованы при проведении открытого аукциона по реализации вышеуказанного имущества.</p>			
Вид стоимости ФСО 1 п. 21д, ФСО 9 п.5	Рыночная стоимость			
Дата оценки ФСО 1 п. 21е	01 февраля 2018 года			
срок проведения оценки	01 февраля 2018 – 23 марта 2018 года			
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка ФСО 1 п. 21ж	<p><u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u></p> <p>Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.</p> <p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u></p> <p>Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия совершения гражданско-правовых сделок и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:</p> <p>лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;</p> <p>суда, арбитражного или третейского суда;</p> <p>уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</p> <p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p>			

	<p>Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</p> <p>Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</p> <p>Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.</p> <p>Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <p>Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки</p> <p><u>Специальные ограничения и допущения:</u> Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.</p> <p>Расчеты рыночной стоимости объекта оценки проводились без учета влияния обременений на рыночную стоимость оцениваемого объекта</p> <p>При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.</p>
<p>Информация об использованных стандартах оценки и иных документах, на которых основывается оценка</p>	<p>Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ»;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1). Утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли от 20 мая 2015 года № 297;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2). Утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли от 20 мая 2015 года № 298;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3). Утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли от 20 мая 2015 года № 299;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7). Утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611;</p> <p>Стандарты, утвержденные Некоммерческим партнерством «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»</p>

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. Сведения о заказчике оценки.

АО «ЦЕНТРАЛЬНОЕ КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО НЕФТЕАППАРАТУРЫ», адрес (местонахождение): Московская обл., г. Подольск, ул. Комсомольская, д. 28, ОГРН 1025004704493, ИНН 5036008524.

4.2. Сведения об оценщике.

4.2.1. Общие сведения об оценщике.

Ганин Александр Станиславович, имеет диплом о профессиональной переподготовке серии ПП - I № 037234 от 27 февраля 2009 года, выданный ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова» по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 10514 от 30 марта 2015 года, выданное Московским государственным университетом технологий и управления им. К.Г. Разумовского по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104 часа.

Стаж в оценочной деятельности – 9 лет.

Оценщики работают по трудовому договору, заключенному с обществом с ограниченной ответственностью «АУДИТЛЭНД-ОЦЕНКА И СЕРТИФИКАЦИЯ». Сведения об организации приведены ниже:

Юридический адрес: 111399, г.Москва, ул.Мартеновская, д.5, пом.І, к.3, оф.23

Фактический адрес: 111399, г.Москва, ул.Мартеновская, д.5, пом.І, к.3, оф.23

Телефон/Факс: 8 (499) 343-13-09

Свидетельство о государственной регистрации: выдано инспекцией МНС РФ № 9 по ЦАО г. Москвы 06 ноября 2002 года, ОГРН 1027709020085

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе: выдано инспекцией МНС РФ № 9 по ЦАО г. Москвы 06 ноября 2002 года, ИНН 7709391156/КПП 772001001

Банковские реквизиты: р/с 40702810140020011677 в ОАО Сбербанк России г. Москва, к/с 3010181040000000225, БИК 044525225

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аудитлэнд-Оценка и Сертификация» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Аудитлэнд-Оценка и Сертификация» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости оценщика:

Настоящим оценщик Ганин Александр Станиславович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Ганин Александр Станиславович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Ганин Александр Станиславович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.2.2. Сведения об участии в саморегулируемой организации.

С 02 декабря 2009 года Ганин Александр Станиславович является действительным членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (НП «АРМО») с реестровым номером 1718. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 2456-09 от 02 декабря 2009 года. Адрес местонахождения: 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, почтовый адрес: 115184, Москва, а/я 10. Интернет-сайт: <http://www.sroarimo.ru>.

4.2.3. Сведения о страховании гражданской ответственности.

Основная гражданская ответственность оценщика, Ганина Александра Станиславовича, застрахована филиалом ОАО «Военно-страховая компания» «ВСК-Москва», полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 1706НВ40R1826. Срок действия полиса с 01 июня 2017 года по 31 мая 2018 года. Страховая сумма – 4 000 000 (четыре миллиона) руб.

Дополнительная гражданская ответственность общества с ограниченной ответственностью «Аудитлэнд-Оценка и Сертификация» застрахована филиалом ОАО «Военно-страховая компания» «ВСК-Москва», полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 1706НВ40R1311 от 17 апреля 2016 года. Срок действия полиса с 17 апреля 2017 года по 16 апреля 2018 года. Страховая сумма – 30 000 000 (тридцать миллионов) руб. Франшиза не установлена.

Копии страховых полисов приведены в Приложении к настоящему отчету.

4.2.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.

Другие организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

4.2.5. Основание для проведения оценки.

Основанием для проведения оценки является договор на оказание услуг по оценке стоимости объекта оценки № 027/0118 от 29 января 2018 года и Приложение № 1 от 29 января 2018 года, заключенный между ООО «АУДИТЛЭНД-ОЦЕНКА И СЕРТИФИКАЦИЯ» и АО «Центральное конструкторское бюро нефтеаппаратуры»

4.2.6. Нормативно-правовые акты использованные при проведении оценки.

Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г, № 611 от 25 сентября 2014 г., № 327, № 328 от 01 июня 2015 года об утверждении федеральных стандартов оценочной деятельности, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

4.2.7. Форма отчета.

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»).

4.2.8. Процесс проведения оценки.

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г №297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

«Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки.
2. Составление задания на оценку.
3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа.
4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.
5. Анализ Объекта оценки.
6. Интервью с представителями собственника.
7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.
8. Расчет рыночной стоимости.
9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.
10. Написание отчета об оценке.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

5.1. Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке.

1. Работы по оценке включают:
 - исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);
 - сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;
 - выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.
2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:
 - состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
 - глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
 - отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.
3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.
4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта.
5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях

5.2. Допущения и ограничения к проведению оценки.

При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:

1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

5.3. Допущения в отношении оцениваемых прав.

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
5. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в

соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

5.4. Допущения к источникам информации, использованным в отчете.

1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.

4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.

6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа

5.5. Допущения и ограничивающие условия к результату оценки.

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

5.6. Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки.

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;
- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

– Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России №№ 297,298,299 от 20 мая 2015 года № 611 от 25 сентября 2014 года, от 01 июня 2015 года № 327, 328 соответственно:

- Федеральный стандарт оценки №1, «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», (приказ №297).
- Федеральный стандарт оценки №2, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (приказ № 298).
- Федеральный стандарт оценки №3, «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», (приказ № 299).
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (приказ № 611);

- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «АРМО».

Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщик является членом указанной саморегулируемой организации оценщиков. Обоснованием применения Федеральных стандартов оценки и Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» служит тот факт, что данные нормативные документы обязательны к применению на территории РФ при проведении оценки.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов заказчика определяющие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

1. Кадастровая выписка на земельный участок расположенный по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15;
2. Договор аренды земельного участка № 103.
3. Кадастровый паспорт на здание общежития расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15.
4. Технический паспорт на общежитие, расположенное по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15

7.2. Точное описание Объектов оценки.

В соответствии с условиями Договора, объектом оценки являются объекты недвижимости, принадлежащие АО «Центральное конструкторское бюро нефтеаппаратуры».

Имущественные права на Объекты оценки:

- Право собственности на здание общежития. Собственник: АО «Центральное конструкторское бюро нефтеаппаратуры».
- Право долгосрочной аренды на земельный участок из земель населенных пунктов под обслуживание общежития. Собственник: МО городской округ Подольск.

Согласно статье 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.

Согласно «Общероссийскому классификатору основных фондов», утвержденному Постановлением Госстандарта РФ от 26.12.1994 № 359:

К подразделу «Здания (кроме жилых)» относятся здания, представляющие собой архитектурно - строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных воздействий и пр.) для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных частей стены и крышу».

К подразделу «Сооружения» относятся инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроекционных функций.

Согласно «Земельному кодексу РФ» от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ: Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Заказчиком представлена правоустанавливающая и правоудостоверяющая документация и кадастровые паспорта на недвижимое имущество. Заказчиком также представлены технические паспорта, на оцениваемое недвижимое имущество, позволяющие установить, количественные и качественные характеристики. Далее в таблицах представлены количественные и качественные характеристики объектов недвижимого имущества подлежащих оценке.

По результатам, анализа рынка Объектов оценки, анализа предоставленной Заказчиком документации, объект недвижимого имущества (здание общежития), классифицирован как специализированный объект.

Специализированное имущество (specialised property) - «имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке отдельно от продажи всего бизнеса или организации, частью которого (которой) оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и другими свойствами» (МПО 1, 3.4; 2007, МПО 2, 3.3, МР 8, 3.7).

Специализация объекта оценки обусловлена тем, что жилые помещения в общежитиях согласно статье 92 Жилищного кодекса Российской Федерации являются одним из видов жилых помещений специализированного жилищного фонда наряду со служебными, жилыми помещениями маневренного

фонда; жилыми помещениями в домах системы социального обслуживания населения; жилыми помещениями фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами; жилыми помещениями для социальной защиты отдельных категорий граждан, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Таблица 7.1. Характеристики объектов оценки (недвижимое имущество)

№№	Наименование объекта	Литера	Кадастровый номер	Вид права	Общая площадь, кв.м.	Адрес объекта	Балансовая стоимость, руб.	Описание состояния объекта оценки
1	Здание (общежитие), назначение: многоквартирный дом, площадь 4051,40 кв.м., количество этажей - 5, адрес (местоположение): Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15	A,A1,A2,A3	50:55:0030317:22	собственность	4 051,40	Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15	10 520 361,86	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии

Сведения о физических свойствах Объектов недвижимости, об износе и устареваниях.

На дату оценки техническое состояние конструктивных элементов оцениваемых улучшений определено экспертным методом с использованием Шкалы оценки технического состояния недвижимости (Методика определения физического износа гражданских зданий, утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970 г. № 404).

Таблица 7.2. Шкала оценки физического износа зданий и сооружений

Физический износ %			Оценка технического состояния	Характеристика состояния	Примерная стоимость ремонта (%) от ВС		
0	10	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	0	5	11
21	30	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12	24	36
41	50	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41	50	60
61	70	80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	91	100	120
81	90	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	-	-	-

На дату оценки строения завершены строительством.

Оценка технического состояния имущества осуществлялась по результатам: визуального осмотра Объектов оценки и информации о комплектности и техническом состоянии Объектов оценки, полученной от должностных лиц, обеспечивающих эксплуатацию оцениваемого имущественного комплекса, экспертным методом с использованием Шкалы параметров и характеристик технического состояния зданий и сооружений.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

На дату оценки Оценщиком не выявлено других факторов, относящихся к Объектам оценки, существенно влияющих на стоимость.

Далее по тексту Объекты оценки именуются: «объекты недвижимости», «недвижимое имущество», «Объекты оценки», «оцениваемые улучшения», «нежилое строение», «здания и сооружения», «земельные участки», и т.п.

Фотоснимки Объектов оценки представлены в Приложении, Раздел № Отчета.

Объекты оценки расположены на едином земельном участке.

Согласно предоставленному пакету документов на земельный участок, необходимый для использования оцениваемых объектов недвижимости, а также информации Заказчика, земельный участок принадлежит на праве собственности АО «Центральное конструкторское бюро нефтеаппаратуры» - кадастровый номер земельного участка 50:55:0030321:114. На данном земельном участке располагаются здания и сооружения.

Далее представлены идентификационные характеристики земельного участка на котором расположены оцениваемые объекты недвижимости.

Таблица 7.3. Идентификационные характеристики земельных участков.

№№	Инвентарный номер	Кадастровый номер	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Адрес	Вид разрешенного использования	Описание земельного участка	Оцениваемые права
1	-	50:55:0030317:4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания общежития, общая площадь 3316 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15	3 316	-	Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15, уч. 2	Для обслуживания общежития	На данном земельном участке расположено здание принадлежащие АО "ЦКБН".	Право долгосрочной аренды

7.2.2. Описание местоположения Объектов оценки.

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, престижностью района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры.

Объекты оценки расположены в г. Подольске Московской области.

Подольск — город в Московской области России. Образует административно-территориальную единицу (город областного значения с административной территорией) и одноимённое муниципальное образование со статусом городского округа.

Расположен на реке Пахре (приток Москвы-реки). Один из крупнейших городов-спутников Москвы (второй после Балашихи).

До 2015 года также являлся административным центром Подольского района, ныне упразднённого.

Находится в 36 км от центра Москвы и в 15 км от МКАД. В северной части граничит с Москвой (поселения Воскресенское и Рязановское Новой Москвы), на юге — с Чеховским районом. Площадь собственно города (до объединения с *Климовском*) по данным Росстата составляла 37,92 км², а согласно законодательным актам Московской области — 40,39 км². Население городского округа — 317 551 человек, в том числе собственно города — 290 987 человек, в том числе в прежних границах, существовавших до лета 2015 года, 299 660 чел. (2017), а также включённые в городскую черту Подольска город Климовск (56 239 чел. (2015) и посёлок Львовский (10 852 чел. (2015)).

Подольск является крупным промышленным и культурным центром Московской области.

Схема 1. Месторасположение объектов оценки на карте Московской области.

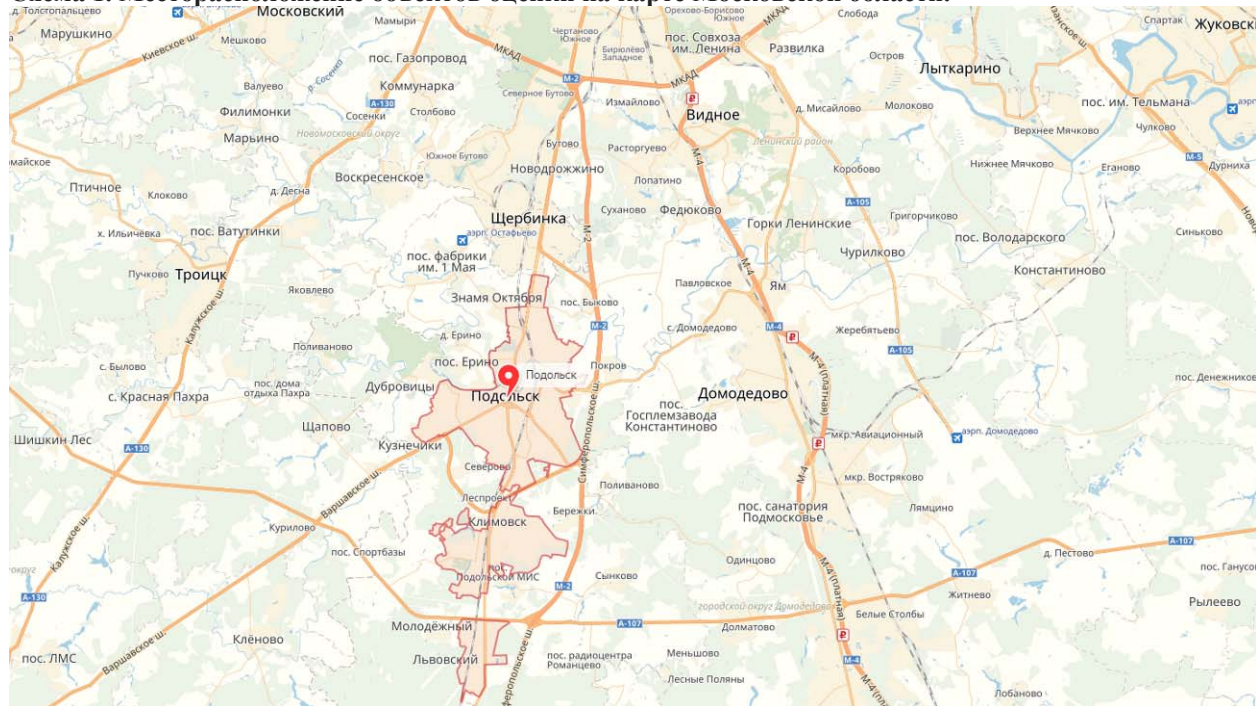
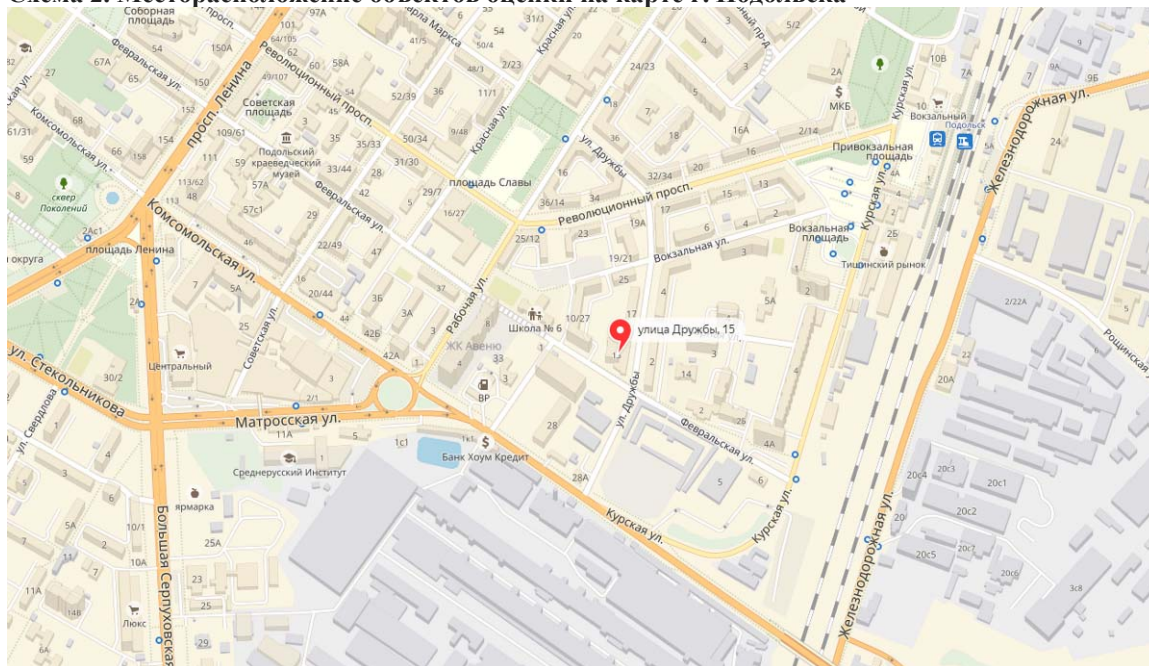


Схема 2. Месторасположение объектов оценки на карте г. Подольска



7.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик осмотрел объект оценки 01 февраля 2018 года.

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше). Представлена правоустанавливающая и праводостоверяющая документация, технические и кадастровые паспорта на недвижимое имущество. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

8. АНАЛИЗ РЫНКА.

8.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации.¹

В ноябре 2017 года, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре 2017 года индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре 2017 года, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3 кв. 17 г. согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4 кв17 г. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше

¹Источник информации: интернет-сайт <http://www.economy.gov.ru/>

8.2. Основные тенденции социально-экономического развития Московской области.²

Социально-экономическая ситуация в Московской области по итогам января-сентября 2017 года характеризуется как стабильная. Уверенный рост в реальном секторе экономики показывает промышленное производство, положительная динамика наблюдается на потребительском рынке товаров и услуг.

По сравнению с аналогичным периодом 2016 года промышленное производство выросло на 12,3 процента, что обусловлено значительным ростом производства обрабатывающих отраслей (на 13,6 процента). Объем отгруженной промышленной продукции составил 1 822,3 млрд. рублей в фактических ценах.

В производстве сельскохозяйственной продукции по всем категориям хозяйств отмечено снижение на 3,4 процента. С начала года произведено

226 тыс. тонн мяса и птицы на убой (в живом весе), 477,3 тыс. тонн молока, 104,8 млн. штук яиц.

По предварительным данным объем инвестиций в основной капитал составил 359,1 млрд. рублей, что на 2,7 процента ниже уровня соответствующего периода прошлого года.

Отрицательная динамика сохраняется в сфере строительства. Объем строительных работ по сравнению с аналогичным периодом прошлого года сократился на 1 процент, жилищное строительство – на 0,9 процента. Вместе с тем по объемам ввода жилья Московская область продолжает сохранять лидерство среди субъектов Российской Федерации (за январь-сентябрь 2017 года введено 5,3 млн. кв. метров общей площади жилых помещений или 11,5 процента от общего ввода жилья по России).

По сравнению с январем-сентябрем 2016 года объем оборота оптовой торговли вырос на 21 процент и составил 3,4 трлн. рублей. Розничный товароборот сложился в размере 1,5 трлн. рублей, что на 4,9 процента выше уровня соответствующего периода прошлого года.

Объем платных услуг вырос на 0,8 процента относительно аналогичного периода прошлого года и составил 342,2 млрд. рублей

В среднем за январь-сентябрь 2017 года потребительские цены на товары и услуги выросли на 4,2 процента, в том числе на продовольственные товары – на 5,3 процента, непродовольственные – на 4,9 процента, услуги – на 2,4 процента.

По сравнению с январем-августом 2016 года среднемесячная заработная плата работников выросла на 7,9 процента, составив 45 257,1 рубля.

Среднесписочная численность работников в январе-августе 2017 года выросла на 5,8 процента к соответствующему периоду прошлого года, составив 2,1 млн. человек.

В сфере занятости населения численность официально зарегистрированных безработных на конец сентября 2017 года составила 21,2 тыс. человек, что на 22,2 процента ниже значения показателя на конец декабря 2016 года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,53 процента от численности рабочей силы.

²Источник информации: интернет-сайт <http://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitiye/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/13-12-2017-17-11-46-sotsialno-ekonomicheskoe-razvitiye-moskovskoy-oblas/>



СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Наименование показателя	январь – ноябрь 2016 года	январь – ноябрь 2017 года	ноябрь 2017 года
	в % к соответствующему периоду предыдущего года		в % к октябрю 2017 года
Индекс промышленного производства	113,6	112,6	101,6
Строительство	98,8	96,9	98,7
Ввод в действие жилых домов	106,5	106,7	90,1
Инвестиции (январь-сентябрь)	98,5	97,3	х
Розничная торговля	101,3	105,6	99,5
Платные услуги	96,5	100,5	102,6
Заработная плата (январь-октябрь)	106,9	107,7	101,3 (октябрь к сентябрю)
Справочно: рублей	42 354	45 403	46 271
Уровень безработицы по МОТ, % к численности экономически активного населения (в среднем за сентябрь-ноябрь)	3,0	2,9	х
Инфляция (в % к декабрю предыдущего года)	105,9	102,3	100,43

8.3. Определение сегмента рынка к которому принадлежит оцениваемый объект.

Рынок недвижимости – сектор рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

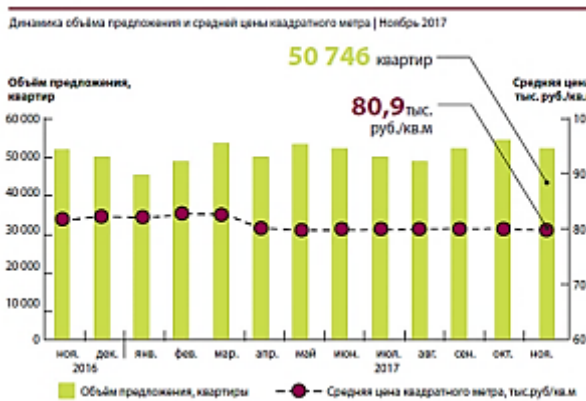
Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Объект оценки принадлежит к сегменту рынка жилые здания и помещения.

8.4. Обзор рынка жилой недвижимости Московской области

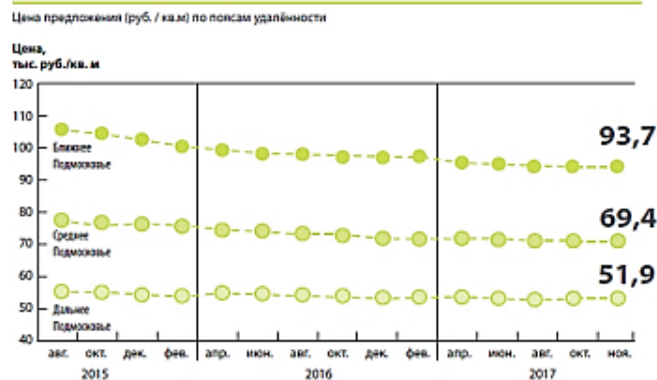


На вторичном рынке Московской области по итогам последних 12 месяцев средняя удельная цена предложения продолжает снижаться, объем предложения растет, количество сделок практически сопоставимо с 2016 годом, размер дисконта сохраняется. Доля ипотечных сделок растет, инвестиционные покупки отсутствуют. Текущий уровень цены предложения соответствует уровню весны 2012 года.

Динамика средней удельной цены предложения на фоне изменения объема

предложения на вторичном рынке в целом по Московской области за 12 месяцев отражены на графике.

Как видно из таблицы, темпы снижения цен в поясе ближнего и среднего Подмоскovie в 2017 году замедлились, а в поясе дальнего Подмоскovie – увеличились.



Текущий уровень средней удельной цены предложения в целом по области соответствует уровню цены весны 2012 года, однако он выше «ценового дна» после кризиса 2008 года.



Изменение средней удельной цены предложения по локациям Московской области по отношению к предыдущему месяцу, за 2016 год и за последние 12 месяцев представлено в таблице.

В изменении цен по отдельным локациям мы видим, что темпы снижения цен замедлились по сравнению с 2016 годом лишь в западном, северном

Изменение средней удельной цены предложения на вторичном рынке Московской области по поясам удаленности

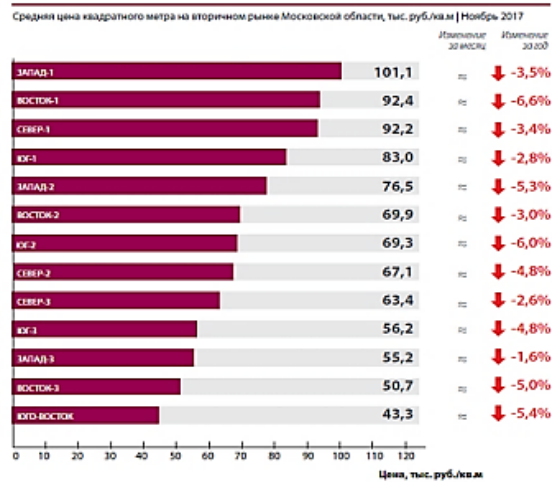
	Средняя удельная цена предложения, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц	Изменение за 2016 год	Изменение за год (ноябрь 2017/ноябрь 2016)
Ближнее Подмоскovie	93,726	=	-5,4%	-3,7%
Среднее Подмоскovie	69,376	=	-5,6%	-4,3%
Дальнее Подмоскovie	51,882	=	=	-3,8%

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

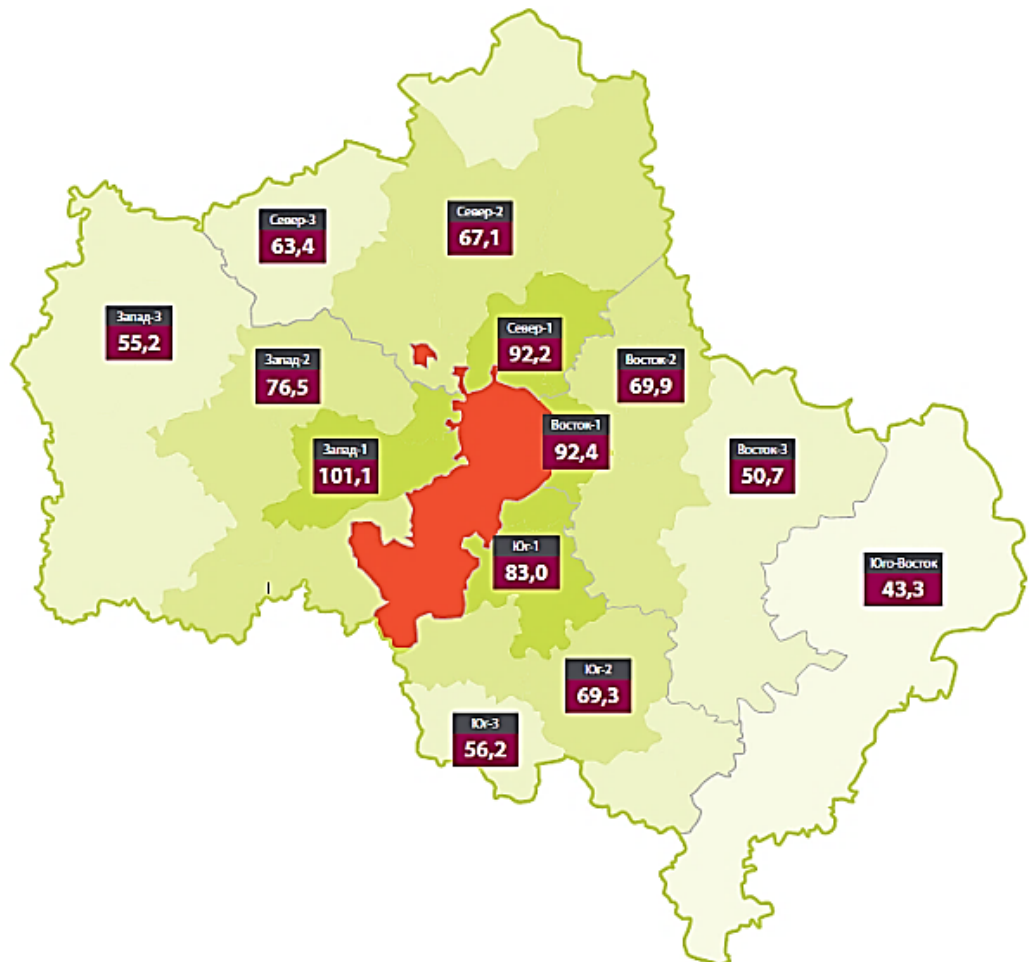
	окт.17	ноя.17	Изменение за месяц	Изменение за 2016 год	Изменение за год
Запад-1	100,8	101,1	=	-7,1%	-3,5%
Восток-1	92,1	92,4	=	-4,5%	-6,6%
Север-1	92,5	92,2	=	-5,5%	-3,4%
Юг-1	83,4	83,0	=	-4,1%	-2,8%
Запад-2	77,8	76,5	=	-3,7%	-5,3%
Восток-2	69,7	69,9	=	-5,7%	-3,0%
Север-2	67,5	67,1	=	-6,2%	-6,0%
Юг-2	69,0	69,3	=	-3,4%	-4,8%
Север-3	63,0	63,4	=	-2,0%	-2,6%
Юг-3	56,2	56,2	=	-3,9%	-4,8%
Запад-3	55,2	55,2	=	0,6%	-1,6%
Восток-3	50,4	50,7	=	-2,0%	-5,0%
Юго-Восток	43,8	43,3	=	-3,0%	-5,4%

и южном направлении ближнего Подмосковья, а также восточном направлении среднего Подмосковья, сохранились в северном направлении среднего Подмосковья. Во всех остальных локациях темпы снижения цен ускорились по сравнению с 2016 годом.

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



Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке Московской области, тыс. руб./кв.м | Ноябрь 2017

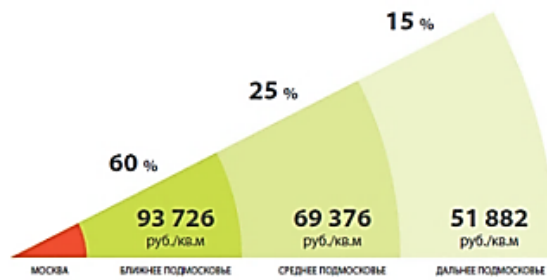


Общее количество квартир в продаже |
Ноябрь 2017

50,75
тыс.

↓ -4,0%
зг месц

Цена предложения (руб./кв.м) и распределение объема предложения (%)
по локал. удаленности | Ноябрь 2017



Учитывая отсутствие восстановления рынка по количеству сделок по сравнению с прошлым годом, считаем, что темпы снижения цен на вторичном рынке Московской области в 2018 году сохранятся на уровне 2017 года. К тому же, за счет введения субсидированной процентной ставки по ипотеке на новостройки для семей с двумя детьми, вторичный рынок вновь испытает некоторое давление, т.к. рынок Подмосковья часто рассматривается покупателями в целях улучшения жилищных условий при ограниченном бюджете. А доля ипотечных сделок на вторичном рынке растет и в Подмосковье она выше, чем в Москве. Так, по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ», по итогам 11 месяцев 2017 года доля ипотечных сделок на вторичном рынке Московской области составила 52%, а в Москве – 39%. В 2016 году соответствующие показатели составляли 37% и 27%.

Цены на квартиры в г. Подольске³

Средняя стоимость в динамике за последний год

4 184 940 руб. - Средняя стоимость квартиры в Подольске за февраль 2018
+1% относительно января

71 831 руб. - Средняя стоимость кв. м в Подольске за февраль 2018
0% относительно января

Стоимость квартиры в Подольске в динамике за последний год

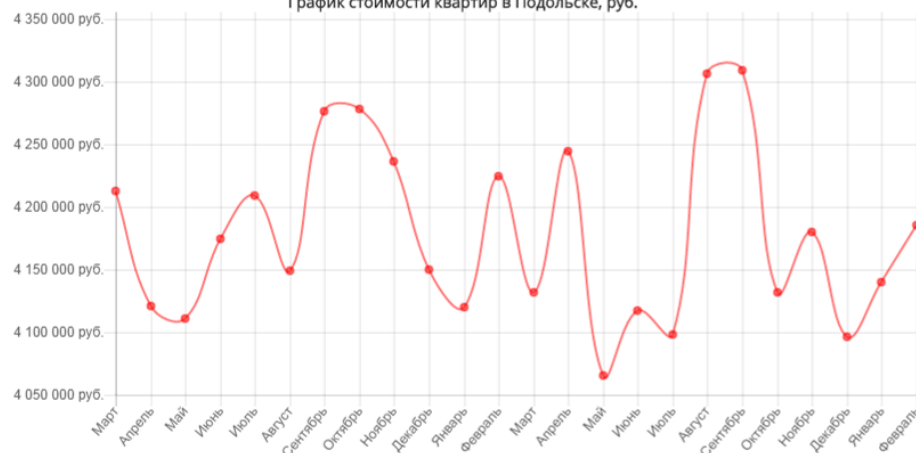
Валюта:

Комнатность:

За квартиру или м²:

Тип квартиры:

График стоимости квартир в Подольске, руб.



³ По данным сайта <http://podolsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

Рынок объектов временного проживания⁴.

Сегодня миллионы людей приезжают в столицу. У всех разные намерения: кто-то хочет культурно обогатиться, некоторые приезжают по делам и на различные мероприятия. Но глобальное большинство прибывает в город с желанием зарабатывать больше, чем дома. Причины приезда в столицу могут быть разными, но первая задача – это поиск жилья. И большинство приезжающих не готовы платить большие деньги за сутки проживания в Москве. Хорошей альтернативой в данном случае являются общежития.

Проанализировав рынок общежитий в Московском регионе, можно сделать вывод, что данный сегмент недооценён. Эксперты в области недвижимости это подтверждают. И это выглядит странно, потому что Москва – это самый популярный в России город по переездам из регионов РФ.

Общежитие для тех, кто начинает свой путь в большом городе, это своеобразная гостиница эконом-класса. Такой вид жилья особенно популярен среди иногородних туристов, рабочего класса и студентов. На сегодняшний день в Москве насчитывается около сотни общежитий. Большая часть находится в районе третьего кольца. Однако также много вариантов располагается в спальных районах приближенных к МКАД. Несомненный плюс данного сегмента жилья - это низкая стоимость. Однако в некоторых местах придется жить в скромной обстановке.

Поэтому общежития делятся на несколько типов по условиям проживания. Есть общежития коридорного типа, бывают блочные. Чаще всего в Москве встречаются общежития коридорного типа, на 10 – 30 комнат, санузел и кухня в данном случае располагаются на этаже. Если же общежитие блочного типа, то блок в себя может включать несколько комнат, и в таком случае удобства могут находиться внутри блока. В комнате общежития могут располагаться до 20 человек. Но такое расселение встречается редко и отличается очень низкой стоимостью. Чаще всего в общежитиях преобладают комнаты для проживания 6-8 человек. Такой уровень расселения является более комфортным.

Стоимость общежитий в Москве зависит от многих критериев, таких как удаленность от центра города, транспортная доступность, условия проживания, а также дополнительные бонусы в виде бытовых принадлежностей и прочее. Если проанализировать среднюю стоимость данного вида жилья по Москве, то цена варьируется от 150 до 500 рублей за сутки с человека. Несмотря на такую низкую стоимость и диапазон цен, многие московские общежития это гостиницы эконом-класса с максимально простой обстановкой.

В данный момент московские общежития отличаются хорошим ремонтом, порядком и чистотой, качественной мебелью, необходимой бытовой техникой, современной сантехникой и готовым прийти на помощь персоналом. Обычно в общежитиях не предусмотрено включенное в стоимость питание для проживающих, но в каждом оборудованы кухни разной степени комфортности. Приготовить еду в таком случае не составляет проблем. Также сейчас большой популярностью пользуются городские столовые с низким ценовым диапазоном или доставка еды для групп проживающих.

Так как время не стоит на месте, большим спросом пользуются общежития, которые дополнительно предоставляют качественный интернет – связь. Также очень большой популярностью пользуются места с индивидуальными ячейками для хранения ценных вещей. Однако, чем больше используется дополнительных услуг, тем выше цена проживания за сутки.

Последние несколько лет в столице большим конкурентом общежитий стали мини - отели и хостелы. Всё перечисленное – это самый недорогой сегмент временного жилья. Однако в этой борьбе большой приоритет имеют именно общежития, так как чаще всего для недавно переехавших ключевым фактором при выборе жилья остается низкая цена.

⁴ <https://www.bsag.ru/news/rynok-obektov-vremennogo-prozhivaniya-v-moskovskom-regione/>

Если говорить о будущем, то стоит отметить, что с каждым годом рост строительства в Москве увеличивается всё больше. А значит совсем скоро мы увидим много новых сооружений временного проживания для рабочих. Можно сказать с уверенностью, что в ближайшие годы появится множество качественных и комфортных общежитий.

Основные ценообразующие факторы на рынке жилой недвижимости.

Ценообразующие факторы на рынке жилой недвижимости в Московской области (ФСО 3)

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Продаваемое право	Продается только собственность
Тип цены (цена предложения/цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка 3-4%
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%
Условия финансирования и сделки	Типичные условия сделки: расчет денежными средствами в день сделки Нетипичные условия: расчет неденежными средствами (векселя, другая недвижимость), наличие отсрочки платежа, опционов и другие условия увеличивают цену сделки
Местоположение	Центр – дороже, окраины - дешевле
Материал стен	Здания с монолитно кирпичными стенами ценятся дороже зданий с панельными стенами, деревянные здания ценятся дешевле панельных.
Инженерные системы здания	Отсутствие какой-либо инженерной системы удешевляет объект
Площадь объекта	Удельная стоимость жилья в квартирах с большей площадью дешевле, чем жилье в домах такого же класса, но меньшей площадью (фактор масштаба)
Этаж	Удельная цена квартиры на первом этаже дешевле удельной цены такой же на среднем этаже. Удельная цена квартиры на последнем этаже дешевле удельной цены такой же на среднем этаже.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

1. **Физическая возможность** - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

2. **Юридическая допустимость** – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

3. **Финансовая целесообразность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

4. **Максимальная эффективность** - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Задача данного анализа НЭИ объекта недвижимости – определить варианты дальнейшего использования оцениваемых помещений (торговое, офисное, производственно-складское) исходя из анализа: параметров здания, помещений, их состояния, расположения, окружающей экономической среды, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.

Физическая возможность. Существует физическая возможность использования оцениваемых помещений в качестве административно-бытовых, при условии не осуществления какого либо значительного переоборудования помещений.

Юридическая допустимость. Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения могут включать в себя законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемнённости и другое. К юридическим ограничениям относятся и частные, т.е. связанные с конкретным объектом недвижимости правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитута, вторжения, контрактные соглашения, соглашения об общих стенах и др.

В настоящий момент объект оценки находится на праве собственности. Обременений на объект нет. Юридически возможным является использование Объекта оценки в качестве объекта временного проживания (общежития).

Финансовая целесообразность. Исходя из анализа состава, состояния, назначения и технических параметров здания и помещений их расположения, доступности и экономической среды, сделан вывод о целесообразности использования помещений в качестве объекта временного проживания граждан, как обеспечивающих максимальный доход собственнику.

Максимальная эффективность. Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди физически возможных, юридически разрешенных, и экономически целесообразных потенциальных вариантов.

Кроме сделанных выше выводов по критериям физической возможности, юридической допустимости и финансовой целесообразности, необходимо учесть и реально сложившуюся на рынке практику. Оцениваемые помещения в настоящее время используются в качестве общежития.

Таким образом, сделан вывод о максимальной эффективности от использования помещений в качестве помещений для временного проживания, при условии не осуществления какого либо значительного переоборудования помещений, обеспечивая максимальный доход собственнику.

Исходя из анализа состава, состояния, назначения и технических параметров помещений, их расположения, доступности («Описание и характеристики объекта оценки»), экономической среды и анализа рынка, («Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области») сделан вывод о варианте использования Объекта в качестве помещений для временного проживания граждан, как о наиболее эффективном, т.е., как об обеспечивающем собственнику максимальный доход, больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат и совпадающей со сложившейся на рынке практикой.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО 3 П. 8И И ФСО 1 П. 24).

10.1. Методология оценки.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

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

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (п.16 ФСО №1).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний (п. 18 ФСО № 1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (п. 12 ФСО № 1).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п. 13 ФСО № 1).

Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточно и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие развитого рынка.

10.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке объекта недвижимости.

Согласно ФСО №1 п. 24 оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (п.19 ФСО №1).

На затратном подходе основаны⁵:

- метод сравнительной единицы
- модульный метод
- метод единичных расценок

⁵ Источник: Оценка стоимости недвижимости, С.В.Грибовский, Москва 2009.

- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы предполагает использование данных по затратам на создание какой-либо сравнительной единицы (кв.м., куб.м., место в гараже и т.д.) в зданиях определенного типа, полученной по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

Модульный метод оценки затрат заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия и т.д.

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание

Данный метод подразделяется на следующие разновидности:

- Ресурсный метод – основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин, прочих работ и др.
- Базисно-индексный метод – метод расчета затрат, в соответствии с которыми показатели, взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам пересчета (индексам) на дату оценки.

Метод аналогов – метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

ВЫВОД: Так как проектно-сметной документации на строительство оцениваемого объекта недвижимости, находящихся, в распоряжение оценщика предоставлено не было, в условиях сложившегося рынка наиболее точным будет применение в рамках применения затратного подхода метода сравнительной единицы.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п.13 ФСО №1).

На сравнительном подходе основано 2 метода:

- метод сравнительного анализа сделок (метод сравнения продаж),
- метод моделирования рыночного ценообразования.

Метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки по величинам характеристик ценообразующих факторов.

Метод моделирования рыночного ценообразования, предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

ВЫВОД: При анализе рынка недвижимости г. Подольска и Московской области не выявлены предложения по продаже объектов аналогичных оцениваемому объекту, что не позволяет применить сравнительный подход.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (п.15 ФСО №1).

На доходном подходе основаны:

- метод прямой капитализации доходов,
- метод дисконтирования денежных доходов

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления дохода типичного года на ставку капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков доходов пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в текущую стоимость по рыночной ставке потенциальной доходности, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Методы, использующие формализованные модели доходов и стоимости, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе потенциальной доходности (ставке конечной отдачи на капитал), принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

Применительно к объектам недвижимого имущества доходный подход, как правило, выражается в потенциальной возможности получения дохода от сдачи этого имущества в аренду.

ВЫВОД: Информация о ставках аренды на аналогичные объекты в открытых источниках отсутствует, нет возможности достоверно прогнозировать будущие доходы, а также расходы, связанные с объектом оценки, поэтому в рамках настоящего отчета для определения рыночной стоимости объектов недвижимости доходный подход не используется.

Таким образом, в рамках данной оценки применяются:

- Затратный подход (метод сравнительной единицы);

Различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

10.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом (ФСО 1 пп. 18 - 20).

В основе затратного подхода лежит принцип замещения или воспроизводства, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Подход к оценке объектов недвижимого имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью затрат на воспроизводство или стоимостью затрат на замещение) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость затрат на воспроизводство объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов.

Стоимость затрат на замещение – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте. Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости:

$$PC = PC_{ЗУ} + C_{6/3} \times (1 - I_{\Sigma})$$

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{э}}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости по затратному подходу.

PCЗУ – стоимость прав на земельный участок.

Св/з – стоимость затрат на воспроизводство или замещение объекта оценки.

I_{Σ} – накопленный износ.

$I_{\text{физ}}$ – физический износ.

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ.

$I_{\text{э}}$ – экономический (внешний) износ.

Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки сводится к следующему:

1. Определение рыночной стоимости прав на оцениваемый земельный участок.
2. Определение стоимости затрат на воспроизводство/замещение объекта.
3. Определение величины накопленного износа оцениваемого объекта.
4. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта затратным методом как суммы стоимости участка земли и стоимости затрат на воспроизводство или замещение за минусом накопленного износа.

10.3.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

Существует несколько методик для определения рыночной стоимости земельного участка:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки

6 Источник: Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.

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

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

Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

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

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

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод 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 предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Все методы основаны на трех базисных подходах к оценке стоимости. Методы распределения и выделения основаны на затратном и сравнительном подходах. Техника остатка для земли основана на затратном подходе и методе капитализации дохода, т.е. на доходном подходе.

В следующей таблице приводятся требования, указанные в «Методических рекомендациях», методы определения рыночной стоимости земельного участка и даются комментарии по их практическому применению с целью определения и выбора определенного метода для дальнейших расчетов.

Таблица 10.1. Обоснование выбора метода оценки земельного участка

Рекомендуемые методы	Обоснование отказа/применения
Метод капитализации земельной ренты	Рынок аренды земельных участков в Московской области представлен фактически двумя основными арендодателями: муниципалитет в лице Администрации города и Российская Федерация в лице Министерства имущества, поэтому арендные ставки, устанавливаемые этими арендодателями, не являются рыночными, т.к. не в этом случае нет соответствия определению рыночной стоимости, т.к. нет конкуренции со стороны арендодателей, поэтому использовать арендные ставки для расчета стоимости земельного участка, не является корректным, что не позволяет использовать метод капитализации ренты. Метод в Отчете не применяется.
Метод остатка	Метод по возможности получения рыночной информации для определения стоимости затрат на воспроизводство улучшений (зданий) и расчета чистого операционного дохода от использования (сдачи в аренду) на основе рыночных арендных ставок единого объекта недвижимости не применим, в связи с отсутствием достоверной информации.
Метод предполагаемого использования	Методика не конкретизирована. К тому же варианты расчетов по дисконтированию потоков доходов и расходов при сдаче участка в аренду, хозяйственное использование или продаже не могут быть использованы из-за отсутствия рыночной информации.
Метод распределения	Поскольку на рынке недвижимости Московской области не имеется аналитических исследований, посвященных величине наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, то возможности использовать данный метод в оценке земельного участка не имеется ввиду отсутствия достоверной и достаточной информации.
Метод выделения.	Земельный участок, который оценивается, рассматривается как не застроенный. Метод в Отчете не применяется.
Метод сравнения продаж	Рынок земельных участков в Московской обл. достаточно развит, имеется большое количество предложений к продаже. У оценщика имеется достаточно достоверной информации для применения метода сравнения продаж при оценке земельного участка

Учитывая доводы, приведенные в указанной выше таблице, оценщики приходят к выводу, что самым надежным из всех вышеуказанных методов является **метод сравнения продаж**. Расчет методом сравнения продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым участком и внесении соответствующих корректировок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. Выбор объектов аналогов выполняется на основании проведенного оценщиками анализа рыночной информации и исходя из следующих общих требований, предъявляемых к объектам сравнения в методе сравнения продаж.

В настоящем отчете оценщиками был проведен анализ рынка земельных участков из категорий земель населенных пунктов, расположенных в г. Подольске Московской области.

10.3.2. Выбор и описание объектов-аналогов

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок земельных участков в Калужской области, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости, периодических изданий и т.д. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство вида разрешенного использования, местоположения, общей площади.

Характеристики объектов – аналогов указаны в Таблице 10.2.

Таблица 10.2.

Наименование	Единицы изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://m.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_promnaznacheniya_1009577617	https://m.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_1015397328	https://m.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_54.6_sot_promnaznacheniya_1223711043
Местоположение		Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова	Московская область, г. Подольск, ул. Карла Маркса, д. 33	Московская область, г. Подольск, ул. Победы, д. 5
Оцениваемые права		право долгосрочной аренды	право собственности	право собственности	право собственности
Местоположение		Центр административного района	Центр административного района	Центр административного района	Центр административного района
Наличие инженерных коммуникаций		электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	все коммуникации в наличии	коммуникации по границе участка	все коммуникации в наличии
Целевое назначение и разрешенное использование		для размещения общежития	для размещения административно-офисных объектов	для размещения автостоянок объектов другого бизнеса связанного с автомобилями	для размещения многоквартирного жилого дома
Площадь	м ²	3 316,000	2 800,000	800,000	5 460,000
Стоимость земельного участка	руб	?	24 000 000,00	3 900 000,00	50 000 000,00

Сканы с аналогами представлены в Приложении.

10.3.3. Выбор единицы сравнения.

Показателем цены для земельных участков является 1 кв.м. или 1 сотка (100 м²) общей площади земельного участка. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения земельных участков является цена 1 кв.м общей площади земельного участка.

10.3.4 Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на состав передаваемых прав на объект,
- на условия продажи, тип цены (цена предложения / цена сделки)
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),
- на местоположение,
- на категорию земель, вид разрешенного использования,
- на наличие обременений,
- наличие инженерных коммуникаций / согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций,
- на масштаб (размер площади объекта),

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$Ц_{п} = Ц_{д} + (1 + K_{\%}) \text{ или } Ц_{п} = Ц_{д} + K_{а},$$

где

$Ц_{п}$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки;

$Ц_{д}$ – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

$K_{\%}$ - относительная корректировка в %;

$K_{а}$ - абсолютная корректировка в руб./кв.м;

Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Оценщик учёл корректировки, виды и описание которых приведены далее.

Корректировка на состав передаваемых прав на объект

Разница между оцениваемым объектом и объектом-аналогом достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Поправка вносится в том случае, когда состав прав передаваемых при сделках купли-продажи на объекты-аналоги отличается от прав на оцениваемый объект, например при наличии обременений объекта оценки или объекта-аналога.

Объекты аналоги предлагаются к продаже на условиях продажи права собственности на земельные участки. По оцениваемому земельному участку также оценивается право собственности. Корректировка не использовалась.

Корректировка на категорию земель, вид разрешенного использования

Фактор «категория земель, вид разрешенного использования» является одним из основных ценообразующих факторов при оценке земельных участков.

Оцениваемый объект имеет ВРИ «для обслуживания общезижития», объекты – аналоги имеют отличные от объекта оценки виды разрешенного использования.

Для расчета корректировки по фактору «категория земель и вид разрешенного использования» применялись результаты Государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Московской области утвержденные приказом Министерства экологии и природопользования Московской области № 566 от 27.11.2013 года.

Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой

оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности (ФСО 4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» п. 3).

Коэффициент корректировки определялся как отношение удельной кадастровой стоимости объекта оценки к средней удельной кадастровой стоимости земли такого же ВРИ, что у объекта – аналога в его месте расположения.

Корректировка на условия продажи, тип цены (цена предложения / цена сделки)

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 25 %, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

В Справочнике оценщика недвижимости (Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков)⁷ указан диапазон скидки на торг для сделок купли-продажи земельных участков под индустриальную застройку [-9%;-10%] при средней скидке -9%. Принимаем данное значение за величину корректировки. Значение корректировки принимается со знаком минус, поскольку цена корректируется в сторону уменьшения. Следовательно, корректирующий коэффициент будет равен $1,0 - 0,09 = 0,91$.

Корректировка на состояние рынка (дату предложения/сделки)

Сопоставимые объекты аналогично предлагаются к продаже на дату оценки. Различий по данному ценообразующему фактору между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами аналогами нет, корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Фактор «местоположение» является одним из важнейших ценообразующих факторов при оценке коммерческой недвижимости. Оцениваемый объект и сопоставимые объекты аналогично расположены в г. Подольске Московской области.

При сопоставлении местоположения предлагаемых к продаже объектов, анализируется влияние окружения на конкурентоспособность объектов недвижимости на рынке по физическим, социальным, экономическим и даже политическим факторам.

Объект оценки расположен рядом в центре города, объекты – аналоги также расположены в центре города, корректировка на местоположение не применялась

Корректировка на масштаб (размер площади объекта)

Данная корректировка учитывает тот факт, что чем меньше площадь земельного участка, тем выше на него спрос, и, следовательно, цена за 1 кв.м. С ростом площади удельная цена предложения за 1 кв. м земельного участка снижается, поэтому вводим для скорректированных цен удельной единицы сравнения сопоставимых аналогов понижающую корректировку.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки для нежилого строительства от размера участков^{7,8}, представленного в Таблице 10.4.

Таблица 10.4. Размер корректировки на площадь

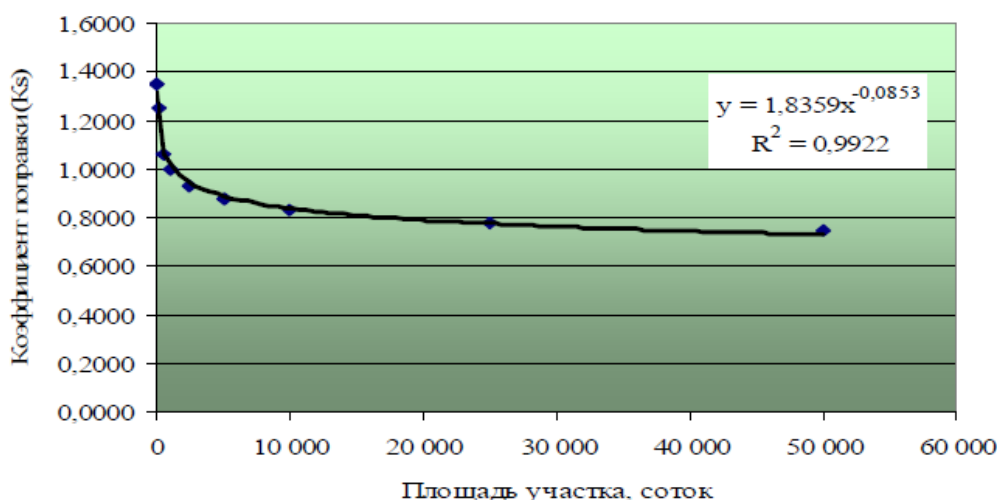
п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
	до 5 000 включительно	1,35
	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06

⁷ Справочник оценщика недвижимости Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков под редакцией Л.А.Лейфер, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород 2014 г.

п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
	от 50 000 до 100 000 включительно	1
	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
0	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

Зависимость цены на земельные участки от размера участка



Наиболее точно (коэффициент детерминации 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

где: Ks – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{K_{s00}}{K_{s0a}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

K_Π – размер корректировки на площадь земельного участка;

K_{s00} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для оцениваемого участка;

K_{s0a} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для Объектов-аналога.

Таблица 10.5. Расчет корректировки на площадь участка

Наименование объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	3 316,00	2 800,00	800,00	5 460,00
Расчетное значение коэффициента	0,92	0,93	1,04	0,88
Корректировка на площадь, %		-1,08%	-11,54%	4,55%
Корректировки на площадь		0,99	0,88	1,05

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций / согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций

Фактор «наличие лимитов на подключение к инженерным коммуникациям» является одним из ценообразующих факторов при оценке земельных участков.

Оцениваемый земельный участок обеспечен коммуникациями.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 г. N 83 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения" поставщик ресурсов обязан в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия на подключение либо мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения.

Учитывая ограниченный срок выдачи технических условий, разумный покупатель проведет проверку предоставленных продавцами данных и перед приобретением объектов запросит в установленном порядке технические условия на подключение к инженерным коммуникациям.

В случае получения отказа на подключение, покупатель либо откажется от приобретения, либо будет обсуждать иные условия сделки.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом⁹:

1. электроэнергия – 10-20%
2. газоснабжение – 10-25%
3. остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

Из вышеизложенного следует, что средняя величина корректировки на отсутствие электроэнергии составляет 15%; на отсутствие газоснабжения 17,5%; остальное 10%.

Итоговая стоимость определялась путем взвешивания полученных результатов.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Очевидно предположить, что чем меньше величина внесенных поправок «I», тем ближе объект - аналог к объекту оценки, т.е. данную величину можно использовать в качестве меры близости аналога к объекту оценки.

Каждой величине I_i можно сопоставить обратную ей величину $p_i = 1/I_i$, которая может быть преобразована в весовой коэффициент по формуле:

$$n_i = \frac{p_i}{\sum_{i=1}^k p_i}$$

Очевидно, что полученные весовые коэффициенты удовлетворяют условию нормировки:

$$\sum_{i=1}^k n_i = 1$$

Последовательно применяя описанные выше корректировки к удельным ценам предложений сопоставимых объектов аналогов (единицы сравнения), в итоге получаем скорректированные единицы сравнения по каждому аналогу после внесения всех описанных выше корректировок.

Расчет рыночной стоимости земельного участка приведен в Таблице 10.6.

⁹ ООО "Центр Экономического Анализа и Экспертизы", 125171 г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 4, корп. 1, офис 43, тел. 8 (495) 766-06-78 (<http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>)

Таблица 10.6.

Параметры сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации			https://m.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot_promnaznacheniya_1009577617	https://m.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_1015397328	https://m.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_54.6_sot_promnaznacheniya_1223711043
Адрес объекта		Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15	Московская область, г. Подольск, ул. Кирова	Московская область, г. Подольск, ул. Карла Маркса, д. 33	Московская область, г. Подольск, ул. Победы, д. 5
Цена предложения за участок	руб.		24 000 000,00	3 900 000,00	50 000 000,00
Площадь земельного участка.	м ²	3 316,000	2 800,000	800,000	5 460,000
Цена предложения, за м ²	руб./кв.м.		8 571,43	4 875,00	9 157,51
Целевое назначение, разрешенное использование		для размещения общежития	для размещения административно-офисных объектов	для размещения автостоянок объектов другого бизнеса связанного с автомобилями	для размещения многоквартирного жилого дома
Средний показатель удельной кадастровой стоимости	руб./кв.м.	7771,25	5671,42	4533,05	7674,1
Параметр корректировки	коэфф.		1,37	1,71	1,01
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11 742,86	8 336,25	9 249,09
Поправка на уторгование		цена продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Параметр корректировки	коэфф.		0,91	0,91	0,91
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10 686,00	7 585,99	8 416,67
Условия финансирования		собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Параметр корректировки	коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10 686,00	7 585,99	8 416,67
Условия платежа		наличные денежные средства	наличные денежные средства	наличные денежные средства	наличные денежные средства
Параметр корректировки	коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10 686,00	7 585,99	8 416,67
Обстоятельства совершения сделки		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Параметр корректировки	коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10 686,00	7 585,99	8 416,67
Дата предложения (совершения сделки)		01 февраля 2018 г.	январь 2018 г.	январь 2018 г.	январь 2018 г.
Параметр корректировки	коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10 686,00	7 585,99	8 416,67
Оцениваемые права		право аренды	право собственности	право собственности	право собственности
Параметр корректировки	коэфф.		0,870	0,870	0,870
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9 296,82	6 599,81	7 322,50
Физические характеристики участка		ровный без уклонов, прямоугольной формы	ровный без уклонов, прямоугольной формы	ровный без уклонов, прямоугольной формы	ровный без уклонов, прямоугольной формы
Параметр корректировки	коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9 296,82	6 599,81	7 322,50
Расположение земельного участка		Центр административного района	Центр административного района	Центр административного района	Центр административного района
Параметр корректировки	коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9 296,82	6 599,81	7 322,50
Площадь земельного участка.	м ²	3 316,00	2 800,00	800,00	5 460,00

Параметры сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Поправка на площадь	коэфф.		0,99	0,88	1,05
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9 203,85	5 807,83	7 688,63
Транспортная доступность		асфальтовая дорога к участку	асфальтовая дорога к участку	асфальтовая дорога к участку	асфальтовая дорога к участку
Параметр корректировки	коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9 203,85	5 807,83	7 688,63
Коммуникации		электроснабжение, отопление, водопровод, канализация	все коммуникации в наличии	коммуникации по границе участка	все коммуникации в наличии
Параметр корректировки	коэфф.		1,00	1,42	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9 203,85	8 247,12	7 688,63
Обременения		нет	нет	нет	нет
Параметр корректировки	коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9 203,85	8 247,12	7 688,63
Абсолютная валовая коррекция			632,42	3 372,12	1 468,88
Корректировка в % от цены предложения			7,38%	69,17%	16,04%
1/К			13,550	1,446	6,234
Весовые коэффициенты	1,00		63,82%	6,81%	29,36%
Скорректированная цена	руб.		5 873,90	561,63	2 257,38
Расчетная цена	руб./кв.м.	8 692,91			
Стоимость участка	руб.	28 825 689,56			

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, рассчитанная методом сравнения продаж по состоянию на 01 февраля 2018 года с учетом округления составляет 28 825 700 (двадцать восемь миллионов восемьсот двадцать пять тысяч семьсот) руб.

В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Главы 21 «Налог на добавленную стоимость» НК РФ «Операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения».

10.3.5. Определение стоимости замещения зданий.

В основе расчетов лежит понятие стоимости замещения, под которой понимают затраты на строительство объекта, являющегося функциональным аналогом объекта оценки, воспроизводящего объект по габаритам и основным конструктивным элементам. Сметная стоимость строительства предприятий, зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектными данными.

Стоимость замещения была рассчитана по формуле:

$$C_o = C_1 \times V \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_{\text{баз-01.10.2017}} \times K_{\text{01.10.2017-02.2018}} \times П_{\text{п}}$$

где,

C_o – стоимость замещения объекта;

C_1 - стоимость замещения единицы измерения аналога, в ценах базового года взятого в Справочнике оценщика УПСС;

V – количество единиц сравнения (в соответствии с техпаспортом БТИ);

K_1 – поправка на климатический район (регионально-климатический коэффициент) приведен в Справочнике оценщика УПСС (для Московской области составляет 1,00);

K_2 – региональный коэффициент строительства приведенный в справочном пособии Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 101 за 3 квартал 2017 года Таблица 8.2. (для Московской области составляет 1);

K_3 – корректирующий коэффициент удельного базового показателя стоимости строительства, учитывающий степень несоответствия параметров оцениваемого здания (сооружения) и базовых параметров (поправка на наличие/отсутствие конструктивных элементов);

K_4 - поправка на разницу в площади (объеме);

$K_{\text{баз-01.10.2017}}$ – коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой по 01 октября 2017 года приведенный в справочном пособии Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве»;

$K_{\text{01.10.2016-02.2018}}$ – прогнозный коэффициент удорожания сметной стоимости строительства в период с 01 октября 2017 года по февраль 2018 года,

$П_{\text{п}}$ – прибыль предпринимателя (инвестора). Прибыль предпринимателя или предпринимательский доход, представляет собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. В настоящей оценке прибыль предпринимателя была принята согласно данным опубликованным в Справочнике оценщика недвижимости - 2016 (Том 1 часть 2. «производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»)¹⁰, для производственных объектов величина ПП составляет 17%.

Расчет стоимости замещения здания приведен в Таблице 10.7.

¹⁰ Справочник оценщика недвижимости – 2016 Том 1 часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» стр. 74 под редакцией Л.А. Лейфер, ЗАО «Приволжский центр оценки и консалтинга, Нижний Новгород 2016 г.

Таблица 10.7.

Наименование объекта недвижимости	Литер	Год постройки	Общая площадь, м ²	Объем, м ³	№№ сборника, табл. по УПС	Восстановительная стоимость 1 м ² здания, руб.	Поправка на климатический район	Коэффициент наличия (отсутствия) конструктивных элементов	Корректировка на разницу в объеме	Класс конструктивной системы	Поправка на группу капитальности	Региональный коэффициент стоимости строительства	Индекс изменения цен с 01.01.2016 года на 01.10.2017 г.	Индекс изменения цен с 01.10.2017 г. на 01.02.2018 г.	Прибыль предпринимателя, %	Восстановительная стоимость объекта оценки в ценах текущего периода, руб
Здание (общежитие), назначение: многоквартирный дом, площадь 4051,40 кв.м., количество этажей - 5, адрес (местоположение): Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15	А,А1,А2,А3	1980	4 051,40	16 819,00	03.06.000.0031	9 820,00	1,00	1,00	0,87	КС-1	1,09	1,000	1,1080	1,0195	17,000	49 862 633,76

10.3.6. Определение износа зданий и сооружений.

Для определения стоимости замещения необходимо учесть износ. В теории оценки выделяют три вида износа:

- физический - связанный с физическим устареванием объекта;
- функциональный - проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям,
- внешний (экономический) - возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки - внешней по отношению к объекту недвижимости.

Физический износ ($I_{\text{физ}}$) – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Расчет физического износа проводится различными методами, такими как, нормативный, стоимостной, метод срока жизни.

Функциональный износ ($I_{\text{функц}}$) – несоответствие объемно-планировочного или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Внешний износ ($I_{\text{внешн}}$) – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитуты на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Для расчета совокупного износа объекта оценки (СИ) используется формула совокупного износа, которая выглядит следующим образом:

$$СИ = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функц}}) \times (1 - I_{\text{внешн}})$$

Физический износ является результатом нормального воздействия в процессе эксплуатации, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустраняемым.

Неустраняемый износ определяется исходя из срока жизни различных компонентов здания. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта), также называемый отложенным ремонтом, который включает в себя плановый ремонт в процессе повседневной эксплуатации.

Наиболее распространенными методами расчета физического износа является расчет по методу срока жизни и расчет по методу определения физического состояния объектов (элементов).

В настоящем отчете для определения величины физического износа зданий применялся метод определения физического состояния элементов с разбивкой по конструктивным элементам здания. Износ определялся для каждого типа конструктивной системы с учетом наличия коммуникаций. При определении физического износа был использован ВСН 53-86 (р).

Расчет физического износа приведен в Таблице 10.8.

Таблица 10.8.

Наименование элемента	Описание конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного о элемента с поправками	Техническое состояние	Износ, %
Фундаменты	бетонный	4,01	трещины	30
Каркас		0,00		
Стены наружные	кирпичные	20,00	трещины	35
Внутренние стены и перегородки	кирпичные	5,00	трещины	35
Перекрытия	ж/бетонные	6,98	трещины	30
Крыша	совмещенная, рулонная	4,01	вздутия, разрушение верхнего слоя	40
Окна и двери	двойные створные, простые деревянные	11,98	коррозия элементов коробки, переплетов	45
Полы	из керамических плиток, дощатые, линолеум	10,00	потертости в ходовых местах, частичное разрушение керамической плитки	40
Отделка	окраска, оклейка	9,01	загрязнение окрасочного слоя	50

Наименование элемента	Описание конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного о элемента с поправками	Техническое состояние	Износ, %
	обоями, плитка			
Прочие конструкции	-	0,00		
Отопление, вентиляция кондиционирование	имеется	3,37	Капельные течи. Поражение коррозией отдельных участков, следы ремонтов	45
Водоснабжение канализация	имеется	4,65	Капельные течи. Поражение коррозией отдельных участков, следы ремонтов	45
Электроснабжение	имеется	4,21	Повреждение изоляции, потеря эластичности проводов, отсутствие части приборов	45
Слаботочные системы	имеется	0,79	Повреждение изоляции, потеря эластичности проводов, отсутствие части приборов	45
Прочие системы и специальное оборудование		0,00		
ВСЕГО		100,00		39,80

Функциональный (моральный) износ

Понятие функционального износа определяется как снижение функциональной эффективности. Этот вид износа отражает снижение стоимости в результате таких факторов, как сверх достаточность, непривлекательный вид, плохая планировка и дизайн.

Как правило, выявленный функциональный износ приводит к снижению стоимости объекта вследствие недостатков в эксплуатационных и функциональных качествах объекта недвижимого имущества. Такие недостатки могут быть устранимыми и неустраняемыми.

Величина устранимого функционального износа определяется затратами на его устранение. Стоимость неустраняемого функционального износа, вызванная несоответствием конструктивного решения современным стандартам, может быть определена капитализацией потерь в арендных платежах.

В данном случае конструктивно – планировочные решения и технические характеристики зданий отвечают их функциональному назначению.

По мнению оценщиков, функциональный износ оцениваемого объекта недвижимости отсутствует.

Износ внешнего воздействия

Износ внешнего воздействия определяется как снижение функциональной пригодности здания (помещения) вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как: общий упадок района (квартала), местоположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка. Износ внешнего воздействия является неустраняемым и может быть измерен капитализацией потерь в арендных платежах.

По мнению оценщиков, внешний износ оцениваемого объекта отсутствует.

Таким образом, совокупный износ объекта оценки соответствует его физическому износу.

10.3.7. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.

Расчет рыночной стоимости здания затратным подходом на дату оценки приведен в Таблице 10.9.

Таблица 10.9.

№№	Наименование объекта недвижимости	Литер	Восстановительная стоимость объекта оценки в ценах текущего периода, руб	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Стоимость с учетом износа без НДС, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Рыночная стоимость затратным подходом, руб. без НДС
1	Здание (общежитие), назначение: многоквартирный дом, площадь 4051,40 кв.м., количество этажей - 5, адрес (местоположение): Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15	А,А1,А2,А3	49 862 633,76	39,80%	19 845 328,24	30 017 306,00	28 825 689,56	58 842 995,56

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15, уч. 2 рассчитанная затратным подходом на 01 февраля 2018 года округленно составляет:

58 843 000 (пятьдесят восемь миллионов восемьсот сорок три тысячи) рублей без НДС.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В результате проведенных расчетов получены результаты оценки, приведенные в Таблице 2.1.

Целью сведения результатов всех применяемых подходов и методов оценки является определение обоснованного значения рыночной стоимости объекта оценки. Оно может выражаться в виде конкретного значения стоимости или стоимостного интервала. В конечном счете, при согласовании результатов оценок важно определить и оценить (взвесить) преимущества и недостатки каждого из используемых подходов и методов оценки. Поскольку в настоящем отчете стоимость объекта оценки определялась только одним подходом, то согласование полученного результата оценки стоимости не проводится.

Таким образом, по результатам согласования (обобщения) результатов оценки, совокупная величина рыночной стоимости Объектов оценки по состоянию на 01 февраля 2018 года составляет с учетом округления:

58 843 000 (пятьдесят восемь миллионов восемьсот сорок три тысячи) рублей без НДС

в том числе:

№№	Наименование объекта	Литера	Кадастровый (условный) номер	Рыночная стоимость, руб, без НДС 18%
1	Здание (общежитие), назначение: многоквартирный дом, площадь 4051,40 кв.м., количество этажей - 5, адрес (местоположение): Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15	A,A1,A2,A3	50:55:0030317:22	30 017 300,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для обслуживания общежития, общая площадь 3316 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15		50:55:0030317:4	28 825 700,00
Итого				58 843 000,00

Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «Федеральными стандартами оценки», утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли РФ.
- Осмотр объекта, который являлся предметом рассмотрения в настоящем отчете, был произведен 01 февраля 2018 года Ганиным Александром Станиславовичем.
- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик

Генеральный директор
ООО «АУДИТЛЭНД-ОЦЕНКА И СЕРТИФИКАЦИЯ»



А.С. Ганин

Н.В. Акутина

12. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.

В тексте настоящего отчета применяются следующие основополагающие термины и определения, без ознакомления с которыми чтение настоящего отчета будет затруднительным и может привести к неверному истолкованию информации, изложенной в отчете.

Нижеследующие термины и определения приведены в строгом соответствии с текстами Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3), утвержденных Приказами Министерства экономического развития и торговли от 20 июля 2007 года № 256, 255 и 254 соответственно, Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ, Гражданского кодекса РФ.

Амортизация (амортизационные начисления): обозначает начисления, произведенные бухгалтерами для возмещения изначальных затрат на приобретение активов, независимо от принципа, по которому эти начисления производились. Амортизационные начисления зависят прежде всего от конкретного способа вычислений, применяемого бухгалтером и не обязательно отражают состояние рынка.

Вид стоимости: Вид стоимости, указанный в Отчете, должен соответствовать содержанию, предусмотренному действующим законодательством Российской Федерации (Закон «Об оценочной деятельности в РФ», федеральные стандарты оценки). Если в Отчете используется понятие «рыночная стоимость» в соответствии с другими стандартами оценки (к примеру, в соответствии с Международными Стандартами Оценки), то данное обстоятельство требует дополнительного обоснования, включая анализ различий между стандартами с позиции того, как эти различия влияют на интерпретацию результатов оценки.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): Календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (для объектов недвижимости, как правило, соответствует дате проведения осмотра имущества).

Задача (назначение) оценки: Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. Например: совершение сделки купли-продажи, передача имущества в залог, сдача имущества в аренду, проведение торгов, отражение имущества в бухгалтерской отчетности и т.п.

Заказчик: Юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

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

Затраты на замещение объекта оценки: Затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Земельный участок: Часть земной поверхности с установленными границами, которая характеризуется определенным месторасположением, хозяйственным использованием, правовым режимом и другими существенными признаками, определенными по отношению к нему правами.

Износ (начисленный износ): любая потеря стоимости относительно суммарной стоимости приобретения. Такие потери могут относиться к физическому износу, функциональному или техническому, либо внешнему устареванию. Начисленный износ является функцией рыночных отношений.

Итоговая величина стоимости объекта оценки: величина стоимости объекта оценки, полученная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

Недвижимость (недвижимое имущество): Земельные участки и все, что размещено на них и тесно связано с ними, то есть объекты, перемещение которых невозможно без нанесения им непропорционального ущерба.

Нежилая недвижимость (по отношению к зданию): Здание, не предназначенное для постоянного проживания в нем людей.

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

Объект-аналог объекта для целей оценки: Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объекты оценки: объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Отчет об оценке: Документ, составленный в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами НП «АРМО» предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Оценочная организация: Юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

Оценщик (субъект оценочной деятельности): Физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Подход к оценке: совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Подход доходный: Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Подход затратный: Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Подход сравнительный: Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Пользователь Отчета об оценке: Любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

Право собственности - право владения, пользования и распоряжения имуществом, а именно право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего собственнику имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

Стоимость: экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

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

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

Цель оценки: Установление рыночной или отличной от рыночной стоимости в соответствии с задачей (назначением) оценки.

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

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

13. СПИСОК ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ, НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СПРАВОЧНОЙ, МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс РФ.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
5. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ.
6. Федеральный закон РФ «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ.
7. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
8. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.
9. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327.
12. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 721
13. Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81 – 1.99.
14. Национальный кодекс этики оценщиков Российской Федерации, утвержден Национальным Советом по оценочной деятельности в РФ, протокол № 16 от 25 мая 2005 года.
15. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ.- М., 1994.
16. Грибовский В.С. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой.-М.:Финансы и статистика, 008.
17. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., 1995.
18. Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007.
19. Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский – М.: Изд. «Маросейка», 2009.
20. Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2008
21. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие (2-е изд., испр. и доп.) С.В. Грибовский, М.: - 2017.
22. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) - М., 1988.
23. Практическое руководство для проведения технической инвентаризации зданий жилищно-гражданского назначения.
24. Правовое регулирование оценочной деятельности. (Составитель А.В. Верховина);
25. Ресурсы Интернета.
26. Симионова Н.Е. Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства/ Н.Е. Симионова.-Ростов н/Д: Феникс, 2006.
27. Справочник оценщика недвижимости - 2016 под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.
28. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости – С – Пб. 1995.
29. Техническая инвентаризация недвижимости. (Сборник официальных материалов).

14. ПРИЛОЖЕНИЯ.

14.1. Приложение 1. Фотографии объекта.



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4

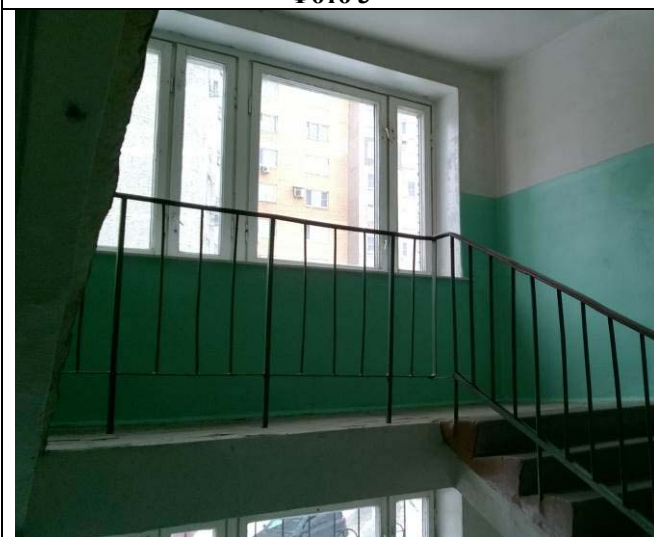


Фото 5

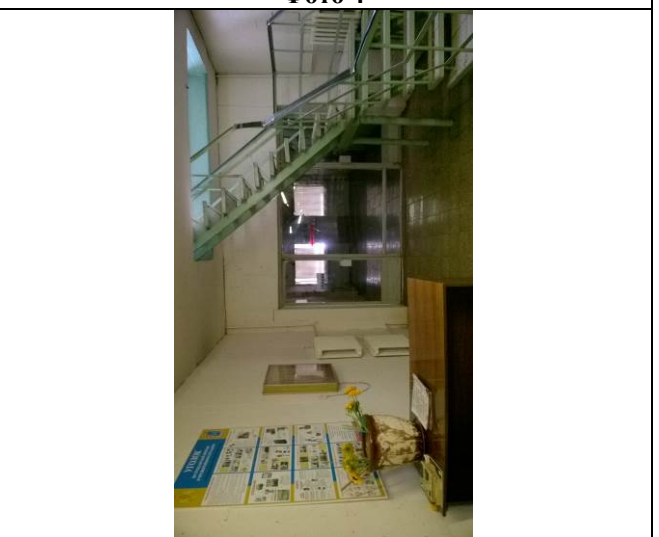


Фото 6



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10



Фото 11

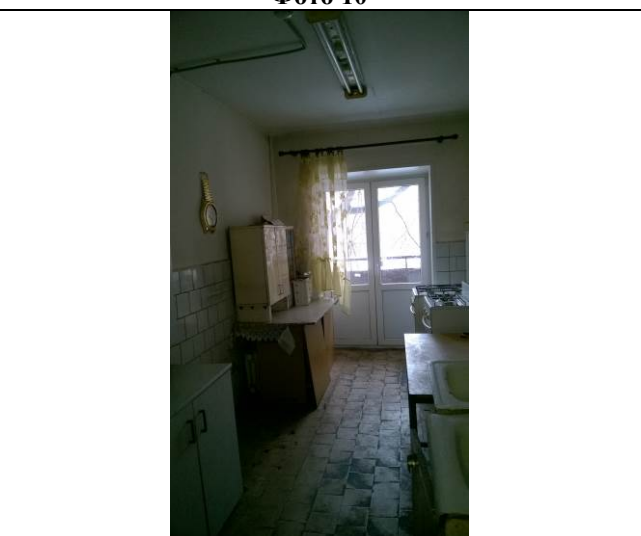


Фото 12



Фото 13



Фото 14



Фото 15

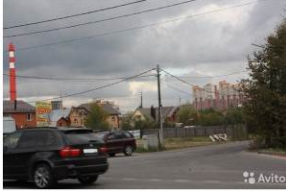


Фото 16

14.2. Приложение 2. Информационные материалы и ссылки.


Участок 28 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Московск... Стр. 1 из 1

Добавить и обновить



Продать участок 28 сот., земли промназначения, 15 м до города
24 000 000 руб.
 Земельный участок

Адрес:
 Московская область, Подольск
 м.п. 010000



№ 28088. Продам участок 0,2017 кв. в Подольске, Варшавское шоссе, 15 м от МКАД.
 Участок расположен на первой линии с хорошим подъездом к улице.
 Категория земель: земля населенных пунктов.
 Разрешение использование: для строительства многофункционального делового центра (земли населенных пунктов). Участок находится в окружении жилых домов.
 Участок с ровным ландшафтом, правильной прямоугольной формы.
 На участке имеются: инженерные сети (водо- и канализационные), электричество (до 250 кВт), подключение 380 Вт, газ, тепло- и централизованные коммуникации и подорожки, газ.
 Все документы на коммуникации закончены.
 Документы готовы к сдаче. Обременений нет.
 Показать на карте

Агентство недвижимости «АКРУС»
 Агентство

Подольск
+7 495 725 81 15

Ваша стоимость

Поискать, описать предмет, что вы хотите продать или купить

Агентство недвижимости «АКРУС»
 Аренда и продажа коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье. Опыт работы более 20 лет!

[Вернуться к началу](#)

Область: 50/000/001/01
 Район: 025/01/000/01
 Район: 025/01/000/01

Продать этот участок бесплатно

[Добавить и обновить](#)

[Пополнить](#)

← Подать заявку
Отправить

https://m.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_28_sot._promnaznacheniya_1009577617



Участок 8 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Московско... Стр. 1 из 1


[Добавить в избранное](#)


Продам участок 8 сот., земли промназначения, в черте города
3 900 000 руб.

Земельные участки

Адрес:
Московская область, Подольск
ул Карла Маркса 33



Владислав

На Avito с октября 2011
Агентство

0 объявлений

Позвонить
+7 926 988-06-28

Написать
сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito

Продать земельный участок в центре города Подольск, подходит под размещение автосалона, автостоянки, автоломбарда, шиномонтажа, химчистки и полировки машин и другого бизнеса связанного с автомобилями. Участок напротив Макдоналдса, огромный трафик машин и людей. Участок шириной 12м, а глубиной 80м, ориентировочно на 40-50 машин. Так же есть офис в авеню в соседнем здании для юа адреса и работы сотрудников

Объявление №1015397328
Просмотров: 352 (3 сегодня)
Размещено 16 января в 20:23

Продайте участок быстрее!

Добавить в избранное

Пожаловаться

← Предыдущее

Следующее →

[Помощь](#)
[Безопасность](#)
[Реклама на сайте](#)
[О компании](#)
[Вакансии](#)
[Пользовательское соглашение](#)
[Оферта](#)
[O cookies](#)

[Полная версия](#)
 © Avito, 2018

https://m.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._promnaznacheniya_1015397328

Участок 54.6 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Москов... Стр. 1 из 1


[Добавить в избранное](#)


Продам участок 54.6 сот., земли промназначения, в черте города

50 000 000 руб.

Земельные участки

Адрес:
Московская область, Подольск
ул. Победы, дом 5



Продать земельный участок общей площадью 54,56 сот., кадастровый номер 50:55:0030906:7. Расположен Московская область, город Подольск, улица Победы, дом 5. Хорошая транспортная доступность, Симферопольское шоссе 20 км. от МКАД. Коммуникации - канализация, газ, водоснабжение электрооснабжение. Категория земли - земли населенных пунктов, разрешенное использование - многоквартальная многоквартирная земля дома 4-17 этажей (возможны переделки под любой разрешенный вид использования). Отделено в собственность.

ООО "ЗОДИАК"

Агентство

Контактное лицо:
Александр

Позвонить
+7 925 790-15-37

Написать
сообщение

Отвечает за несколько часов

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito

ООО "ЗОДИАК"

Агентство недвижимости "ЗОДИАК"

[Перейти в магазин](#)

Объявление №1223711043
Просмотров: 343 (6 сезонов)
Размещено 15 января в 13:01

[Продать участок быстрее!](#)

[Добавить в избранное](#)

[Пожаловаться](#)

[← Предыдущее](#)

[Следующее →](#)

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#)

[О компании](#) [Вакансии](#)

[Пользовательское соглашение](#) [Оферта](#) [О cookies](#)

[Полная версия](#)

© Avito, 2018

https://m.avito.ru/podolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_54.6_sot._promnaznacheniya_1223711043

14.3. Приложение 3. Документы, представленные Заказчиком.

ДОГОВОР № 103

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ПОДОЛЬСК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»

г. Подольск

17 июня 2013 года

Комитет имущественных и земельных отношений Администрации города Подольска (зарегистрирован решением Подольского городского Совета народных депутатов 10.03.1992 № 6/5, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серия 50 № 005350071 выдано Инспекцией МНС России по г. Подольск Московской области 22.10.2002 г. ОГРН 1025004707947), действующий на основании Положения о Комитете, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице исполняющей обязанности председателя Комитета имущественных и земельных отношений Администрации города Подольска **Алябевой Екатерины Александровны**, действующей на основании распоряжения Главы города Подольска от 13.05.2013 № 88-л/с, с одной стороны и **Дочернее открытое акционерное «Центральное конструкторское бюро нефтеаппаратуры» Открытого акционерного общества «Газпром» (ДООА ЦКБН ОАО «Газпром»)** (зарегистрировано Администрацией г. Подольска 12.01.1994г., свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 1422, выдано МОРП 30.06.1999г., ОКПО 00220575, ИНН 5036008524, ОГРН 102500470704493), действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора **Толстова Сергея Станиславовича**, с другой стороны, на основании постановления Главы города Подольска от 17.06.2013 № 1088-П «О предоставлении в аренду ДООА ЦКБН ОАО «Газпром» земельного участка площадью 3316 кв. м, расположенного на территории муниципального образования «городской округ Подольск Московской области» по ул. Дружбы, дом 15, разрешенное использование – «для обслуживания общежития», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Арендодатель предоставляет, а Арендатор получает во временное пользование земельный участок с кадастровым номером **50:55:0030317:4**, площадью **3316 (три тысячи триста шестнадцать) квадратных метров**, категория земель – «земли населенных пунктов», в границах указанных в кадастровом паспорте земельного участка, расположенный на территории муниципального образования «городской округ Подольск, Московской области». Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Подольск, ул. Дружбы, дом 15.

1.2. Земельный участок передается Арендатору для осуществления следующих видов деятельности (разрешенное использование): **для обслуживания общежития**.

1.3. Земельный участок на момент заключения настоящего Договора не продан, не подарен, не является предметом залога, под арестом не состоит.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен сроком на **15 (пятнадцать) лет**.

2.2. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

2.3. Стороны установили, что условия настоящего Договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами с **17.06.2013**.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Общая сумма ежегодной арендной платы за арендованный земельный участок устанавливается в размере двукратного земельного налога:

$Апл = Кс \times 0,3\% \times 2 = 6\ 956\ 835,36 \times 0,003 \times 2 = 41\ 741$ руб. 01 коп. (сорок одна тысяча семьсот сорок один руб. 01 коп.);

Сумма ежеквартальной арендной платы составляет: **10 435 руб. 25 коп.** (десять тысяч четыреста тридцать пять руб. 25 коп.)

Апл – размер арендной платы (руб.); Кс – кадастровая стоимость земельного участка (руб./кв. м); 0,3% – размер налоговой ставки.

3.2. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в случае изменения порядка определения размера арендной платы, категории земельного участка, вида разрешенного использования, а также в иных случаях, установленных законодательством РФ и Московской области и правовых актов муниципального образования «городской округ Подольск Московской области».

Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения нового порядка определения размера арендной платы, а также с даты принятия соответствующего распорядительного акта об изменении вида (разрешенного использования) земельного участка. Арендатор самостоятельно производит перерасчет арендной платы при получении от Арендодателя соответствующего письменного уведомления.

3.3. Изменения, вносимые Арендодателем по размеру арендной платы, являются обязательными для Арендатора и не требуют соглашения сторон.

3.4. Арендные платежи исчисляются с даты, указанной в п. 2.3. Договора, и вносятся Арендатором **ежеквартально до 15 числа последнего месяца** текущего квартала на **расчетный счет № 4010181060000010102 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705, БИК 044583001, ИНН 5036002427, КБК 90511105012040000120, КПП 503601001, ОКАТО 46460000000**. Получатель: Управление Федерального казначейства по Московской области (Комитет имущественных и земельных отношений Администрации города Подольска).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендатор по истечении срока Договора аренды земельного участка имеет исключительное право на заключение нового Договора в случае отсутствия с его стороны нарушений условий Договора и при условии письменного уведомления Арендодателя о намерении заключить новый Договор **не позднее чем за два месяца** до истечения срока действия настоящего Договора.

4.2. Арендатор вправе в пределах срока договора аренды земельного участка передавать в субаренду арендованный земельный участок, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

4.3 Арендатор обязан:

• использовать землю в соответствии с условиями ее предоставления только по целевому назначению, указанному в п.1.2. Договора;

• своевременно вносить арендную плату за пользование земельным участком;

• не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности;

• беспрепятственно допускать представителя Арендодателя для осуществления контроля за использованием и состоянием земельного участка;

• обеспечить чистоту и порядок прилегающей территории общего пользования к земельному участку, указанному в п. 1.1. договора;

- осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель, содержать территорию в соответствии с противопожарными и санитарными нормами;
 - выполнять условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;
 - нести ответственность за соблюдением чистоты и порядка на отведенном земельном участке;
 - письменно в десятидневный срок уведомлять Арендодателя об изменении исполнительных органов и (или) реквизитов Арендатора (включая ИНН, КПП, почтовый адрес, контактный телефон и т.д.);
 - **в десятидневный срок** с момента подписания настоящего Договора и (или) изменений к нему направить его в орган государственной регистрации;
 - нести расходы, связанные с государственной регистрацией договора аренды и изменений к нему;
 - в пятидневный срок с даты получения зарегистрированного договора направить Арендодателю один экземпляр;
- 4.4. Арендодатель имеет право:**
- на возмещение ущерба, причиненного ухудшением качества земель в результате деятельности Арендатора;
 - осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором;
 - устанавливать сервитуты (ограничения пользования).
- 4.5. Арендодатель обязан:**
- передать Арендатору сдаваемый в аренду земельный участок по Акту приема-передачи не позднее 10 дней с даты подписания Договора;
 - письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов, указанных в п. 3.4. настоящего договора для перечисления арендной платы.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение правил эксплуатации земельного участка Арендатор несет ответственность, установленную ст. ст. 74-76 Земельного кодекса Российской Федерации.

5.2. За нарушение сроков внесения арендной платы, в том числе в связи с неправильным исчислением размера арендной платы, Арендатор уплачивает в местный бюджет пеню в размере **0,05%** от суммы просроченных платежей за каждый день просрочки, указанные в пункте 3.4 настоящего договора.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменение или расторжение Договора возможны по соглашению сторон, за исключением случаев установленных действующим законодательством и настоящим договором.

6.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке по следующим основаниям:

- при использовании предоставленного земельного участка не по назначению, указанному в п. 1.2.;
- в случае несвоевременного внесения арендных платежей более двух раз по истечении установленного настоящим Договором срока внесения платежа;
- если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшил состояние земельного участка;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются сторонами путем переговоров, а при недостижении согласия - в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится по одному экземпляру у каждой из сторон Договора, один экземпляр - в отделе по городу Подольску Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Комитет имущественных и земельных отношений Администрации города Подольска
142100 Московская обл., г. Подольск,
ул. Кирова, д. 4
ИНН/КПП 5036002427/503601001,
БИК 044583001
р/с 4020481080000000225
в отделении Московского
ГТУ БАНКА России г. Москва, 705

М.П.

Е. А. Алябьева

АРЕНДАТОР

ДООО ЦКБН ОАО «Газпром»
142110, Московская область, г. Подольск,
ул. Комсомольская, д. 28
р/с 40702810000000000331 в ГПБ (ОАО)
г. Москва
ИНН/КПП 5036008524/503601001

М.П.

С. С. Толстов

Г.Н. Данилова
696403

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	
Номер регистрационного округа	50
Произведенная государственная регистрация	договора аренды
Дата регистрации	30.08.2013
Номер регистрации	50-50/056/2013-464
Регистратор	С.С. Толстов (Ф.И.О.)

Юр. ОТДЕЛ
СИСЬКО В. Ф.
ПОДПИСЬ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору аренды № 103
от 17 июня 2013 года

А К Т № 103-1

ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЗ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ПОДОЛЬСК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»

г. Подольск

17 июня 2013 года

Комитет имущественных и земельных отношений Администрации города Подольска (зарегистрирован решением Подольского городского Совета народных депутатов 10.03.1992 № 6/5, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серия 50 № 005350071 выдано Инспекцией МНС России по г. Подольск Московской области 22.10.2002 г. ОГРН 1025004707947), действующий на основании Положения о Комитете, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице исполняющей обязанности председателя Комитета имущественных и земельных отношений Администрации города Подольска **Алябевой Екатерины Александровны**, действующей на основании распоряжения Главы города Подольска от 13.05.2013 № 88-л/с, с одной стороны и **Дочернее открытое акционерное общество «Центральное конструкторское бюро нефтеаппаратуры» Открытого акционерного общества «Газпром» (ДООАО ЦКБН ОАО «Газпром»)** (зарегистрировано Администрацией г. Подольска 12.01.1994г., свидетельство о государственной регистрации юридического лица № 1422, выдано МОРП 30.06.1999г., ОКПО 00220575, ИНН 5036008524, ОГРН 102500470704493), действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора **Толстова Сергея Станиславовича**, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

На основании **Договора аренды от 17.06.2013**, зарегистрированного в Комитете имущественных и земельных отношений Администрации города Подольска под № **103**, Арендодатель передает Арендатору во временное пользование земельный участок, расположенный на территории муниципального образования «городской округ Подольск Московской области» с кадастровым номером **50:55:0030317:4**, площадью **3316 (три тысячи триста шестнадцать) квадратных метров**, категория земель - «земли населенных пунктов». Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. **Московская**, г. **Подольск**, ул. **Дружбы**, дом **15**.

Состояние земельного участка на момент передачи характеризуется следующим:

- **участок находится в пригодном для использования состоянии.**

Передача земельного участка осуществлена при участии главного специалиста отдела оформления сделок с земельными участками **Комитета имущественных и земельных отношений Администрации города Подольска Даниловой Г.Н.**

подпись

ПЕРЕДАЛ:


«**АРЕНДОДАТЕЛЬ**»


Е.А. АЛЯБЬЕВА
М.П.

Г.Н. Данилова
696404

ПРИНЯЛ:

«**АРЕНДАТОР**»


С.С. ТОЛСТОВ

ЮР. ОТДЕЛ
СИСЬКО В.Ф.
ПОДПИСЬ

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"30" января 2014 г. № МО-14/ЭВ-106995

1	Кадастровый номер: 50:55:0030317:4	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 50:55:0030317				
Общие сведения					
5	Предельные номера: 50:55:030317:0004				
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 10.09.2001				
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Подольск, ул. Дружбы, дом 15				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Для обслуживания общезжития				
11	Площадь: 3316 +/-20 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 25769465	13	Система координат: МСК-50, зона 2
14	Сведения о правах: Сведения о регистрации прав отсутствуют				
15	Особые отметки: —				
16	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —				
17	Дополнительные сведения	17.1	—		
		17.2	Шедова Наталья Николаевна, ООО "Царград"		
		17.3	17.02.2011		

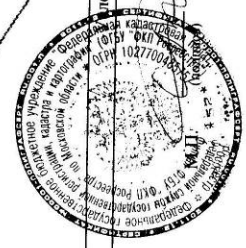
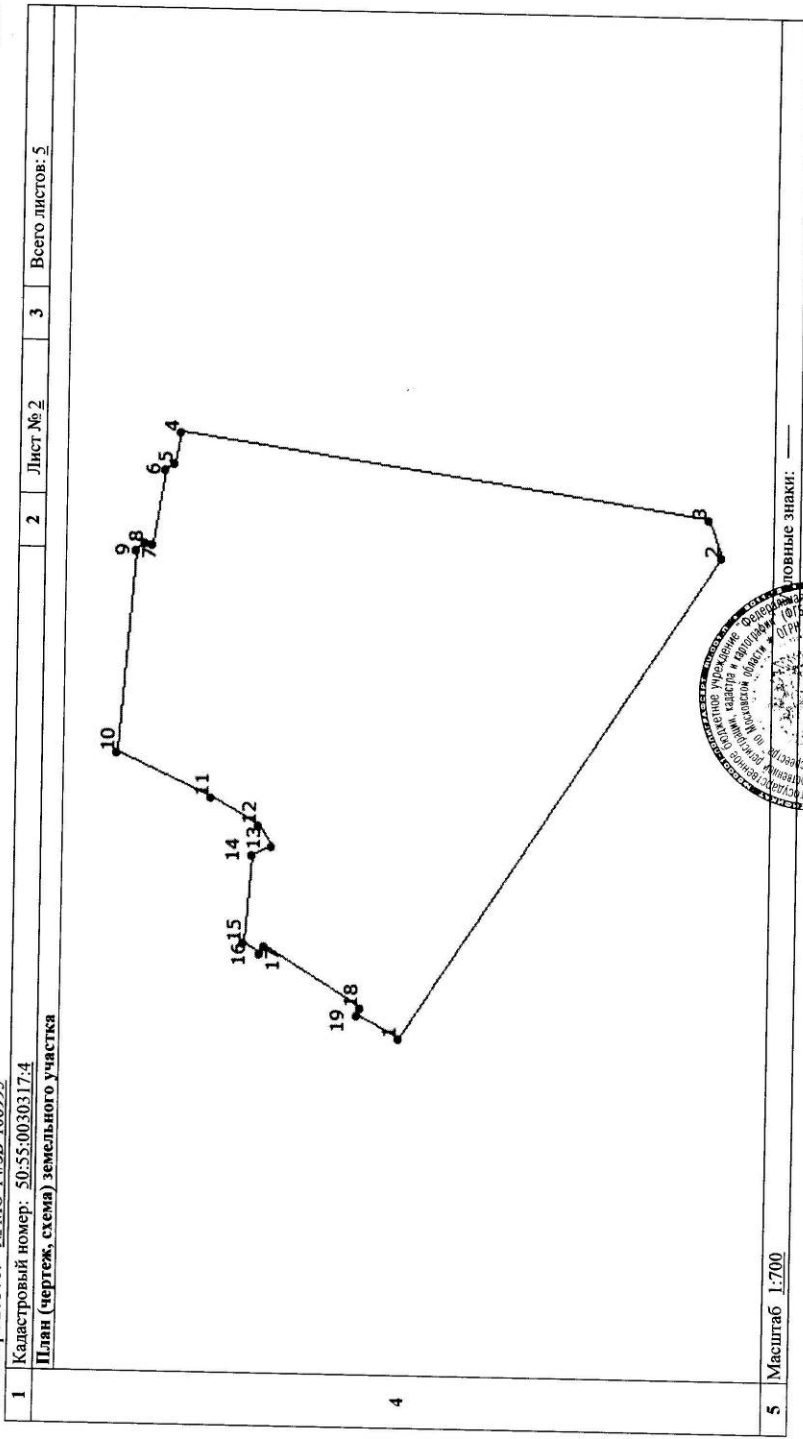


Начальник отдела по городу Подольску
(наименование должности)

Е. А. Гудилова
(инициалы, фамилия)

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ
"30" января 2014 г. № МО-14ЗВ-106995



Основные знаки: —

Масштаб 1:700

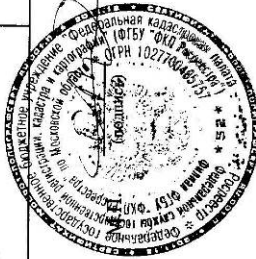
Начальник отдела по городу Подольску
(наименование должности)

Е. А. Гудалова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ
 "30" января 2014 г. № МО-14/ЗВ-106995

КВ.3

1		Кадастровый номер: 50:55:0030317:4		2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4	Номер л/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения	5	
	1	2	3				
1	—	—	весь	Аренда	Дочернее открытое акционерное общество "Центральное конструкторское бюро нефтеаппаратуры" открытого акционерного общества "Газпром"		



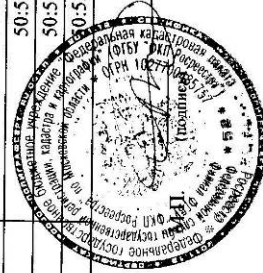
Начальник отдела по городу Подольску
 (наименование должности)

Е. А. Гудалова
 (инициалы, фамилия)

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ
"30" января 2014 г. № МО-14/ЗВ-106995

1		2		3		4		5	
Кадастровый номер: 50:55:0030317:4									
Описание местоположения границ земельного участка									
Номер п/д	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Номера смежных участков	3	2	1
1	2	3	4	5	6	7	8		
1	1	19	26° 60'	5.93	—	50:55:0030317:6	—	—	Адрес отсутствует
2	2	1	303° 10'	71.81	—	—	—	—	—
3	3	2	249° 47'	5.06	—	—	—	—	—
4	4	3	188° 16'	66.48	—	—	—	—	—
5	5	4	99° 2'	3.89	—	50:55:0030317:8	—	—	Адрес отсутствует
6	6	5	143° 42'	1.40	—	50:55:0030317:8	—	—	Адрес отсутствует
7	7	6	99° 40'	9.41	—	50:55:0030317:8	—	—	Адрес отсутствует
8	8	7	189° 40'	0.89	—	50:55:0030317:8	—	—	Адрес отсутствует
9	9	8	141° 28'	1.44	—	50:55:0030317:8	—	—	Адрес отсутствует
10	10	9	94° 37'	24.95	—	—	—	—	—
11	11	10	24° 46'	12.94	—	50:55:0030317:6	—	—	Адрес отсутствует
12	12	11	29° 33'	6.95	—	50:55:0030317:6	—	—	Адрес отсутствует
13	13	12	57° 8'	3.06	—	50:55:0030317:6	—	—	Адрес отсутствует
14	14	13	155° 31'	2.70	—	50:55:0030317:6	—	—	Адрес отсутствует
15	15	14	94° 33'	10.82	—	50:55:0030317:6	—	—	Адрес отсутствует
16	16	15	32° 59'	2.48	—	50:55:0030317:6	—	—	Адрес отсутствует
17	17	16	301° 39'	1.01	—	50:55:0030317:6	—	—	Адрес отсутствует
18	18	17	31° 50'	14.15	—	50:55:0030317:6	—	—	Адрес отсутствует
19	19	18	116° 49'	1	—	50:55:0030317:6	—	—	Адрес отсутствует



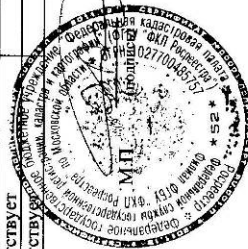
Начальник отдела по городу Подольску
(наименование должности)

Е. А. Гудалова
(инициалы, фамилия)

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ
"30" января 2014 г. № МО-14/ЗВ-106995

1		Кадастровый номер: 50:55:0030317-4			2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
Описание поворотных точек границ земельного участка								
Номер точки	Координаты			Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)			
	X	Y	Z					
1				4	5			
1	432609.87	2191440.76		Закрепление отсутствует	0.10			
2	432570.59	2191500.88		Закрепление отсутствует	0.10			
3	432572.34	2191505.63		Закрепление отсутствует	0.10			
4	432638.13	2191515.19		Закрепление отсутствует	0.10			
5	432638.74	2191511.35		Закрепление отсутствует	0.10			
6	432639.87	2191510.52		Закрепление отсутствует	0.10			
7	432641.45	2191501.24		Закрепление отсутствует	0.10			
8	432642.33	2191501.39		Закрепление отсутствует	0.10			
9	432643.46	2191500.49		Закрепление отсутствует	0.10			
10	432645.47	2191475.62		Закрепление отсутствует	0.10			
11	432633.72	2191470.20		Закрепление отсутствует	0.10			
12	432627.67	2191466.77		Закрепление отсутствует	0.10			
13	432626.01	2191464.20		Закрепление отсутствует	0.10			
14	432628.47	2191463.08		Закрепление отсутствует	0.10			
15	432629.33	2191452.29		Закрепление отсутствует	0.10			
16	432627.25	2191450.94		Закрепление отсутствует	0.10			
17	432626.72	2191451.80		Закрепление отсутствует	0.10			
18	432614.70	2191444.34		Закрепление отсутствует	0.10			
19	432615.15	2191443.45		Закрепление отсутствует	0.10			



Начальник отдела по городу Подольску
(наименование должности)

Е. А. Гудилова
(инициалы, фамилия)

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Росреестра" по Московской области**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

"18" ноября 2015 г. № МО-15/ЗВ-2346381	
Кадастровый номер:	50:55:0030317:22
Номер кадастрового квартала:	50:55:0030317
Предыдущие номера:	206:063-1523
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	27.07.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Московская область, г. Подольск, ул. Дружбы, д. 15		
2	Основная характеристика:	площадь	4051.4	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Многоквартирный дом		
4	Наименование:	Здание (общеджитие)		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1980		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	243145054.60		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	50:55:0030317:94, 50:55:0030317:95, 50:55:0030317:96, 50:55:0030317:97, 50:55:0030317:98		
12	Сведения о правах: Собственность, № 50-01.55-18.2001-316.1 от 14.01.2002, Дочернее открытое акционерное общество "Центральное конструкторское бюро нефтеаппаратуры" открытого акционерного общества "Газпром"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
	Дополнительные сведения:			
16	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости		
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

Начальник отдела по городу Подольску		Е. А. Гудалова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

**Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"**

Подольский филиал ГУП МО "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

Здание (общежитие)

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Подольск
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Подольск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Дружбы
Номер дома	15	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А, А1, А2, А3, а	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	206:063-1523
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	



Паспорт составлен по состоянию на _____

03 апреля 2006 г.

дата обследования объекта в натуре

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____ *типовой*

Литера *A* (*Здание (общежитие)*) Год постройки *1980* Число этажей *5*

Литера *A1* (*Пристройка*) Год постройки *1980* Число этажей *1*

Литера *A2* (*Техническое подполье*) Год постройки *1980* Число этажей *1*

Литера *A3* (*Бомбоубежище*) Год постройки *1980* Число этажей *1*

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется: _____ *бомбоубежище*

Строительный объем - **16 819** куб.м, в том числе:

встроенных нежилых помещений -

Число лестниц 1 шт.; их уборочная площадь ___ кв.м

Распределение общей площади здания по назначению помещений (кв.м)

Литера	Площадь здания	В том числе							
		Площадь жилых помещений			Площадь нежилых помещений			Кроме того, площадь	
		с учетом лоджий, балконов и т.п.	в том числе		Общая	в том числе			общих коридоров, мест общего пользования и лест. клеток
			без учета лоджий, балконов и т.п.	из нее: жилая		основная	вспомогательная	помещений обслуживания дома	
A	2461,7	884,2	850,4	771,3	229,9	118,7	111,2	1347,6	
A1	643,0				601,4	399,5	201,9	41,6	
a	11,3				11,3		11,3		
A2	487,9								487,9
Всего:	3603,9	884,2	850,4	771,3	842,6	518,2	324,4	1389,2	487,9

Площадь нежилых помещений (кв.м)

Назначение помещений	Площадь		
	общая	основная	вспомогательная
нежилое помещение	302,5	149,4	153,1
Всего:	302,5	149,4	153,1

Площадь общих помещений, используемых для обслуживания дома (кв.м)

Назначение помещений	Площадь		
	общая	основная	вспомогательная
техническое подполье	487,9		487,9
Всего:	487,9		487,9

II. Техническое описание здания или его пристройки

№	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)		
1	2	3		
	Литера А	Физический износ здания - 17% Число этажей 5		
1	Фундаменты	бутовый ленточный		
2	Стены, перегородки	стены и перегородки-кирпичные,		
3	Перекрытие	железобетонное		
4	Крыша	кровля-совмещенная		
5	Полы	дощатые, окрашенные, линолеум		
6	Проемы	окна-2-е створные, двери-филенчатые		
7	Отделочные работы	Стены и потолки оштукатурены, окрашены		
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон, горячее водоснабжение, ванны, телевидение, вентиляция		
9	Прочие работы	карниз, отмостка		
	Литера А1	Физический износ здания - 17% Число этажей 1		
1	Фундаменты	бутовые ленточные		
2	Стены, перегородки	стены и перегородки-кирпичные,		
3	Перекрытие	железобетонное		
4	Крыша	кровля-совмещенная		
5	Полы	дощатые, окрашенные, линолеум		
6	Проемы	окна-2-е створные, двери-филенчатые		
7	Отделочные работы	стены и потолки оштукатурены		
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон		
9	Прочие работы	карниз, отмостка		
	Литера А2	Физический износ здания - 17% Число этажей 1		
1	Техническое подполье	Фундамент бутовый, стены кирпичные, перекрытие ж/бетонное		
	Литера А3	Физический износ здания - 17% Число этажей 1		
1	Бомбоубежище	Фундамент бутовый, стены кирпичные, перекрытие ж/бетонное		
	Литера а	Физический износ здания - 0% Число этажей 1		
1	Фундамент 3/4=11.85/18.50	бетонный ленточный		
2	Стены, перегородки	стены-кирпичные		
3	Перекрытие	дощатое		
4	Крыша	шифер		
5	Полы	бетонные		
6	Проемы	дверь пластиковая		
7	Отделочные работы	Стены окрашены, потолок подвесной		
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	электроосвещение		
9	Прочие работы	отмостка		
Литера	Наименование	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ %
1	2	3	4	5

III. Благоустройство общей площади жилых помещений здания (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2
водопровод (центральный)	3116,0
канализация (центральная)	3116,0
отопление от ТЭЦ на твердом топливе	3116,0
ванные души с горячей водой	3116,0
горячее водоснабжение (центральное)	3116,0
телефоны	3116,0
электричество	3116,0
радио	3116,0

IV. Сведения о правообладателях

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
23.03.2004	ДОАО ЦКБН	План приватизации от 19.10.1993 г. Свидетельство о гос. регистрации права от 14.01.2002 г., серия 50 АГ № 586660, запись регистрации за № 50-01.55-18.2001-316.1 от 14.01.2002 г.	общ.пл.1240.2 кв.м.

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Инвентаризационная стоимость в ценах г.

Инвентаризационная стоимость в ценах г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ № п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3
1	Поэтажный план	М 1:200 7 листов
2	Экспликация	11 листов

Комментарии (особые отметки)

--

Паспорт изготовлен	11 октября 2011 г.
Исполнил	<i>Карпушкина Т.Ю.</i> Карпушкина Т.Ю.
Проверил	<i>Королева Г.В.</i> Королева Г.В.
Руководитель комиссии производственной группы, Подольск	<i>Г.В. Королева</i> Г.В. Королева
Паспорт выдан	10 2011 г.

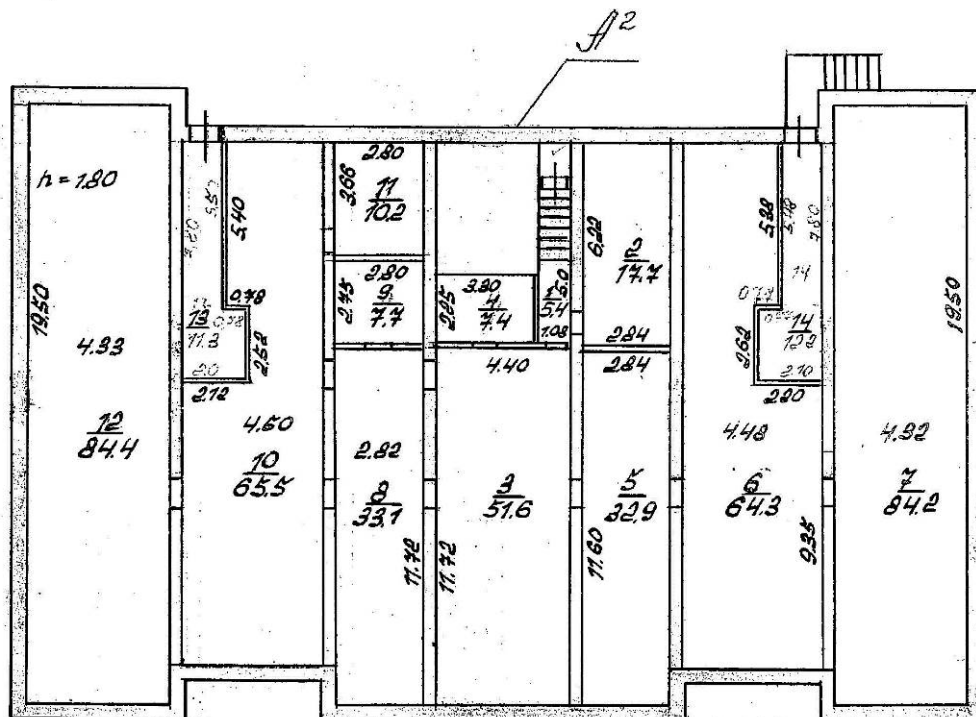


Поэтажный план здания
Здание (общежитие)
расположенного по адресу

Московская область, Подольск г/о, Подольск г., Дружбы ул., Дом 15

Масштаб 1:200

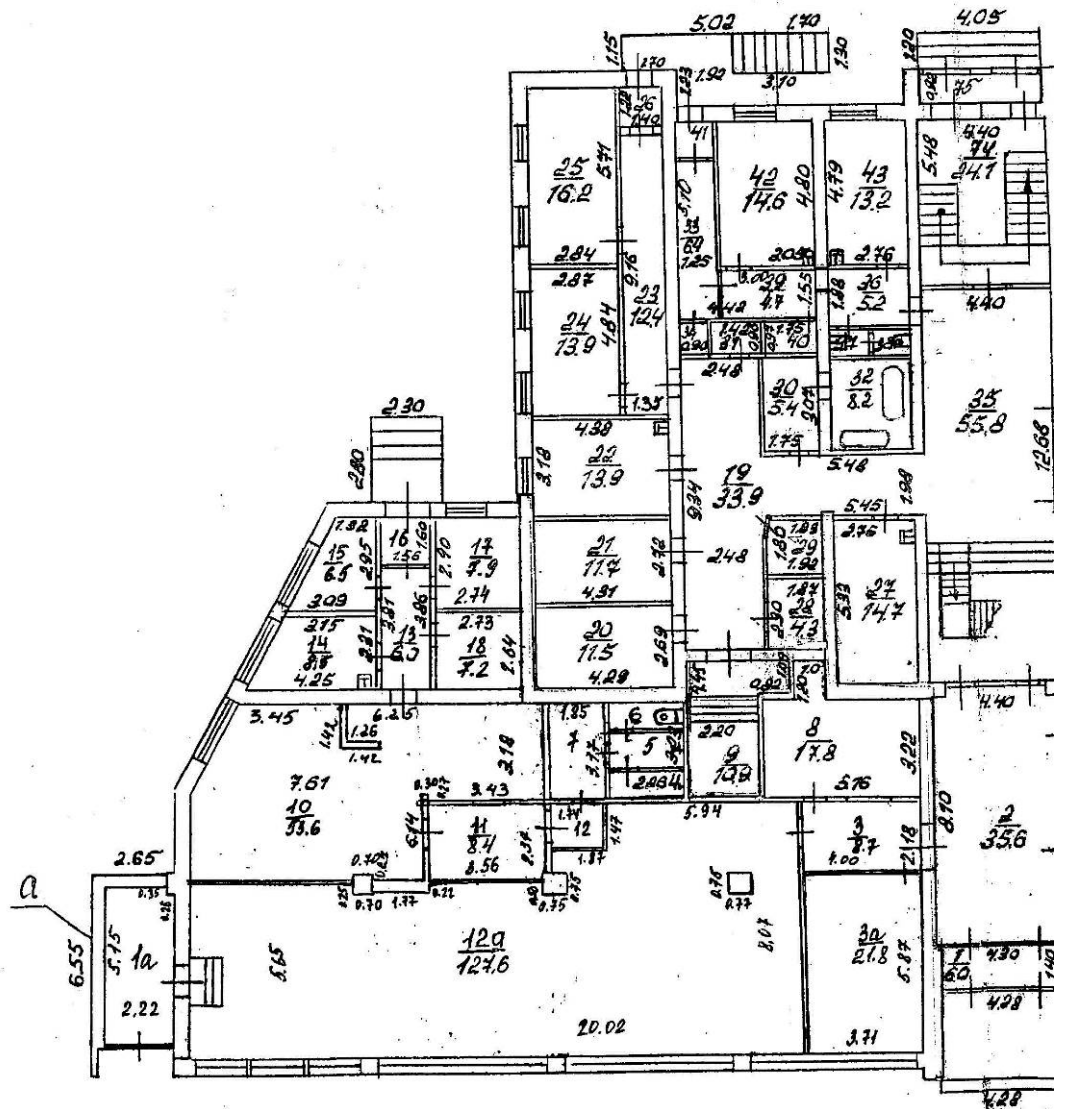
техническое подполье



Поэтажный план
Здание (общее)
расположенное

Московская область, Подольск г/о, П

Масштаб

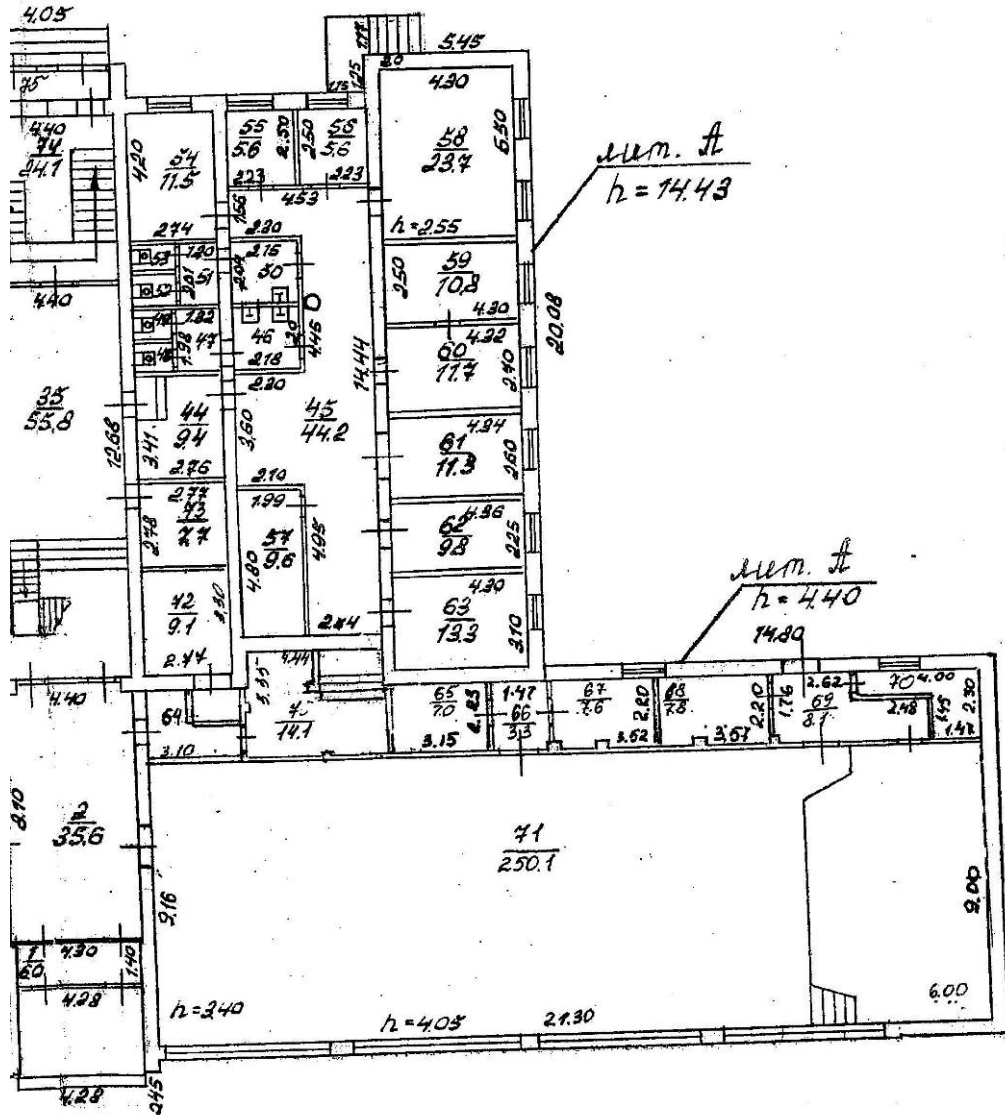


**План здания
общественного назначения (общеежитие)
положенного по адресу**

Подольск г/о, Подольск г., Дружбы ул., Дом 15

Масштаб 1:200

I этаж



Подольский филиал ГУП МО "МОБИ"

Изготовлено 11.10.2011 г.

По состоянию на 03.04.2006 г.

Изготовил Карпушкина Т.Ю.

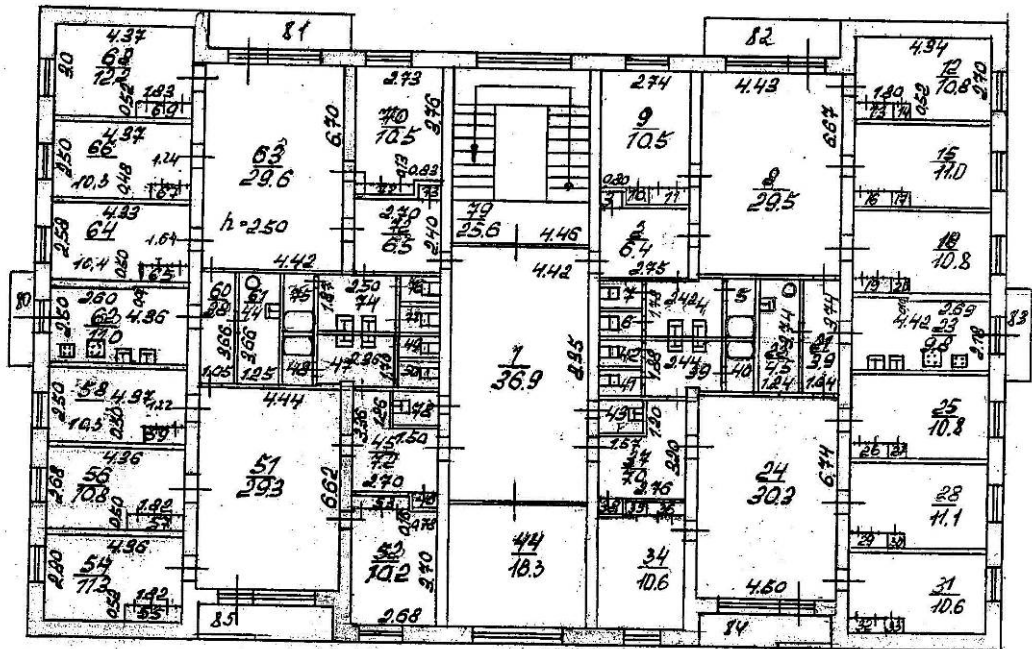
Проверил Королёва Г.В.

Поэтажный план здания Здание (общежитие) расположенного по адресу

Московская область, Подольск г/о, Подольск г., Дружбы ул., Дом 15

Масштаб 1:200

III этаж

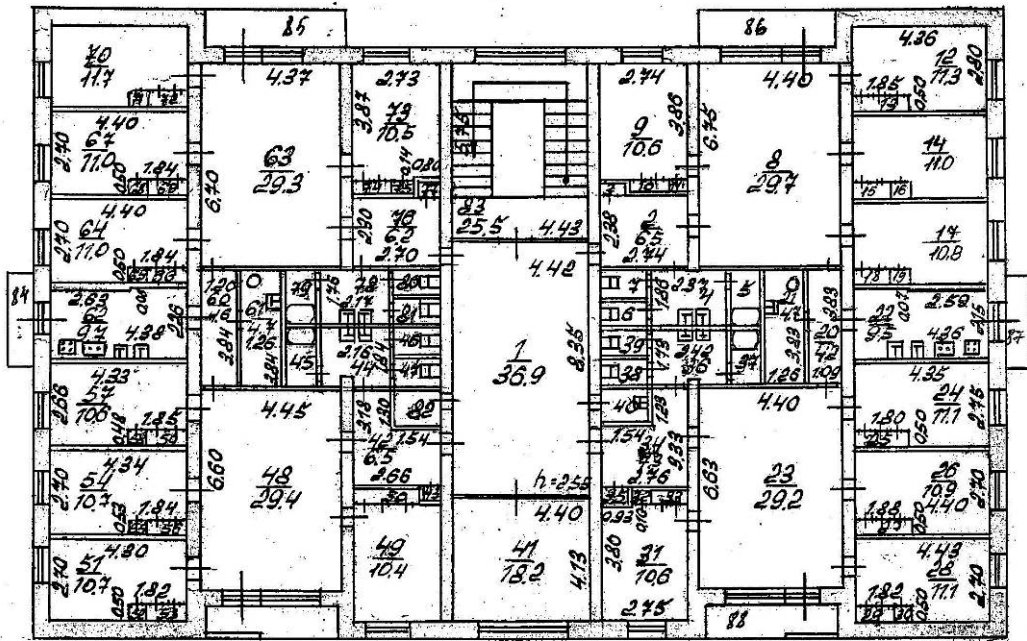


**Поэтажный план здания
Здание (общеджитие)
расположенного по адресу**

Московская область, Подольск г/о, Подольск г., Дружбы ул., Дом 15

Масштаб 1:200

IV этаж

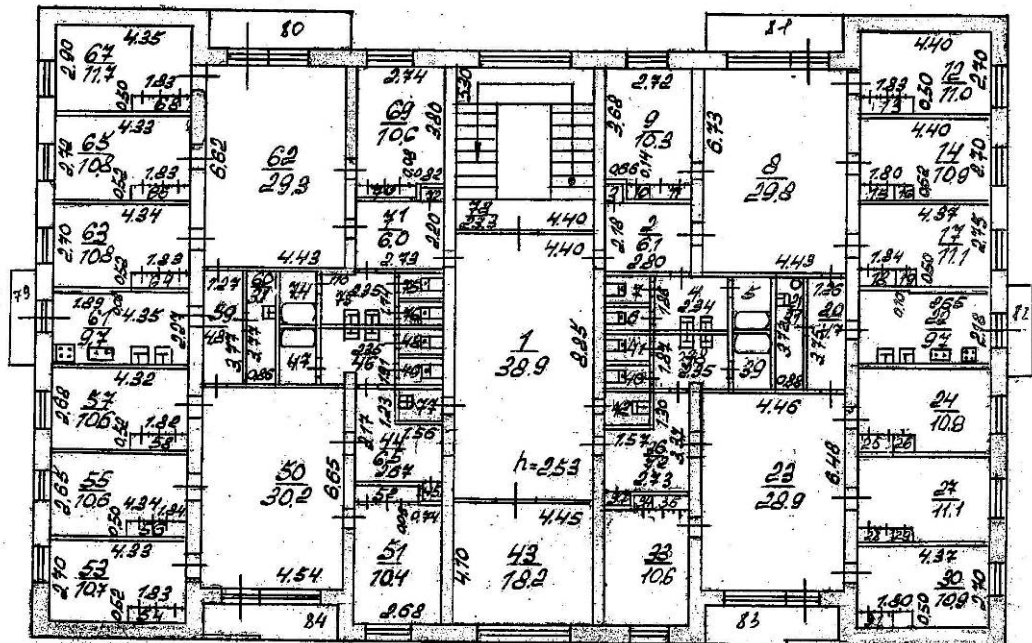


Поэтажный план здания
Здание (общежитие)
расположенного по адресу

Московская область, Подольск г/о, Подольск г., Дружбы ул., Дом 15

Масштаб 1:200

V этаж



Экспликация к поэтажному плану здания (строения), лит. А, А1, А2, А3, а

Адрес (местоположение) здания:

Московская область, г/о Подольск, г. Подольск, ул. Дружбы, Дом 15

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площади частей помещения	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования)	в том числе			Площадь помещений вспомогательного использования с коэф.	Высота	Площадь помещений общего пользования	Средств перестроения или переоборудованная площадь
							Общая площадь жилых помещений	из нее					
								жилая	подсобная				
А1	1	1	1	тамбур							4,05	6,0	
А1			2	холл							2,55	35,6	
А			19	коридор								33,9	
А			35	коридор								55,8	
А			44	коридор								9,4	
А			45	коридор								44,2	
А			46	умывальная								4,4	
А			47	подсобная								2,6	
А			48	туалет								1,2	
А			49	туалет								1,2	
А			50	умывальная								4,4	
А			51	подсобная								2,4	
А			52	туалет								1,3	
А			53	туалет								1,3	
А			54	жилая		11,5	11,5	11,5					
А			55	жилая		5,6	5,6	5,6					
А			56	жилая		5,6	5,6	5,6					
А			59	жилая		10,8	10,8	10,8					
А			60	жилая		11,7	11,7	11,7					
А			61	жилая		11,3	11,3	11,3					
А			62	жилая		9,8	9,8	9,8					
А			63	жилая		13,3	13,3	13,3					
А			74	лестничная клетка								24,1	
А			75	тамбур								3,8	
Итого по пом. помещение № 1						79,6	79,6	79,6				231,6	
А	2	1	1	холл							2,55	35,3	
А			2	коридор								5,5	
А			3	шкаф								0,4	
А			4	умывальная								3,8	
А			5	душевая								1,7	
А			6	туалет								1,3	
А			7	туалет								1,2	
А			8	столовая								29,9	
А			9	жилая		10,5	10,5	10,5					
А			10	шкаф		0,3	0,3		0,3				
А			11	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			12	жилая		10,8	10,8	10,8					
А			13	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			14	шкаф		0,3	0,3		0,3				
А			15	жилая		11,0	11,0	11,0					
А			16	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			17	шкаф		0,3	0,3		0,3				
А			18	жилая		10,8	10,8	10,8					
А			19	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			20	шкаф		0,3	0,3		0,3				
А			21	коридор								4,1	
А			22	подсобная								4,6	
А			23	кухня								9,9	
А			24	столовая								28,8	
А			25	жилая		10,8	10,8	10,8					
А			26	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			27	шкаф		0,3	0,3		0,3				
А			28	жилая		11,1	11,1	11,1					

г/о Подольск, г. Подольск, ул. Дружбы, Дом 15

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
2	1	29	шкаф			0,6	0,6	0,6					
		30	шкаф			0,3	0,3	0,3					
		31	жилая			10,6	10,6	10,6					
		32	шкаф			0,6	0,6	0,6					
		33	шкаф			0,3	0,3	0,3					
		34	жилая			10,5	10,5	10,5					
		35	шкаф			0,3	0,3	0,3					
		36	шкаф			0,6	0,6	0,6					
		37	коридор									6,7	
		38	шкаф									0,4	
		39	умывальная									3,6	
		40	душевая									1,2	
		41	туалет									1,1	
		42	туалет									1,2	
		43	подсобная									1,4	
		44	подсобная	4.35*4.10-3.05*1.14								14,4	
		45	коридор									6,8	
		46	шкаф									0,3	
		47	умывальная									4,2	
		48	душевая									1,4	
		49	туалет									1,1	
		50	туалет									1,1	
		51	столовая									28,4	
		52	жилая			10,3	10,3	10,3					
		53	шкаф			0,6	0,6	0,6					
		54	шкаф			0,3	0,3	0,3					
		55	жилая	2.75*4.30		11,8	11,8	11,8					
		56	балкон	3.12*0.83		0,8			0,8				
		57	жилая			10,7	10,7	10,7					
		58	шкаф			0,9	0,9	0,9					
		59	жилая			10,9	10,9	10,9					
		60	шкаф			0,9	0,9	0,9					
		61	коридор									4,4	
		62	кухня									8,7	
		63	подсобная									4,8	
		64	столовая									28,8	
		65	жилая			10,7	10,7	10,7					
		66	шкаф			0,6	0,6	0,6					
		67	шкаф			0,3	0,3	0,3					
		68	жилая			10,7	10,7	10,7					
		69	шкаф			0,6	0,6	0,6					
		70	шкаф			0,3	0,3	0,3					
		71	жилая			10,7	10,7	10,7					
		72	шкаф			0,6	0,6	0,6					
		73	шкаф			0,3	0,3	0,3					
		74	жилая			10,7	10,7	10,7					
		75	шкаф			0,2	0,2	0,2					
		76	шкаф			0,5	0,5	0,5					
		77	коридор									5,6	
		78	шкаф									0,4	
		79	умывальная									3,9	
		80	душевая									1,4	
		81	туалет									1,2	
		82	туалет									1,1	
		83	подсобная									1,5	
		84	лестничная клетка									25,0	
		85	балкон	4.56*1.20		1,7			1,7				
		86	балкон	3.12*0.83		0,8			0,8				
		87	балкон	4.56*1.20		1,7			1,7				
			Итого по пом. помещение № 1				190,9	185,9	172,6	13,3	5,0		286,6
А	3	1	1	холл							2,50	36,9	
			2	коридор								6,4	
			3	шкаф								0,4	
			4	умывальная								4,4	
			5	душевая								1,6	
			6	туалет								1,1	
			7	туалет								1,2	
			8	столовая								29,5	
			9	жилая		10,5	10,5	10,5					

г/о Подольск, г. Подольск, ул. Дружбы, Дом 15

3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	10	шкаф			0,3	0,3		0,3			
	11	шкаф			0,6	0,6		0,6			
	12	жилая			10,8	10,8	10,8				
	13	шкаф			0,3	0,3		0,3			
	14	шкаф			0,6	0,6		0,6			
	15	жилая			11,0	11,0	11,0				
	16	шкаф			0,3	0,3		0,3			
	17	шкаф			0,6	0,6		0,6			
	18	жилая			10,8	10,8	10,8				
	19	шкаф			0,3	0,3		0,3			
	20	шкаф			0,6	0,6		0,6			3,9
	21	коридор									4,5
	22	подсобная									9,8
	23	кухня									30,3
	24	столовая									
	25	жилая			10,8	10,8	10,8				
	26	шкаф			0,6	0,6		0,6			
	27	шкаф			0,3	0,3		0,3			
	28	жилая			11,1	11,1	11,1				
	29	шкаф			0,6	0,6		0,6			
	30	шкаф			0,3	0,3		0,3			
	31	жилая			10,6	10,6	10,6				
	32	шкаф			0,6	0,6		0,6			
	33	шкаф			0,3	0,3		0,3			
	34	жилая			10,6	10,6	10,6				
	35	шкаф			0,2	0,2		0,2			
	36	шкаф			0,5	0,5		0,5			7,0
	37	коридор									0,4
	38	шкаф									4,2
	39	умывальная									1,5
	40	душевая									1,1
	41	туалет									1,1
	42	туалет									1,5
	43	подсобная									18,3
	44	подсобная									7,2
	45	коридор									0,3
	46	шкаф									3,9
	47	умывальная									1,3
	48	дешевая									0,9
	49	туалет									1,1
	50	туалет									29,3
	51	столовая									
	52	жилая			10,2	10,2	10,2				
	53	подсобная			0,7	0,7		0,7			
	54	жилая			11,3	11,3	11,3				
	55	шкаф			0,9	0,9		0,9			
	56	жилая			10,8	10,8	10,8				
	57	шкаф			0,9	0,9		0,9			
	58	жилая	2,50*4,37-0,50*1,22		10,3	10,3	10,3				
	59	шкаф	1,22*0,50		0,6	0,6		0,6			3,8
	60	коридор									4,4
	61	подсобная									11,0
	62	кухня									29,6
	63	столовая									
	64	жилая	2,58*4,33-1,54*0,50		10,4	10,4	10,4				
	65	шкаф	1,54*0,50		0,8	0,8		0,8			
	66	жилая	2,50*4,37-1,24*0,48		10,3	10,3	10,3				
	67	шкаф	1,24*0,48		0,6	0,6		0,6			
	68	жилая			12,2	12,2	12,2				
	69	шкаф			0,9	0,9		0,9			
	70	жилая			10,5	10,5	10,5				
	71	шкаф			0,5	0,5		0,5			0,5
	72	коридор									0,3
	73	шкаф									4,7
	74	умывальная									
	75	душевая			1,6	1,6		1,6			1,0
	76	туалет									1,0
	77	туалет									1,5
	78	подсобная									

г/о Подольск, г. Подольск, ул. Дружбы, Дом 15

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	3	I	79	лестничная клетка								25,6	
A			80	балкон	3.12*0.83	0,8				0,8			
A			81	балкон	4.56*1.20	1,7				1,7			
A			82	балкон	4.56*1.20	1,7				1,7			
A			83	балкон	3.12*0.83	0,8				0,8			
A			84	лоджия	4.05*1.17-0.12*1.75	2,3				2,3			
A			85	лоджия	4.05*1.17-0.12*1.75	2,3				2,3			
				Итого по пом. помещение № 1		196,3	186,7	172,2	14,5	9,6		298,5	
A	4	I	1	холл							2,55	36,9	
A			2	коридор								6,5	
A			3	шкаф								0,3	
A			4	умывальная								4,4	
A			5	душевая								1,6	
A			6	туалет								1,0	
A			7	туалет								1,1	
A			8	столовая								29,7	
A			9	жилая		10,6	10,6	10,6					
A			10	шкаф		0,5	0,5		0,5				
A			11	шкаф		0,2	0,2		0,2				
A			12	жилая		11,3	11,3	11,3					
A			13	шкаф		0,9	0,9		0,9				
A			14	жилая		11,0	11,0	11,0					
A			15	шкаф		0,6	0,6		0,6				
A			16	шкаф		0,3	0,3		0,3				
A			17	жилая		10,8	10,8	10,8					
A			18	шкаф		0,6	0,6		0,6				
A			19	шкаф		0,3	0,3		0,3				
A			20	коридор								4,2	
A			21	подсобная								4,7	
A			22	кухня								9,5	
A			23	столовая								29,2	
A			24	жилая		11,1	11,1	11,1					
A			25	шкаф		0,9	0,9		0,9				
A			26	жилая		10,9	10,9	10,9					
A			27	шкаф		0,9	0,9		0,9				
A			28	жилая		11,1	11,1	11,1					
A			29	шкаф		0,6	0,6		0,6				
A			30	шкаф		0,3	0,3		0,3				
A			31	жилая		10,6	10,6	10,6					
A			32	шкаф		0,2	0,2		0,2				
A			33	шкаф		0,5	0,5		0,5				
A			34	коридор								7,3	
A			35	шкаф								0,4	
A			36	умывальная								4,1	
A			37	душевая								1,4	
A			38	туалет								1,2	
A			39	туалет								1,1	
A			40	подсобная								1,6	
A			41	подсобная								18,2	
A			42	коридор								6,5	
A			43	шкаф								0,3	
A			44	умывальная								3,8	
A			45	душевая								1,5	
A			46	туалет								1,2	
A			47	туалет								1,2	
A			48	столовая								29,4	
A			49	жилая		10,4	10,4	10,4					
A			50	шкаф		0,7	0,7		0,7				
A			51	жилая		10,7	10,7	10,7					
A			52	шкаф		0,3	0,3		0,3				
A			53	шкаф		0,6	0,6		0,6				
A			54	жилая		10,7	10,7	10,7					
A			55	шкаф		0,3	0,3		0,3				
A			56	шкаф		0,6	0,6		0,6				
A			57	жилая		10,6	10,6	10,6					
A			58	шкаф		0,3	0,3		0,3				
A			59	шкаф		0,6	0,6		0,6				
A			60	коридор								4,6	
A			61	подсобная								4,7	

г/о Подольск, г. Подольск, ул. Дружбы, Дом 15

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	4	1	62	кухня								9,7	
А			63	столовая								29,3	
А			64	жилая		11,0	11,0	11,0					
А			65	шкаф		0,3	0,3		0,3				
А			66	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			67	жилая		11,0	11,0	11,0					
А			68	шкаф		0,3	0,3		0,3				
А			69	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			70	жилая		11,7	11,7	11,7					
А			71	шкаф		0,3	0,3		0,3				
А			72	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			73	жилая		10,5	10,5	10,5					
А			74	шкаф		0,3	0,3		0,3				
А			75	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			76	коридор								6,2	
А			77	шкаф								0,4	
А			78	умывальная								3,8	
А			79	душевая								1,5	
А			80	туалет								1,1	
А			81	туалет								1,2	
А			82	подсобная								1,7	
А			83	лестничная клетка								25,5	
А			84	балкон	3.12*0.83	0,8				0,8			
А			85	балкон	4.56*1.20	1,7				1,7			
А			86	балкон	4.56*1.20	1,7				1,7			
А			87	балкон	3.12*0.83	0,8				0,8			
А			88	лоджия	4.05*1.17-0.12*1.75	2,3				2,3			
А			89	лоджия	4.05*1.17-0.12*1.75	2,3				2,3			
				Итого по помещению № 1		197,4	187,8	174,0	13,8	9,6		298,0	
А	5	1	1	холл							2,53	38,9	
А			2	коридор								6,1	
А			3	шкаф								0,4	
А			4	умывальная								4,4	
А			5	душевая								1,8	
А			6	туалет								1,3	
А			7	туалет								1,2	
А			8	столовая								29,8	
А			9	жилая		10,3	10,3	10,3					
А			10	шкаф		0,2	0,2		0,2				
А			11	шкаф		0,4	0,4		0,4				
А			12	жилая		11,0	11,0	11,0					
А			13	шкаф		0,9	0,9		0,9				
А			14	жилая		10,9	10,9	10,9					
А			15	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			16	шкаф		0,3	0,3		0,3				
А			17	жилая		11,1	11,1	11,1					
А			18	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			19	шкаф		0,3	0,3		0,3				
А			20	коридор								4,7	
А			21	подсобная								3,1	
А			22	кухня								9,7	
А			23	столовая								28,9	
А			24	жилая		10,8	10,8	10,8					
А			25	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			26	шкаф		0,3	0,3		0,3				
А			27	жилая		11,1	11,1	11,1					
А			28	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			29	шкаф		0,3	0,3		0,3				
А			30	жилая		10,9	10,9	10,9					
А			31	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			32	шкаф		0,3	0,3		0,3				
А			33	жилая		10,6	10,6	10,6					
А			34	шкаф		0,2	0,2		0,2				
А			35	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			36	коридор								7,2	
А			37	шкаф		0,4	0,4		0,4				
А			38	умывальная								4,3	
А			39	душевая								2,0	
А			40	туалет								1,2	

г/о Подольск, г. Подольск, ул. Дружбы, Дом 15

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	5	1	41	туалет								1,3	
А			42	подсобная								1,7	
А			43	подсобная								18,2	
А			44	коридор								6,5	
А			45	шкаф								0,3	
А			46	умывальная								4,4	
А			47	душевая								1,9	
А			48	туалет								1,2	
А			49	туалет								1,2	
А			50	столовая								30,2	
А			51	жилая		10,4	10,4	10,4					
А			52	шкаф		0,7	0,7		0,7				
А			53	жилая		10,7	10,7	10,7					
А			54	шкаф		0,9	0,9		0,9				
А			55	жилая		10,6	10,6	10,6					
А			56	шкаф		0,9	0,9		0,9				
А			57	жилая		10,6	10,6	10,6					
А			58	подсобная		0,9	0,9		0,9				
А			59	коридор								4,8	
А			60	подсобная								3,1	
А			61	кухня								9,7	
А			62	столовая								29,3	
А			63	жилая		10,8	10,8	10,8					
А			64	шкаф		0,9	0,9		0,9				
А			65	жилая		10,8	10,8	10,8					
А			66	шкаф		0,9	0,9		0,9				
А			67	жилая		11,7	11,7	11,7					
А			68	шкаф		0,9	0,9		0,9				
А			69	жилая		10,6	10,6	10,6					
А			70	шкаф		0,7	0,7		0,7				
А			71	коридор								6,0	
А			72	шкаф		0,3	0,3		0,3				
А			73	умывальная								4,0	
А			74	душевая								2,0	
А			75	туалет								1,1	
А			76	туалет								1,1	
А			77	подсобная								1,5	
А			78	лестничная клетка		23,3	23,3		23,3				
А			79	балкон	3.12*0.83		0,8				0,8		
А			80	балкон	4.56*1.20		1,7				1,7		
А			81	балкон			1,7				1,7		
А			82	балкон			0,8				0,8		
А			83	лоджия	4.05*1.17-0.12*1.75		2,3				2,3		
А			84	лоджия			2,3				2,3		
				Итого по помещению № 1		220,0	210,4	172,9	37,5	9,6		274,5	
				Итого		884,2	850,4	771,3	79,1	33,8		1389,2	

г/о Подольск, г. Подольск, ул. Дружбы, Дом 15

Экспликация помещений общественного назначения, кв.м

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	в том числе		Высота	Самостоятельно переоборудованная или перепланированная площадь
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	1	1	9	вспомогательная		10,9		10,9	3,40	
A			20	основная		11,5	11,5		2,55	
A			21	основная		11,7	11,7			
A			22	основная		13,9	13,9			
A			23	вспомогательная		12,4		12,4		
A			24	основная		13,9	13,9			
A			25	основная		16,2	16,2			
A			26	тамбур		1,7		1,7		
A			27	служебная		14,7		14,7		
A			28	кладовая		4,3		4,3		
A			29	кладовая		3,4		3,4		
A			30	служебная		5,4		5,4		
A			31	служебная		1,4		1,4		
A			32	служебная		8,2		8,2		
A			33	коридор	1.25*5.10	6,4		6,4		
A			34	кладовая	1.04*0.90	0,9		0,9		
A			36	коридор		5,2		5,2		
A			37	умывальная		1,1		1,1		
A			38	туалет		1,0		1,0		
A			39	коридор		4,7		4,7		
A			40	кладовая		1,7		1,7		
A			41	тамбур		1,4		1,4		
A			42	кабинет		14,6	14,6			
A			43	кабинет		13,2	13,2			
A			57	служебная		9,6		9,6		
A			58	основная		23,7	23,7			
AI			64	вспомогательная	2.21*3.10-0.14*1.46	6,7		6,7		
AI			65	вспомогательная		7,0		7,0		
AI			66	вспомогательная		3,3		3,3		
AI			67	вспомогательная		7,6		7,6		
AI			68	вспомогательная		7,8		7,8		
AI			69	вспомогательная		8,1		8,1		
AI			70	вспомогательная		5,5		5,5		
AI			71	основная		250,1	250,1			
A			72	вспомогательная	3.30*2.77	9,1		9,1		
A			73	вспомогательная		7,7		7,7		
AI			79	вспомогательная	3.35*4.44-0.15*1.15- 0.30*0.14-0.26*0.12- 0.20*1.14-0.40*0.40- 1.14*0.15	14,1		14,1		
				Итого по пом. служебные помещения № 1		540,1	368,8	171,3		

Экспликация нежилых помещений, кв. м

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	в том числе		Высота	Самостоятельно перепланированная площадь
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
a	1	1	1a	вспомогательное	$5.15*2.22-0.35*0.26$	11,3		11,3	3,40	
A1			3	вспомогательное	$4.00*2.18$	8,7		8,7		
A1			3a	основное	$5.87*3.71$	21,8	21,8			
A1			4	вспомогательное	$2.26*0.94$	2,1		2,1		
A1			5	вспомогательное	$2.26*0.95$	2,1		2,1		
A1			6	вспомогательное	$2.25*0.94$	2,1		2,1		
A1			7	вспомогательное	$1.85*3.18$	5,9		5,9		
A1			8	вспомогательное		17,8		17,8		
A1			10	вспомогательное	$2.71*7.61+(7.61+6.13)/2*3.18-1.42*0.16-1.26*0.16+3.43*3.18+2.91*0.30-0.70*0.27$	53,6		53,6		
A1			11	вспомогательное	$3.56*2.37$	8,4		8,4		
A1			12	вспомогательное	$1.74*1.42$	2,5		2,5		
A1			12a	основное	$5.94*8.07-0.75*0.77+1.87*6.60-0.44*0.75-0.50*0.31+12.21*5.65-0.25*0.70-0.22*1.77$	127,6	127,6			
A1			13	вспомогательное		6,0		6,0		
A1			14	вспомогательное		8,5		8,5		
A1			15	вспомогательное		6,5		6,5		
A1			16	вспомогательное		2,5		2,5		
A1			17	вспомогательное		7,9		7,9		
A1			18	вспомогательное		7,2		7,2		
				Итого по пом. нежилое помещение № 1		302,5	149,4	153,1		
				ИТОГО		302,5	149,4	153,1		

г/о Подольск, г. Подольск, ул. Дружбы, Дом 15

Экспликация помещений, используемых для обслуживания дома, кв.м

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самостоятельно переустроенная или перепланированная площадь
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A2	тех. подполье		1	вспомогательная		5,4		5,4	1,80	
A2			2	вспомогательная		17,7		17,7		
A2			3	вспомогательная		51,6		51,6		
A2			4	вспомогательная		7,4		7,4		
A2			5	вспомогательная		32,9		32,9		
A2			6	вспомогательная		64,3		64,3		
A2			7	вспомогательная		84,2		84,2		
A2			8	вспомогательная		33,1		33,1		
A2			9	вспомогательная		7,7		7,7		
A2			10	вспомогательная		65,5		65,5		
A2			11	вспомогательная		10,2		10,2		
A2			12	вспомогательная		84,4		84,4		
A2			13	вспомогательная		11,3		11,3		
A2			14	вспомогательная		12,2		12,2		
				Итого по пом. техническое подполье		487,9		487,9		
				ИТОГО		487,9		487,9		

г/о Подольск, г. Подольск, ул. Дружбы, Дом 15

Кроме того:

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета площади частей помещения	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования)	в том числе				Площадь помещений вспомогательного использования с коэф.	Высота	Площадь помещений общего пользования	Самостоятельно перекладываемая площадь
							Общая площадь жилых помещений	из нее		Площадь помещений вспомогательного использования с коэф.				
								жилая	подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Итого														

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещений	Формула подсчета площади частей помещения	Общая площадь	в том числе, площадь		Высота	Самостоятельно перекладываемая площадь
							Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А3	подвальный		1	тамбур		9,3			2,62	
			2	коридор		7,8				
			3	основная		34,8				
			4	основная		25,4				
			5	коридор		25,6				
			6	служебная		11,4				
			7	основная		26,2				
			8	коридор		5,6				
			9	основная		23,9				
			10	основная		20,6				
			11	коридор		9,5				
			12	основная		35,0				
			13	основная		32,7				
			14	коридор		6,1				
			15	основная		19,5				
			16	основная		20,6				
			17	коридор		55,0				
			18	тамбур		6,1				
			19	служебная		11,8				
			20	основная		36,6				
			21	служебная		8,2				
			22	служебная		17,6				
			23	служебная		16,6				
			24	вспомогательная		$1.58 * 10.10$		16,0		
				Итого по пом. (болбоубежище)		481,3				
				Итого		481,3				

г/о Подольск, г. Подольск, ул. Дружбы, Дом 15

Распределение площади помещений по этажам, кв.м

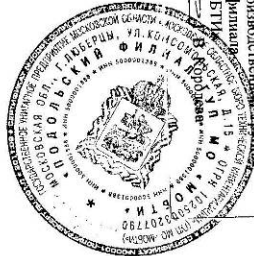
	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования)	в том числе					Высота	Площадь помещений общего пользования	Самостоятельно перепланируемая площадь
		Общая площадь жилых помещений	из нее		Площадь помещений вспомогательного использования с коэф.				
			жилая	подсобная					
7	8	9	10	11	12	13	14		
<i>Итого по этажу "1"</i>	79,6	79,6	79,6				231,6		
<i>Итого по этажу "2"</i>	190,9	185,9	172,6	13,3	5,0		286,6		
<i>Итого по этажу "3"</i>	196,3	186,7	172,2	14,5	9,6		298,5		
<i>Итого по этажу "4"</i>	197,4	187,8	174,0	13,8	9,6		298,0		
<i>Итого по этажу "5"</i>	220,0	210,4	172,9	37,5	9,6		274,5		
<i>Итого по всем этажам</i>	884,2	850,4	771,3	79,1	33,8		1389,2		

	Общая площадь	В том числе, площадь		Высота	Самостоятельно перепланируемая или переоборудованная площадь
		Основная	Вспомогательная		
7	8	9	10	11	
<i>Итого по этажу тех. подполье</i>	487,9		487,9		
<i>Итого по этажу I</i>	842,6	518,2	324,4		
<i>Итого по всем этажам</i>	1330,5	518,2	812,3		

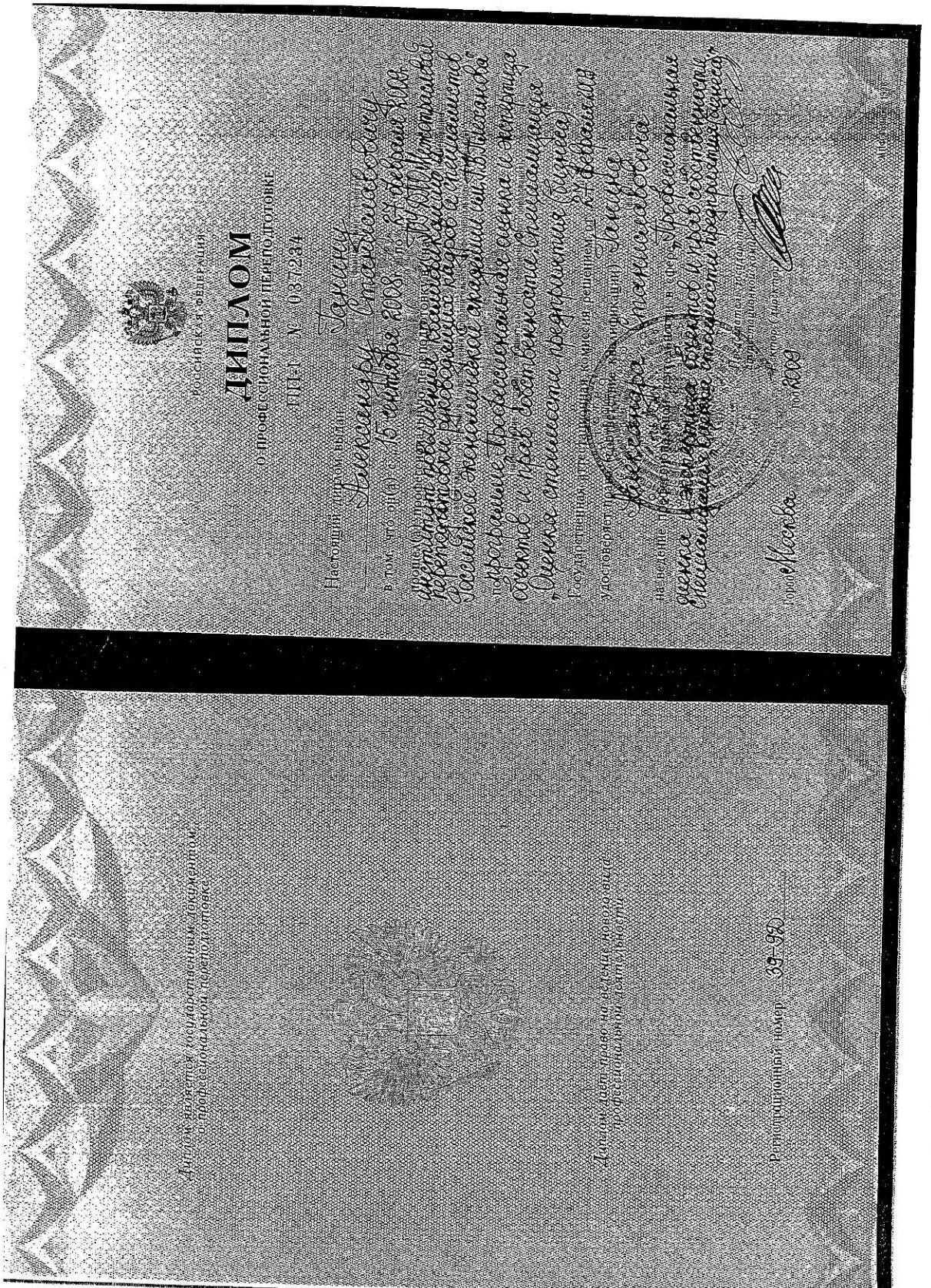
Комментарии

--

Прочитано, просмотрено и сдано в печать на
11.11.2017 г. *(подпись)*
Руководитель комиссии по контролю качества продукции
Польского филиала ООО «АМОСТИ»
ГШ МО «МОСТИ»



14.4. Приложение 4: ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА







НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
 «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
 РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

2 декабря 2009 г.

Дата

№ 2456-09

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Ганин Александр Станиславович

Паспорт 46 08 №623125 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

ПП №3 в гор. Орехово-Зуево ОУФМС России по Московской обл. в Орехово-Зуевском р-не
 04.06.2009

ГОУ ДПО "Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова"

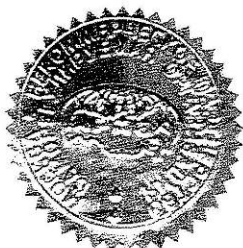
диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 037234 27.02.2009

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
 ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1718 от « 2 декабря 2009 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
 директор НП АРМО
Должность, уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)

Москва



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1706НВ40R1826

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – ГАНИН АЛЕКСАНДР СТАНИСЛАВОВИЧ	
Объект страхования: 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.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (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)	
Страховая сумма	Страховая премия
4 000 000 руб. 00 коп. (Четыре иллиона рублей 00 копеек)	10 000 руб. 00 коп. (Десять тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,25% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» июня 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» июня 2017 г. по «31» мая 2018 г.
Особые условия страхования: 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 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. 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.
 Красногорское отделение филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»:
 143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Успенская, д. 4 А

От имени Страховщика:

М.П.  / Ж. А. Ельчанинова/



Место выдачи Страхового полиса: г. Красногорск

Дата выдачи «04» мая 2017 г.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1706НВ40R1311

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Аудитлэнд-Оценка и Сертификация»		
Адрес места нахождения на основании Устава: Россия, 111123, Москва, Электродный проезд, д. 6, офис 9		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)		Страховая премия 16 200 руб. 00 коп. (Шестнадцать тысяч двести рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,054% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «17» апреля 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «17» апреля 2017 г. по «16» апреля 2018 г.
Особые условия страхования: 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: 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4

Филиал САО «ВСК» «ВСК-Москва»: 143006, Моск. обл., Одинцовский р-н,

г. Одинцово, ул. Маковского, д.16, оф.6

От имени Страховщика:

/Ж. А. Ельчанинова/

М.П.



Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «17» апреля 2017 г.



Форма №

P 5 1 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Аудитлэнд-Оценка и Сертификация"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "АЛОС"

(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

06 ноября 2002 за основным государственным регистрационным номером
(дата) (месяц прописью) (год)

1 0 2 7 7 0 9 0 2 0 0 8 5

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №9 по Центральному административному округу г.Москвы
(Наименование регистрирующего органа)

Руководитель Отдела организации учета налогоплательщиков



И.А.Пронина

(подпись, ФИО)

МП

серия 77 № 003378331