



ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 286-1/2017

Заказчик: ЗАО «ЖИЛСТРОЙ»

Дата оценки: 28.08.2017 г.

Дата составления: 13.10.2017 г.

Тел. (8332) 77-13-99, 77-13-68
Юридический адрес 610005,
г. Киров, ул. Чехова, д. 8

ИНН 4345236935
КПП 434501001
ОГРН 1084345132640

Сайт: centr-neo.ru
E-mail: info@centr-neo.ru

Оглавление

| | |
|---|-----|
| РАЗДЕЛ 1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки | 3 |
| РАЗДЕЛ 2. Применяемые стандарты в оценочной деятельности | 8 |
| РАЗДЕЛ 3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения..... | 9 |
| РАЗДЕЛ 4. Сведения о заказчике оценки и оценщике, подписавшем отчет об оценке | 11 |
| 4.1. Сведения о Заказчике оценки..... | 11 |
| 4.2. Сведения об Исполнителе | 11 |
| 4.3. Сведения об Оценщике..... | 12 |
| РАЗДЕЛ 5. Основные факты и выводы..... | 14 |
| 5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки | 14 |
| 5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | 16 |
| 5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки | 20 |
| РАЗДЕЛ 6. Основные понятия и методология оценки | 23 |
| 6.1. Общие понятия и определения | 23 |
| 6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки | 24 |
| РАЗДЕЛ 7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 25 |
| 7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки | 25 |
| 7.2. Характеристика местоположения объектов оценки..... | 36 |
| 7.3. Фотографии объекта оценки..... | 39 |
| 7.4. Выводы..... | 54 |
| РАЗДЕЛ 8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость..... | 55 |
| 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки..... | 55 |
| 8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки | 57 |
| 8.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона – I квартал 2017 года | 58 |
| 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости | 69 |
| 8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости | 75 |
| 8.6. Выводы..... | 83 |
| РАЗДЕЛ 9. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки | 84 |
| РАЗДЕЛ 10. Описание процесса оценки объекта в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке | 88 |
| 10.1. Общая характеристика подходов к оценке | 88 |
| 10.2. Выбор подходов..... | 89 |
| 10.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода | 90 |
| 10.3.1. Обоснование выбора объектов-аналогов | 91 |
| 10.3.2. Определение поправок и порядок их внесения | 101 |
| 10.3.3. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом | 102 |
| 10.3.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода | 109 |
| 10.3.5. Расчет рыночной стоимости земельных участков под производственной базой..... | 109 |
| 10.3.6. Расчет рыночной стоимости земельных участков для жилищного строительства | 120 |
| РАЗДЕЛ 11. Согласование полученных результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости ... | 126 |
| 11.1. Согласование полученных результатов | 126 |
| 11.2. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки..... | 134 |
| РАЗДЕЛ 12. Степень участия специалистов при проведении оценки и заявление о соответствии | 137 |
| РАЗДЕЛ 13. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения..... | 138 |
| Приложение | 139 |

РАЗДЕЛ 1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Таблица 1.1. Задание на оценку

| Объект оценки: | 20 земельных участков, 17 объектов недвижимости, 6 сооружений инженерного обеспечения, газопровод. | | |
|-----------------------|--|---|-------------------|
| | № п/п | Наименование объекта оценки | Инвентарный номер |
| | 1 | Административный корпус(S=5882.7кв.м) (здание № 1), общежитие(S=1427,1кв.м) общ. S=7309,80 кв.м | 7625 |
| | 2 | Газопровод надземный и подземный | 7012 |
| | 3 | Гостиница (бывший Корпус бытовых помещений общ. S = 1560 кв.м) | 6815 |
| | 4 | Здание бытового назначения | 7844 |
| | 5 | Здание контрольно-пропускного пункта S = 95 кв.м | 6812 |
| | 6 | Здание контрольно-пропускного пункта № 2 | 7627 |
| | 7 | Здание мини ТЭС | 7626 |
| | 8 | Здание мойки автомобилей | 7628 |
| | 9 | Здание ремонтно-механического цеха общ. S=588.4 кв.м | 7621 |
| | 10 | Контрольно-пропускной пункт №3 | 7896 |
| | 11 | Общежитие - ранее Административно-бытовой корпус № 2 | 7840 |
| | 12 | Площадка складирования материалов №1 | 7897 |
| | 13 | Площадка складирования материалов №2 | 7898 |
| | 14 | Пункт технического обслуживания легковых и грузовых автомобилей на 9 постов S=1075.57 кв.м | 6814 |
| | 15 | Склад материалов (103,4 кв.м) | 7899 |
| | 16 | Склад материалов № 2 | 7879 |
| | 17 | Склад негорючих строительных материалов S=864 кв.м | 6813 |
| | 18 | Цех арматурный общ. S = 2398 кв.м (до декабря 2007 был склад металлоизделий) | 6811 |
| | 19 | Земельный участок, кадастровый номер 50:64:002 02 04:0023, S-4 960 кв.м | 7801 |
| | 20 | Земельный участок, кадастровый номер: 50:64:0020204:42, S - 949 кв.м | 7852 |
| | 21 | Земельный участок, кадастровый номер: 50:64:0020204:41, S - 3071 кв.м | 7853 |
| | 22 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0026, S=241 кв.м | 7737 |
| | 23 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0027, S=4988 кв.м | 7738 |
| | 24 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0030, S=4206 кв.м | 7741 |
| | 25 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0025, S=4987 кв.м | 7736 |
| | 26 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0020, S=9191 кв.м | 7063 |
| | 27 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0024, S=2163 кв.м | 7735 |
| | 28 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0031, S=1115 кв.м | 7742 |
| | 29 | Теплотрасса, назначение: отопление, протяженность в метрах 174 | 7900 |
| | 30 | Трасса водопровода, назначение: водоснабжение, протяженность в метрах 440 | 7900 |
| 31 | Трасса фекальной канализации, назначение: канализация, протяженность в метрах 440 | 7900 | |
| 32 | Трасса ливневой канализация, назначение: канализация, протяженность в метрах 580 | 7900 | |

| | | |
|----|---|------|
| 33 | Трасса самотечной ливневой канализация, назначение: канализация, протяженность в метрах 73 | 7900 |
| 34 | Кабельные линии электропередач, назначение: энергоснабжение, протяженность в метрах 163 | 7900 |
| 35 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 557 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 6. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0023 | н/д |
| 36 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1000 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 6а. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0005 | н/д |
| 37 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2750 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 12,уч. 12. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0014 | н/д |
| 38 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 824 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 3, уч. 3. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0006 | н/д |
| 39 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1000 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 13. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0020 | н/д |
| 40 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1744 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 11, уч. 11. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0013 | н/д |
| 41 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1100 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 10, уч. 10. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0021 | н/д |
| 42 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 903 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 9/1. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0018 | н/д |
| 43 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1000 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 9. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0011 | н/д |

| | | | |
|---------------------------------------|--|---|--------------------------|
| | 44 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1906 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 7, уч. 7. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0022 | н/д |
| Состав объекта оценки: | 20 земельных участков, 17 объектов недвижимости, 6 сооружений инженерного обеспечения, газопровод. | | |
| Характеристики объекта оценки: | 20 земельных участков, 17 объектов недвижимости, 6 сооружений инженерного обеспечения, газопровод. | | |
| | № п/п | Наименование объекта оценки | Инвентарный номер |
| | 1 | Административный корпус(S=5882.7кв.м) (здание № 1), общежитие(S=1427,1кв.м) общ.S=7309,80 кв.м | 7625 |
| | 2 | Газопровод надземный и подземный | 7012 |
| | 3 | Гостиница (бывший Корпус бытовых помещений общ.S = 1560 кв.м) | 6815 |
| | 4 | Здание бытового назначения | 7844 |
| | 5 | Здание контрольно-пропускного пункта S = 95 кв.м | 6812 |
| | 6 | Здание контрольно-пропускного пункта № 2 | 7627 |
| | 7 | Здание мини ТЭС | 7626 |
| | 8 | Здание мойки автомобилей | 7628 |
| | 9 | Здание ремонтно-механического цеха общ. S=588.4 кв.м | 7621 |
| | 10 | Контрольно-пропускной пункт №3 | 7896 |
| | 11 | Общежитие - ранее Административно-бытовой корпус № 2 | 7840 |
| | 12 | Площадка складирования материалов №1 | 7897 |
| | 13 | Площадка складирования материалов №2 | 7898 |
| | 14 | Пункт технического обслуживания легковых и грузовых автомобилей на 9 постов S=1075.57 кв.м | 6814 |
| | 15 | Склад материалов (103,4 кв.м) | 7899 |
| | 16 | Склад материалов № 2 | 7879 |
| | 17 | Склад негорючих строительных материалов S=864 кв.м | 6813 |
| | 18 | Цех арматурный общ. S = 2398 кв.м (до декабря 2007 был склад металлоизделий) | 6811 |
| | 19 | Земельный участок, кадастровый номер 50:64:002 02 04:0023, S-4 960 кв.м | 7801 |
| | 20 | Земельный участок, кадастровый номер: 50:64:0020204:42, S - 949 кв.м | 7852 |
| | 21 | Земельный участок, кадастровый номер: 50:64:0020204:41, S - 3071 кв.м | 7853 |
| | 22 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0026,S=241 кв.м | 7737 |
| | 23 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0027,S=4988 кв.м | 7738 |
| | 24 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0030,S=4206 кв.м | 7741 |
| | 25 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0025,S=4987 кв.м | 7736 |
| | 26 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0020,S=9191 кв.м | 7063 |
| | 27 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0024,S=2163 кв.м | 7735 |
| | 28 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0031,S=1115 кв.м | 7742 |
| | 29 | Теплотрасса, назначение: отопление, протяженность в метрах 174 | 7900 |
| 30 | Трасса водопровода, назначение: водоснабжение, протяженность в метрах 440 | 7900 | |

| | | | |
|--|----|---|------|
| | 31 | Трасса фекальной канализации, назначение: канализация, протяженность в метрах 440 | 7900 |
| | 32 | Трасса ливневой канализация, назначение: канализация, протяженность в метрах 580 | 7900 |
| | 33 | Трасса самотечной ливневой канализация, назначение: канализация, протяженность в метрах 73 | 7900 |
| | 34 | Кабельные линии электропередач, назначение: энергоснабжение, протяженность в метрах 163 | 7900 |
| | 35 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 557 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 6. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0023 | н/д |
| | 36 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1000 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 6а. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0005 | н/д |
| | 37 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2750 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 12,уч. 12. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0014 | н/д |
| | 38 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 824 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 3, уч. 3. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0006 | н/д |
| | 39 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1000 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 13. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0020 | н/д |
| | 40 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1744 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 11, уч. 11. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0013 | н/д |
| | 41 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1100 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 10, уч. 10. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0021 | н/д |
| | 42 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 903 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 9/1. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0018 | н/д |

| | | | |
|--|---|---|-----|
| | 43 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1000 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 9. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0011 | н/д |
| | 44 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1906 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 7, уч. 7. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0022 | н/д |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки: | Собственность | | |
| Ограничения (обременения): | Не зарегистрировано | | |
| Реквизиты Собственника объекта оценки: | ЗАО «Жилстрой», ИНН 5027030604, ОГРН 1025007270199, дата присвоения 19.11.2002 г., КПП 505601001, юридический адрес: 140090 Московская область, г. Дзержинский, ул. Дзержинская, д. 42 | | |
| Основание для проведения оценки: | Договор на оказание услуг по оценке № 286/2017 от 27 марта 2017 года между ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» и ЗАО «Жилстрой» | | |
| Цель и задача оценки: | Определение рыночной стоимости объекта оценки для определения стартовой цены при продаже его с аукциона. | | |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: | Определение рыночной стоимости объекта оценки для определения стартовой цены при продаже его с аукциона. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей. | | |
| Вид определяемой стоимости: | Рыночная стоимость | | |
| Дата осмотра объекта оценки по согласованию с заказчиком: | 30 марта 2017 года | | |
| Дата оценки: | 28 августа 2017 года | | |
| Срок проведения оценки: | С 27 марта 2017 года по 13 октября 2017 года | | |
| Дата составления и порядковый номер Отчета: | 13 октября 2017 года, 286-1/2017 | | |
| Возможные границы интервала стоимости недвижимости: | Не определяются | | |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: | <ol style="list-style-type: none"> 1. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. 2. Срок действия отчета, в течение которого он не теряет свою актуальность, составляет 6 месяцев. 3. Более частные допущения и ограничения использования полученных результатов представлены в Разделе 3. данного отчета. | | |

РАЗДЕЛ 2. Применяемые стандарты в оценочной деятельности

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 26.04.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

Таблица 2.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности

| № п/п | Использование в отчете | Краткое название | Полное название | Нормативный акт, утвердивший стандарт |
|-------|------------------------|------------------|---|---|
| 1 | Применяется | ФСО N 1 | Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки | Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 |
| 2 | Применяется | ФСО N 2 | Цель оценки и виды стоимости | Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 |
| 3 | Применяется | ФСО N 3 | Требования к отчету об оценке | Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 |
| 4 | Не применяется | ФСО N 4 | Определение кадастровой стоимости | Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508 |
| 5 | Не применяется | ФСО N 5 | Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения | Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 N 328 |
| 6 | Применяется | ФСО N 7 | Оценка недвижимости | Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611 |
| 7 | Не применяется | ФСО N 8 | Оценка бизнеса | Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326 |
| 8 | Не применяется | ФСО N 9 | Оценка для целей залога | Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327 |
| 9 | Не применяется | ФСО N 10 | Оценка стоимости машин и оборудования | Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328 |
| 10 | Не применяется | ФСО N 11 | Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности | Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 385 |
| 11 | Не применяется | ФСО N 12 | Определение ликвидационной стоимости | Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 721 |
| 12 | Не применяется | ФСО N 13 | Определение инвестиционной стоимости | Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 722 |

Кроме того в отчете применяется «Свод стандартов и правил РОО 2015», утвержден протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (РОО) и включен в реестр членов РОО.

Используемые в настоящем Отчете стандарты РОО не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов РОО обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ.

РАЗДЕЛ 3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
3. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
5. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг.
7. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
9. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.
10. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
11. Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «MicrosoftExcel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.
12. Так как все здания и сооружения располагаются на одной производственной площадке, включающей в себя 10 земельных участков, Оценщик принял решение производить все расчеты в рамках сравнительного и доходного подходов, как для производственного комплекса, разделенного

на два блока. В расчеты принималась общая площадь зданий и сооружений, которые имеют рыночный потенциал.

13. Оценщик принял решение рассчитывать рыночную стоимость оцениваемых земельных участков как одного земельного участка. Итоговая рыночная стоимость каждого оцениваемого земельного участка рассчитывается в зависимости от доли площади в общей площади всех оцениваемых земельных участков.
14. Итоговая рыночная стоимость каждого из объектов недвижимости рассчитывается Оценщиком в следующем порядке: 1) стоимость каждого из объектов оценки, согласно инвентаризационной описи основных средств № 2 от 02.02.2015 г., делится на общую стоимость производственной базы, согласно инвентаризационной описи основных средств № 2 от 02.02.2015 г., без учета стоимости земельных участков и находится доля в стоимости производственной базы каждого из перечисленных объектов; 2) для выделения итоговой стоимости каждого из объектов оценки из согласованной рыночной стоимости производственной базы, итоговая рыночная стоимость производственной базы, полученная в рамках согласования результатов сравнительного и доходного подходов, без учета стоимости земельного участка умножается на долю в стоимости производственной базы.
15. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки без НДС, округленно до руб., рассчитывается по каждой позиции отдельно, итоговый результат рыночной стоимости без НДС, округленно до руб., рассчитывается как сумма всех позиций объекта оценки.
16. Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

РАЗДЕЛ 4. Сведения о заказчике оценки и оценщике, подписавшем отчет об оценке

4.1.Сведения о Заказчике оценки

Таблица 4.1.1. Сведения о Заказчике

| | |
|--------------------------------------|--|
| Организационно правовая форма: | Закрытое акционерное общество |
| Полное наименование: | Закрытое акционерное общество «Жилстрой» |
| ОГРН; ИНН: | ИНН 5027030604, ОГРН 1025007270199, дата присвоения 19.11.2002 г., КПП 505601001 |
| Местонахождение (юридический адрес): | 140090 Московская область, г. Дзержинский, ул. Дзержинская, д. 42 |

4.2. Сведения об Исполнителе

Таблица 4.2.1. Сведения об Исполнителе

| | |
|---|--|
| Исполнитель: | Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы и оценки» |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): | 1084345132640 |
| Дата присвоения ОГРН: | 25 июля 2008 года |
| Банковские реквизиты: | р/с 40702810527000003314 в ПАО Сбербанк России Кировское отделение № 8612, к/с 30101810500000000609, БИК 043304609 |
| Адрес местоположения Исполнителя: | 610005, г. Киров, ул. Чехова, 8 |
| Координаты Исполнителя: | Тел./факс: 8 (8332) 77-13-99, 77-13-68 e-mail: centrneo@bk.ru |
| Сведения о соблюдении требований к юридическому лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки: | <ul style="list-style-type: none"> - ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» имеет в штате двух Оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; - ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» соблюдает требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками; - ответственность ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» застрахована, сведения о страховании представлены ниже; - ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» предоставляет банковскую гарантию, обеспечивающую надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки; - ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки и предоставляет копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета; - ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки; - ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» не разглашает информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и |

| | |
|---|---|
| | <p>которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;</p> <p>- ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» предоставляет саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности;</p> <p>- ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» предоставляет в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям;</p> |
| Страховой полис Исполнителя: | <p>Страховой полис № 17160В4005150, выдан САО «ВСК», действителен с 06 октября 2017 г. по 05 октября 2018 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб., дата выдачи: 05 октября 2017 г.</p> |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика: | <p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы и оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы и оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |

4.3. Сведения об Оценщике

Таблица 4.3.1. Сведения об Оценщике

| | |
|--|--|
| Оценщик | Шевелев Александр Анатольевич, работающий на основании трудового договора б/н от 11 января 2016 года с ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации | Включен в реестр членов РОО 31 октября 2007 года, регистрационный номер 001352 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков серии 0008437) |
| Местонахождение саморегулируемой организации | 105066, Москва, Басманный пер., 2А. |
| Местонахождение Оценщика | 610005, г. Киров, ул. Чехова, 8 |
| Контактный телефон оценщика, адрес электронной почты: | Тел: 8 (8332) 77-13-99, e-mail:shevelev43@gmail.com |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | <p>- Диплом о профессиональной переподготовке ПП №426911 выдан 23.12.2003 года. Московский государственный технический университет «МАМИ». Оценка стоимости предприятия (бизнеса)</p> <p>- Свидетельство о повышении квалификации №1178, выдано в 2010 году АНОУ ВПО «Московская финансово-юридическая академия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»</p> <p>- Удостоверение о повышении квалификации № 3493, выдано 03 октября 2014 года ЧОУ ВО «Южный институт менеджмента» по дополнительной профессиональной программе «Оценочная деятельность»</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика</p> | <p>Страховой полис №17160В4004264, выдан СОАО «ВСК», действителен с 22 августа 2017 г. по 21 августа 2018 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) руб., дата выдачи: 18 августа 2017 г.</p> |
| <p>Стаж работы в оценочной деятельности</p> | <p>С 2003 года</p> |
| <p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</p> | <p>Не привлекались</p> |
| <p>Сведения о независимости Оценщика</p> | <p>Настоящим оценщик Шевелев Александр Анатольевич 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.</p> <p>Оценщик Шевелев Александр Анатольевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Шевелев Александр Анатольевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |

РАЗДЕЛ 5. Основные факты и выводы

5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 5.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

| <p>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</p> | 20 земельных участков, 17 объектов недвижимости, 6 сооружений инженерного обеспечения, газопровод. | | |
|---|--|--|-------------------|
| | № п/п | Наименование объекта оценки | Инвентарный номер |
| | 1 | Административный корпус(S=5882.7кв.м) (здание № 1), общежитие(S=1427,1кв.м) общ.S=7309,80 кв.м | 7625 |
| | 2 | Газопровод надземный и подземный | 7012 |
| | 3 | Гостиница (бывший Корпус бытовых помещений общ.S = 1560 кв.м) | 6815 |
| | 4 | Здание бытового назначения | 7844 |
| | 5 | Здание контрольно-пропускного пункта S = 95 кв.м | 6812 |
| | 6 | Здание контрольно-пропускного пункта № 2 | 7627 |
| | 7 | Здание мини ТЭС | 7626 |
| | 8 | Здание мойки автомобилей | 7628 |
| | 9 | Здание ремонтно-механического цеха общ. S=588.4 кв.м | 7621 |
| | 10 | Контрольно-пропускной пункт №3 | 7896 |
| | 11 | Общежитие - ранее Административно-бытовой корпус № 2 | 7840 |
| | 12 | Площадка складирования материалов №1 | 7897 |
| | 13 | Площадка складирования материалов №2 | 7898 |
| | 14 | Пункт технического обслуживания легковых и грузовых автомобилей на 9 постов S=1075.57 кв.м | 6814 |
| | 15 | Склад материалов (103,4 кв.м) | 7899 |
| | 16 | Склад материалов № 2 | 7879 |
| | 17 | Склад негорючих строительных материалов S=864 кв.м | 6813 |
| | 18 | Цех арматурный общ. S = 2398 кв.м (до декабря 2007 был склад металлоизделий) | 6811 |
| | 19 | Земельный участок, кадастровый номер 50:64:002 02 04:0023, S-4 960 кв.м | 7801 |
| | 20 | Земельный участок, кадастровый номер: 50:64:0020204:42, S - 949 кв.м | 7852 |
| | 21 | Земельный участок, кадастровый номер: 50:64:0020204:41, S - 3071 кв.м | 7853 |
| | 22 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0026,S=241 кв.м | 7737 |
| | 23 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0027,S=4988 кв.м | 7738 |
| | 24 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0030,S=4206 кв.м | 7741 |
| | 25 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0025,S=4987 кв.м | 7736 |
| | 26 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0020,S=9191 кв.м | 7063 |
| | 27 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0024,S=2163 кв.м | 7735 |
| | 28 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0031,S=1115 кв.м | 7742 |
| | 29 | Теплотрасса, назначение: отопление, протяженность в метрах 174 | 7900 |
| | 30 | Трасса водопровода, назначение: водоснабжение, протяженность в метрах 440 | 7900 |
| 31 | Трасса фекальной канализации, назначение: канализация, протяженность в метрах 440 | 7900 | |
| 32 | Трасса ливневой канализации, назначение: канализация, протяженность в метрах 580 | 7900 | |

| | | |
|----|--|------|
| 33 | Трасса самотечной ливневой канализация, назначение: канализация, протяженность в метрах 73 | 7900 |
| 34 | Кабельные линии электропередач, назначение: энергоснабжение, протяженность в метрах 163 | 7900 |
| 35 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 557 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 6. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0023 | н/д |
| 36 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1000 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 6а. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0005 | н/д |
| 37 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2750 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 12, уч. 12. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0014 | н/д |
| 38 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 824 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 3, уч. 3. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0006 | н/д |
| 39 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1000 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 13. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0020 | н/д |
| 40 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1744 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 11, уч. 11. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0013 | н/д |
| 41 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1100 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 10, уч. 10. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0021 | н/д |
| 42 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 903 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 9/1. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0018 | н/д |
| 43 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1000 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 9. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0011 | н/д |

| | | | |
|--|--|---|-----|
| | 44 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1906 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 7, уч. 7. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0022 | н/д |
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: | Договор на оказание услуг по оценке № 286/2017 от 27 марта 2017 года между ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» и ЗАО «Жилстрой» | | |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: | Определение рыночной стоимости объекта оценки для определения стартовой цены при продаже его с аукциона. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей. | | |
| Балансовая/остаточная стоимость: | Данные о балансовой стоимости объектов оценки представлены в Инвенторной описи № 2 от 02.02.2015 г. в Приложении к данному отчету. | | |
| Дата оценки: | 28 августа 2017 года | | |

5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 5.2.1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инвентарный номер | Сравнительный подход, руб | Затратный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
|--------|--|-------------------|--|---|---|
| Блок 1 | | | | | |
| 1 | Газопровод надземный и подземный | 7012 | 59 047 415 рублей (Пятьдесят девять миллионов сорок семь тысяч четыреста пятнадцать) | Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета) | Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета) |
| 2 | Здание бытового назначения | 7844 | | | |
| 3 | Здание контрольно-пропускного пункта S = 95 кв.м | 6812 | | | |
| 4 | Здание контрольно-пропускного пункта № 2 | 7627 | | | |
| 5 | Здание мини ТЭС | 7626 | | | |
| 6 | Здание мойки автомобилей | 7628 | | | |
| 7 | Здание ремонтно-механического цеха общ. S= 588.4 кв.м | 7621 | | | |
| 8 | Контрольно-пропускной пункт №3 | 7896 | | | |
| 9 | Общежитие - ранее Административно-бытовой корпус № 2 | 7840 | | | |
| 10 | Площадка складирования материалов №1 | 7897 | | | |
| 11 | Площадка складирования материалов №2 | 7898 | | | |
| 12 | Пункт технического обслуживания легковых и грузовых автомобилей на 9 постов S=1075.57 кв.м | 6814 | | | |
| 13 | Склад материалов (103,4 кв.м) | 7899 | | | |
| 14 | Склад материалов № 2 | 7879 | | | |
| 15 | Склад негорючих строительных материалов S= 864 кв.м | 6813 | | | |
| 16 | Цех арматурный общ. S = 2398 кв.м (до декабря 2007 был склад металлоизделий) | 6811 | | | |
| 17 | Теплотрасса, назначение: отопление, протяженность в метрах 174 | 7900 | | | |
| 18 | Трасса водопровода, назначение: водоснабжение, протяженность в метрах 440 | 7900 | | | |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инвентарный номер | Сравнительный подход, руб | Затратный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
|---------------|---|-------------------|--|---|---|
| 19 | Трасса фекальной канализации, назначение: канализация, протяженность в метрах 440 | 7900 | | | |
| 20 | Трасса ливневой канализация, назначение: канализация, протяженность в метрах 580 | 7900 | | | |
| 21 | Трасса самотечной ливневой канализация, назначение: канализация, протяженность в метрах 73 | 7900 | | | |
| 22 | Кабельные линии электропередач, назначение: энергоснабжение, протяженность в метрах 163 | 7900 | | | |
| 23 | Земельный участок, кадастровый номер 50:64:002 02 04:0023, S-4 960 кв.м | 7801 | | | |
| 24 | Земельный участок, кадастровый номер: 50:64:0020204:41, S - 3071 кв.м | 3071 | | | |
| 25 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0026, S=241 кв.м | 241 | | | |
| 26 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0030, S=4206 кв.м | 4206 | | | |
| 27 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0025, S=4987 кв.м | 4987 | | | |
| 28 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0020, S=9191 кв.м | 9191 | | | |
| 29 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0024, S=2163 кв.м | 2163 | | | |
| 30 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0031, S=1115 кв.м | 1115 | | | |
| Блок 2 | | | | | |
| 31 | Административный корпус(S=5882.7кв.м) (здание № 1), общежитие (S=1427,1кв.м) общ.S=7309,80 кв.м | 7625 | 374 019 422 рубля (Триста семьдесят четыре миллиона девятнадцать тысяч четыреста двадцать два) | Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета) | Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета) |
| 32 | Гостиница (бывший Корпус бытовых помещений общ.S = 1560 кв.м) | 6815 | | | |
| 33 | Земельный участок, кадастровый номер: 50:64:0020204:42, S - 949 кв.м | 7852 | | | |
| 34 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0027, S=4988 кв.м | 7738 | | | |
| Блок 3 | | | | | |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инвентарный номер | Сравнительный подход, руб | Затратный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
|-------|---|-------------------|--|---|---|
| 35 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 557 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 6. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0023 | н/д | | | |
| 36 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1000 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 6а. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0005 | н/д | | | |
| 37 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2750 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 12,уч. 12. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0014 | н/д | 18 166 064 рубля (Восемнадцать миллионов шестьдесят шесть тысяч шестьдесят четыре) | Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета) | Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета) |
| 38 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 824 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 3, уч. 3. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0006 | н/д | | | |
| 39 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1000 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 13. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0020 | н/д | | | |
| 40 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1744 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 11, уч. 11. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0013 | н/д | | | |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инвентарный номер | Сравнительный подход, руб | Затратный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
|-------|---|-------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|
| 41 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1100 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 10, уч. 10. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0021 | н/д | | | |
| 42 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 903 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 9/1. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0018 | н/д | | | |
| 43 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1000 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 9. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0011 | н/д | | | |
| 44 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1906 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 7, уч. 7. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0022 | н/д | | | |

5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 5.3.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инвентарный номер | Итоговая величина рыночной стоимости с НДС округленно | Итоговая величина рыночной стоимости без НДС не округленно |
|-------|--|-------------------|---|--|
| 1 | Административный корпус(S=5882.7кв.м) (здание № 1), общежитие (S=1427,1кв.м) общ.S= 7309,80 кв.м | 7625 | 303 719 000 | 257 388 983 |
| 2 | Газопровод надземный и подземный | 7012 | 90 000 | 76 271 |
| 3 | Гостиница (бывший Корпус бытовых помещений общ.S = 1560 кв.м) | 6815 | 64 605 000 | 54 750 000 |
| 4 | Здание бытового назначения | 7844 | 2 019 000 | 1 711 017 |
| 5 | Здание контрольно-пропускного пункта S = 95 кв.м | 6812 | 366 000 | 310 169 |
| 6 | Здание контрольно-пропускного пункта № 2 | 7627 | 87 000 | 73 729 |
| 7 | Здание мини ТЭС | 7626 | 769 000 | 651 695 |
| 8 | Здание мойки автомобилей | 7628 | 516 000 | 437 288 |
| 9 | Здание ремонтно-механического цеха общ. S= 588.4 кв.м | 7621 | 2 612 000 | 2 213 559 |
| 10 | Контрольно-пропускной пункт №3 | 7896 | 153 000 | 129 661 |
| 11 | Общежитие - ранее Административно-бытовой корпус № 2 | 7840 | 3 872 000 | 3 281 356 |
| 12 | Площадка складирования материалов №1 | 7897 | 709 000 | 600 847 |
| 13 | Площадка складирования материалов №2 | 7898 | 189 000 | 160 169 |
| 14 | Пункт технического обслуживания легковых и грузовых автомобилей на 9 постов S=1075.57 кв.м | 6814 | 4 465 000 | 3 783 898 |
| 15 | Склад материалов (103,4 кв.м) | 7899 | 126 000 | 106 780 |
| 16 | Склад материалов № 2 | 7879 | 2 000 000 | 1 694 915 |
| 17 | Склад негорючих строительных материалов S= 864 кв.м | 6813 | 2 781 000 | 2 356 780 |
| 18 | Теплотрасса, назначение: отопление, протяженность в метрах 174 | 7900 | 340 000 | 288 136 |
| 19 | Трасса водопровода, назначение: водоснабжение, протяженность в метрах 440 | 7900 | 340 000 | 288 136 |
| 20 | Трасса фекальной канализации, назначение: канализация, протяженность в метрах 440 | 7900 | 340 000 | 288 136 |
| 21 | Трасса ливневой канализация, назначение: канализация, протяженность в метрах 580 | 7900 | 340 000 | 288 136 |
| 22 | Трасса самотечной ливневой канализация, назначение: канализация, протяженность в метрах 73 | 7900 | 340 000 | 288 136 |
| 23 | Кабельные линии электропередач, назначение: энергоснабжение, протяженность в метрах 163 | 7900 | 340 000 | 288 136 |
| 24 | Цех арматурный общ. S = 2398 кв.м (до декабря 2007 был склад металлоизделий) | 6811 | 7 539 000 | 6 388 983 |
| 25 | Земельный участок, кадастровый номер 50:64:002 02 04:0023, S-4 960 кв.м | 7801 | 4 758 000 | 4 758 000 |
| 26 | Земельный участок, кадастровый номер: 50:64:0020204:42, S - 949 кв.м | 7852 | 910 000 | 910 000 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инвентарный номер | Итоговая величина рыночной стоимости с НДС округленно | Итоговая величина рыночной стоимости без НДС не округленно |
|-------|---|-------------------|---|--|
| 27 | Земельный участок, кадастровый номер: 50:64:0020204:41, S - 3071 кв.м | 7853 | 2 946 000 | 2 946 000 |
| 28 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0026,S=241 кв.м | 7737 | 231 000 | 231 000 |
| 29 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0027,S=4988 кв.м | 7738 | 4 785 000 | 4 785 000 |
| 30 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0030,S=4206 кв.м | 7741 | 4 035 000 | 4 035 000 |
| 31 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0025,S=4987 кв.м | 7736 | 4 784 000 | 4 784 000 |
| 32 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0020,S=9191 кв.м | 7063 | 8 816 000 | 8 816 000 |
| 33 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0024,S=2163 кв.м | 7735 | 2 075 000 | 2 075 000 |
| 34 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0031,S=1115 кв.м | 7742 | 1 070 000 | 1 070 000 |
| 35 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 557 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 6. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0023 | н/д | 791 000 | 791 000 |
| 36 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1000 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 6а. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0005 | н/д | 1 421 000 | 1 421 000 |
| 37 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2750 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 12,уч. 12. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0014 | н/д | 3 908 000 | 3 908 000 |
| 38 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 824 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 3, уч. 3. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0006 | н/д | 1 171 000 | 1 171 000 |
| 39 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1000 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 13. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0020 | н/д | 1 421 000 | 1 421 000 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инвентарный номер | Итоговая величина рыночной стоимости с НДС округленно | Итоговая величина рыночной стоимости без НДС не округленно |
|--------------|---|-------------------|---|---|
| 40 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1744 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 11, уч. 11. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0013 | н/д | 2 478 000 | 2 478 000 |
| 41 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1100 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 10, уч. 10. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0021 | н/д | 1 563 000 | 1 563 000 |
| 42 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 903 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 9/1. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0018 | н/д | 1 283 000 | 1 283 000 |
| 43 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1000 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 9. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0011 | н/д | 1 421 000 | 1 421 000 |
| 44 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1906 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 7, уч. 7. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0022 | н/д | 2 708 000 | 2 708 000 |
| Итого | | | 451 232 000 рублей (Четыреста пятьдесят один миллион двести тридцать две тысячи) | 390 419 916 рублей (Триста девяносто миллионов четыреста девятнадцать тысяч девятьсот шестнадцать) |

*Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость).

РАЗДЕЛ 6. Основные понятия и методология оценки

6.1. Общие понятия и определения

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

Цель оценки

Согласно ФСО №2 целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

«Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях».

Понятие рыночной стоимости

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- Рыночная стоимость определяется оценщиком, в следующих случаях:
- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

В процессе оценки Оценщик использует следующие понятия:

Таблица 6.1.1. Понятия, используемые в процессе оценки

| Понятие | Определение |
|-----------------------------|---|
| Общие понятия оценки | |
| Объект оценки | Это объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте. Согласно ФСО №7 объектами оценки могут выступать объекты недвижимости — застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего |

| Понятие | Определение |
|--|--|
| | Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости. |
| Цена объекта оценки | Это денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. |
| Итоговая величина стоимости | Это стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. |
| Подход к оценке | Это совокупность методов оценки, объединенных общих методологией. |
| Метод проведения оценки объекта оценки | Это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. |
| Дата определения стоимости объекта оценки | Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. |
| Допущение | Это предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. |
| Объект-аналог | Это объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. |
| Подходы к оценке | |
| Сравнительный подход | Это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. |
| Доходный подход | Это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. |
| Затратный подход | Это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. |

6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

РАЗДЕЛ 7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для описания объекта оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

- Копии свидетельств о ГРП
- Копии технических паспортов
- Копии кадастровых паспортов

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Согласно заданию на оценку (Раздел 1 настоящего Отчета) объектами оценки являются:

- Административный корпус(S=5882.7кв.м) (здание № 1), общежитие(S=1427,1кв.м) общ.S=7309,80 кв.м
- Газопровод надземный и подземный
- Гостиница (бывший Корпус бытовых помещений общ.S = 1560 кв.м)
- Здание бытового назначения
- Здание контрольно-пропускного пункта S = 95 кв.м
- Здание контрольно-пропускного пункта № 2
- Здание мини ТЭС
- Здание мойки автомобилей
- Здание ремонтно-механического цеха общ. S= 588.4 кв.м
- Контрольно-пропускной пункт №3
- Общежитие - ранее Административно-бытовой корпус № 2
- Площадка складирования материалов №1
- Площадка складирования материалов №2
- Пункт технического обслуживания легковых и грузовых автомобилей на 9 постов S=1075.57 кв.м
- Склад материалов (103,4 кв.м)
- Склад материалов № 2
- Склад негорючих строительных материалов S= 864 кв.м
- Теплотрасса, назначение: отопление, протяженность в метрах 174
- Трасса водопровода, назначение: водоснабжение, протяженность в метрах 440
- Трасса фекальной канализации, назначение: канализация, протяженность в метрах 440
- Трасса ливневой канализация, назначение: канализация, протяженность в метрах 580
- Трасса самотечной ливневой канализация, назначение: канализация, протяженность в метрах 73
- Кабельные линии электропередач, назначение: энергоснабжение, протяженность в метрах 163
- Цех арматурный общ. S = 2398 кв.м (до декабря 2007 был склад металлоизделий)
- Земельный участок, кадастровый номер 50:64:002 02 04:0023, S-4 960 кв.м
- Земельный участок, кадастровый номер: 50:64:0020204:42, S - 949 кв.м
- Земельный участок, кадастровый номер: 50:64:0020204:41, S - 3071 кв.м
- Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0026,S=241 кв.м
- Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0027,S=4988 кв.м
- Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0030,S=4206 кв.м
- Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0025,S=4987 кв.м
- Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0020,S=9191 кв.м
- Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0024,S=2163 кв.м
- Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0031,S=1115 кв.м.
- Земельный участок под жилищное строительство ,кадастровый номер: 50:23:0020278:0023
- Земельный участок под жилищное строительство, кадастровый номер: 50:23:0020278:0005
- Земельный участок под жилищное строительство, кадастровый номер: 50:23:0020278:0014
- Земельный участок под жилищное строительство, кадастровый номер: 50:23:0020278:0006
- Земельный участок под жилищное строительство, кадастровый номер: 50:23:0020278:0020
- Земельный участок под жилищное строительство, кадастровый номер: 50:23:0020278:0013
- Земельный участок под жилищное строительство, кадастровый номер: 50:23:0020278:0021
- Земельный участок под жилищное строительство, кадастровый номер: 50:23:0020278:0018

- Земельный участок под жилищное строительство, кадастровый номер: 50:23:0020278:0011
- Земельный участок под жилищное строительство, кадастровый номер: 50:23:0020278:0022

Все здания, сооружения и земельные участки принадлежат на праве собственности Заказчику оценки. Здания и сооружения расположены на нескольких соседних земельных участках. В настоящее время здания и сооружения эксплуатируются по назначению.

Ниже представлена таблица с кратким описанием основных характеристик каждого здания.

Примечание: в столбце «коммуникации» Э – электричество, В – водоснабжение, К – канализация, О – отопление.

Таблица 7.1.1. Краткое описание оцениваемых зданий

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инвентарный номер | Площадь, кв.м. | Год постройки | Коммуникации | Материал стен |
|-------|--|-------------------|----------------|---------------|--------------|---|
| 1 | Административный корпус(S=5882.7кв.м) (здание № 1), общежитие(S=1427,1кв.м) общ.S=7309,80 кв.м | 7625 | 7309,8 | 2007 | О, К, В, Э | Полистеролбетонные блоки, облицованные кирпичом |
| 2 | Газопровод надземный и подземный | 7012 | - | 2007 | - | - |
| 3 | Гостиница (бывший Корпус бытовых помещений общ.S = 1560 кв.м) | 6815 | 1554,9 | 2006 | О, К, В, Э | Кирпич |
| 4 | Здание бытового назначения | 7844 | 359,8 | 2006 | Э | Из прочих материалов |
| 5 | Здание контрольно-пропускного пункта S = 95 кв.м | 6812 | 94,3 | 2006 | О, Э | Кирпич |
| 6 | Здание контрольно-пропускного пункта № 2 | 7627 | 20,2 | 2007 | О, Э | Керамзитобетонные блоки облицованные кирпичом |
| 7 | Здание мини ТЭС | 7626 | 132,3 | 2007 | О, К, Г, Э | Кирпич |
| 8 | Здание мойки автомобилей | 7628 | 164,2 | 2007 | О, К, В, Э | Керамзитобетонные блоки облицованные кирпичом |
| 9 | Здание ремонтно-механического цеха общ. S= 588.4 кв.м | 7621 | 588,4 | 2007 | О, К, В, Э | Оцинкованные из холодногнутых профилей |
| 10 | Контрольно-пропускной пункт №3 | 7896 | 40,3 | 2007 | Э | Керамзитобетонные блоки облицованные кирпичом |
| 11 | Общежитие - ранее Административно-бытовой корпус № 2 | 7840 | 1117,8 | 2009 | Э | Блок-контейнеры заводской готовности, обшитые сайдингом |
| 12 | Площадка складирования материалов №1 | 7897 | 2936,3 | 2010 | - | - |
| 13 | Площадка складирования материалов №2 | 7898 | 783,4 | 2010 | - | - |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инвентарный номер | Площадь, кв.м. | Год постройки | Коммуникации | Материал стен |
|-------|--|-------------------|----------------|---------------|--------------|----------------------------------|
| 14 | Пункт технического обслуживания легковых и грузовых автомобилей на 9 постов S=1075.57 кв.м | 6814 | 1109,4 | 2006 | О, К, В, Э | Сэндвич панели |
| 15 | Склад материалов (103,4 кв.м) | 7899 | 103,4 | 2010 | Э | Сайдинг по обрешетке |
| 16 | Склад материалов № 2 | 7879 | 896,7 | 2009 | Э | Металлический окрашенный сайдинг |
| 17 | Склад негорючих строительных материалов S= 864 кв.м | 6813 | 847 | 2006 | О, Э | Сэндвич панели |
| 18 | Сооружения инженерного обеспечения | 7900 | - | 2010 | - | - |
| 19 | Цех арматурный общ. S = 2398 кв.м (до декабря 2007 был склад металлоизделий) | 6811 | 2359,5 | 2007 | О, Э | Кирпич |

Площадь помещений, которые имеют рыночный потенциал составляет 16 698 кв.м., в данную площадь не включена площадь площадки складирования материалов №1, инв. № 7897, площадки складирования материалов №2, инв. № 7898, газопровод надземный и подземный, инв. № 7012, сооружения инженерного обеспечения (Теплотрасса, назначение: отопление, протяженность в метрах 174, Трасса водопровода, назначение: водоснабжение, протяженность в метрах 440, Трасса фекальной канализации, назначение: канализация, протяженность в метрах 440, Трасса ливневой канализация, назначение: канализация, протяженность в метрах 580, Трасса самотечной ливневой канализация, назначение: канализация, протяженность в метрах 73, Кабельные линии электропередач, назначение: энергоснабжение, протяженность в метрах 163), инв. № 7900.

Площадь отапливаемых помещений составляет 14 180 кв.м., площадь не отапливаемых площадей составляет 2 518 кв.м.

Площадь капитальных зданий составляет 11 675,5 кв.м., площадь не капитальных зданий составляет 5 022,5 кв. м.

Описание земельных участков

Таблица 7.1.2. Краткое описание оцениваемых земельных участков

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инвентарный номер | Площадь, кв.м | Категория земель | Разрешенное использование |
|-------|---|-------------------|---------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 1 | Земельный участок, кадастровый номер 50:64:0020204:0023, S-4960 кв.м | 7801 | 4 960 | Земли населенных пунктов | Под расширение производственной базы |
| 2 | Земельный участок, кадастровый номер: 50:64:0020204:42, S - 949 кв.м | 7852 | 949 | Земли населенных пунктов | Под размещение производственной базы |
| 3 | Земельный участок, кадастровый номер: 50:64:0020204:41, S - 3071 кв.м | 7853 | 3 071 | Земли населенных пунктов | Под размещение производственной базы |
| 4 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:0020204:0026, S=241 кв.м | 7737 | 241 | Земли населенных пунктов | Под размещение производственной базы |
| 5 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:0020204:0027, S=4988 кв.м | 7738 | 4 988 | Земли населенных пунктов | Под размещение производственной базы |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инвентарный номер | Площадь, кв.м | Категория земель | Разрешенное использование |
|-------|---|-------------------|---------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 6 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:0020204:0030, S=4206 кв.м | 7741 | 4 206 | Земли населенных пунктов | Под размещение производственной базы |
| 7 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:0020204:0025, S=4987 кв.м | 7736 | 4 987 | Земли населенных пунктов | Под размещение производственной базы |
| 8 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:0020204:0020, S=9191 кв.м | 7063 | 9 191 | Земли поселений | Под расширение производственной базы |
| 9 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:0020204:0024, S=2163 кв.м | 7735 | 2 163 | Земли населенных пунктов | Под размещение производственной базы |
| 10 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:0020204:0031, S=1115 кв.м | 7742 | 1 115 | Земли населенных пунктов | Под размещение производственной базы |
| 11 | Земельный участок, адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 6. Кадастровый номер: 50:23:0020278:0023 | н/д | 557 | Земли населенных пунктов | Жилищное строительство |
| 12 | Земельный участок адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 6а. Кадастровый номер: 50:23:0020278:0005 | н/д | 1 000 | Земли населенных пунктов | Жилищное строительство |
| 13 | Земельный участок адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 12,уч. 12. Кадастровый номер: 50:23:0020278:0014 | н/д | 2 750 | Земли населенных пунктов | Жилищное строительство |
| 14 | Земельный участок адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 3, уч. 3. Кадастровый номер: 50:23:0020278:0006 | н/д | 824 | Земли населенных пунктов | Жилищное строительство |
| 15 | Земельный участок адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 13. Кадастровый номер: 50:23:0020278:0020 | н/д | 1 000 | Земли населенных пунктов | Жилищное строительство |
| 16 | Земельный участок адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 11, уч. 11. Кадастровый номер: 50:23:0020278:0013 | н/д | 1 744 | Земли населенных пунктов | Жилищное строительство |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инвентарный номер | Площадь, кв.м | Категория земель | Разрешенное использование |
|-------|---|-------------------|---------------|--------------------------|---------------------------|
| 17 | Земельный участок адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 10, уч. 10. Кадастровый номер: 50:23:0020278:0021 | н/д | 1 100 | Земли населенных пунктов | Жилищное строительство |
| 18 | Земельный участок адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 9/1. Кадастровый номер: 50:23:0020278:0018 | н/д | 903 | Земли населенных пунктов | Жилищное строительство |
| 19 | Земельный участок адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 9. Кадастровый номер: 50:23:0020278:0011 | н/д | 1 000 | Земли населенных пунктов | Жилищное строительство |
| 20 | Земельный участок адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 7, уч. 7. Кадастровый номер: 50:23:0020278:0022 | н/д | 1 906 | Земли населенных пунктов | Жилищное строительство |

Оцениваемые земельные участки принадлежат на праве собственности. Существующие на дату оценки ограничения (обременения) права не зарегистрированы.

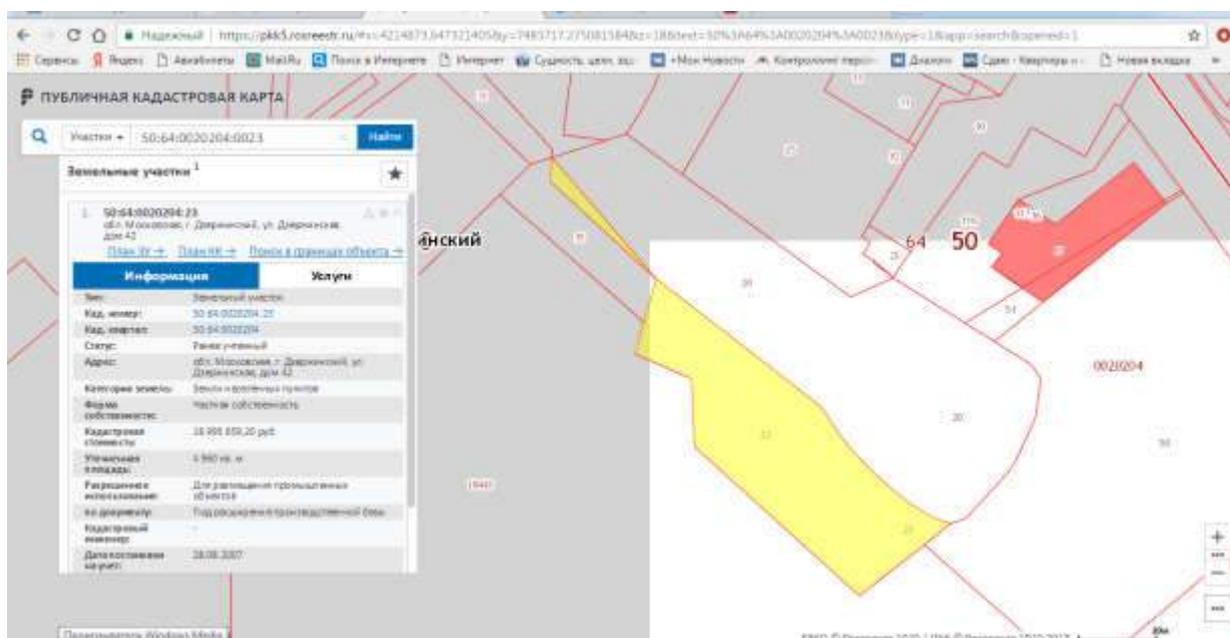


Рисунок 7.1.1. План земельного участка с кадастровым № 50:64:0020204:0023, источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4214873.647321405&y=7483717.275081584&z=18&text=50%3A64%3A0020204%3A0023&type=1&app=search&opened=1>

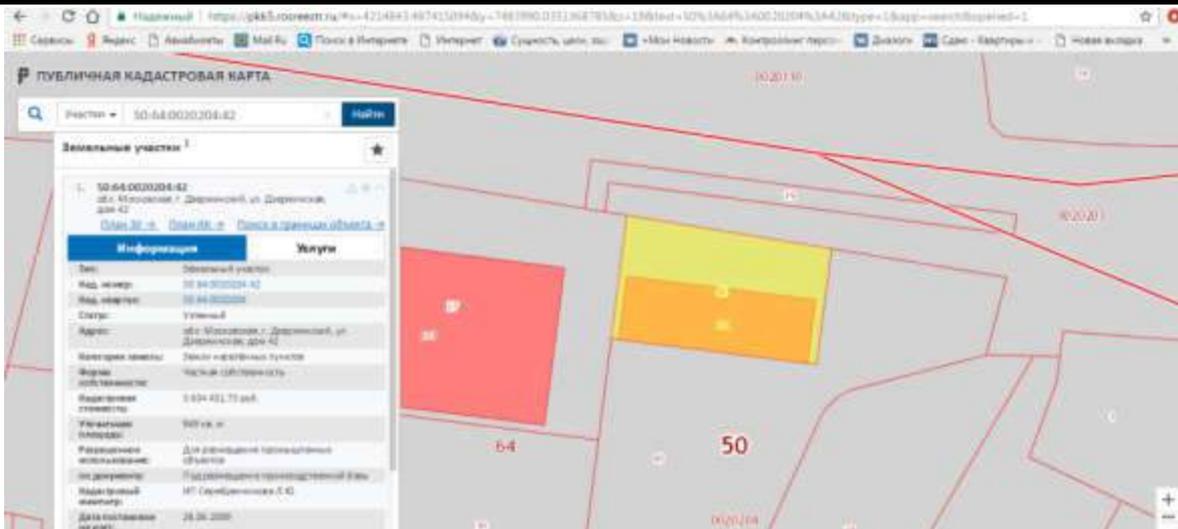


Рисунок 7.1.2. План земельного участка с кадастровым № 50:64:0020204:42, источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4214843.487415094&y=7483990.0351368785&z=19&text=50%3A64%3A0020204%3A42&type=1&app=search&opened=1>

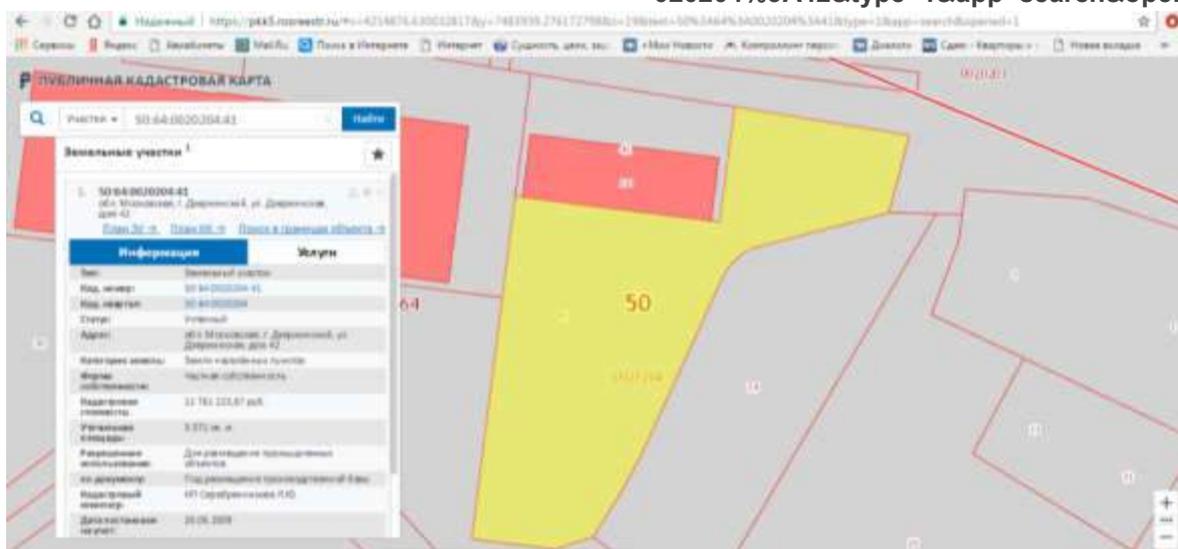


Рисунок 7.1.3. План земельного участка с кадастровым № 50:64:0020204:41, источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4214876.630032817&y=7483939.276172798&z=19&text=50%3A64%3A0020204%3A41&type=1&app=search&opened=1>

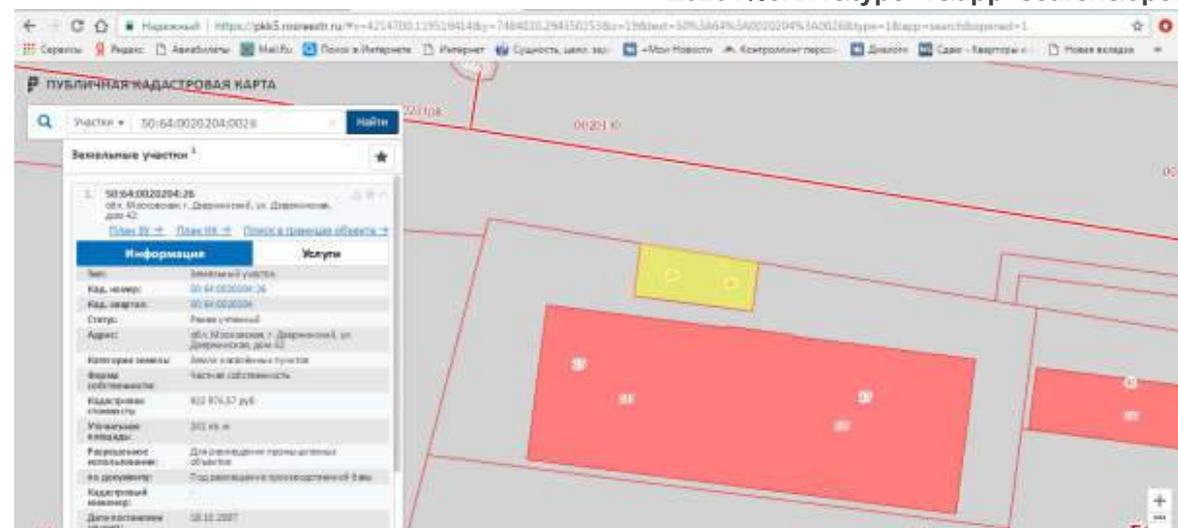


Рисунок 7.1.4. План земельного участка с кадастровым № 50:64:0020204:0026, источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4214700.119519414&y=7484020.294550253&z=19&text=50%3A64%3A0020204%3A0026&type=1&app=search&opened=1>

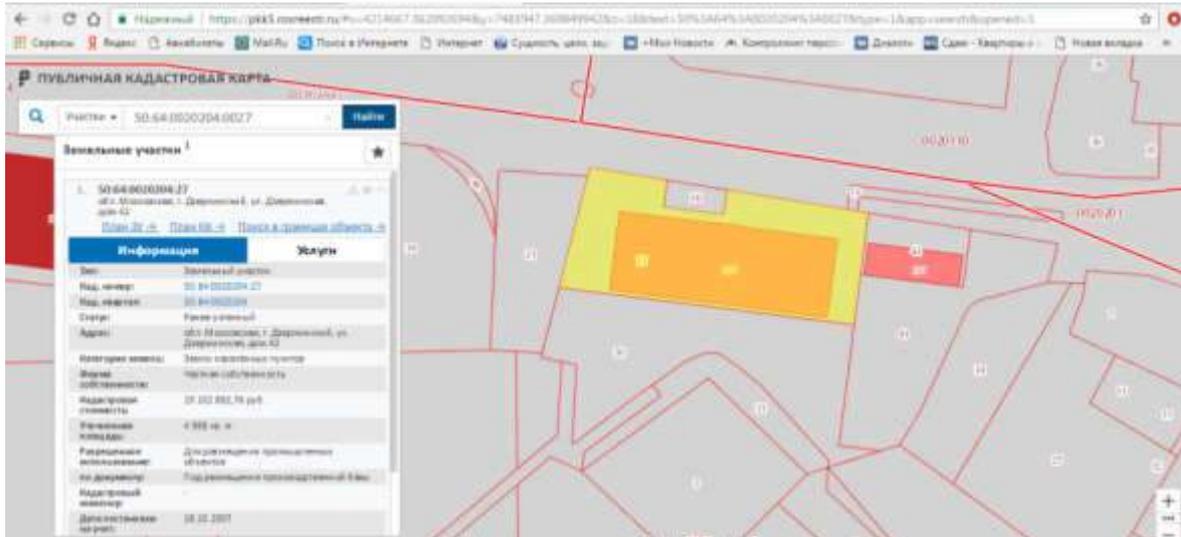


Рисунок 7.1.5. План земельного участка с кадастровым № 50:64:0020204:0027, источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4214667.362092694&y=7483947.369849942&z=18&text=50%3A64%3A0020204%3A0027&type=1&app=search&opened=1>

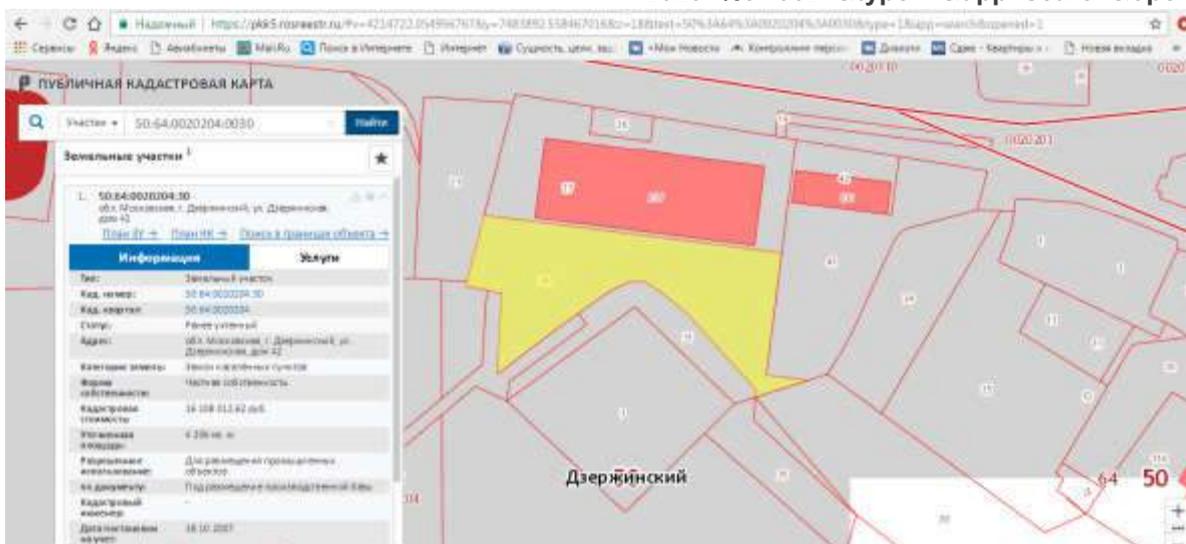


Рисунок 7.1.6. План земельного участка с кадастровым № 50:64:0020204:0030, источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4214722.054956767&y=7483892.558467016&z=18&text=50%3A64%3A0020204%3A0030&type=1&app=search&opened=1>

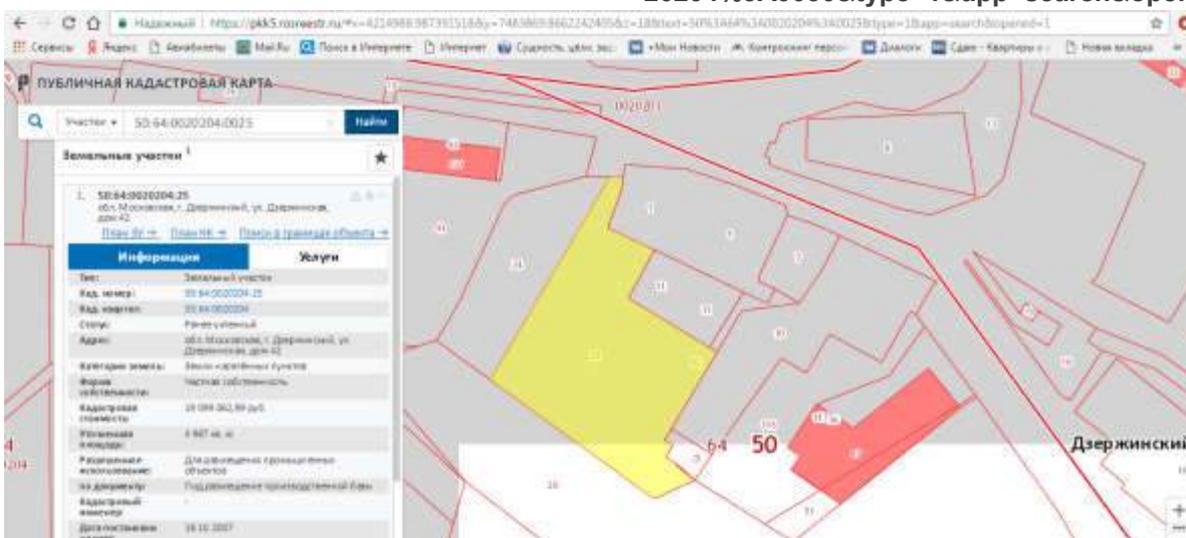


Рисунок 7.1.7. План земельного участка с кадастровым № 50:64:0020204:0025, источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4214988.987391518&y=7483869.8662242405&z=18&text=50%3A64%3A0020204%3A0025&type=1&app=search&opened=1>

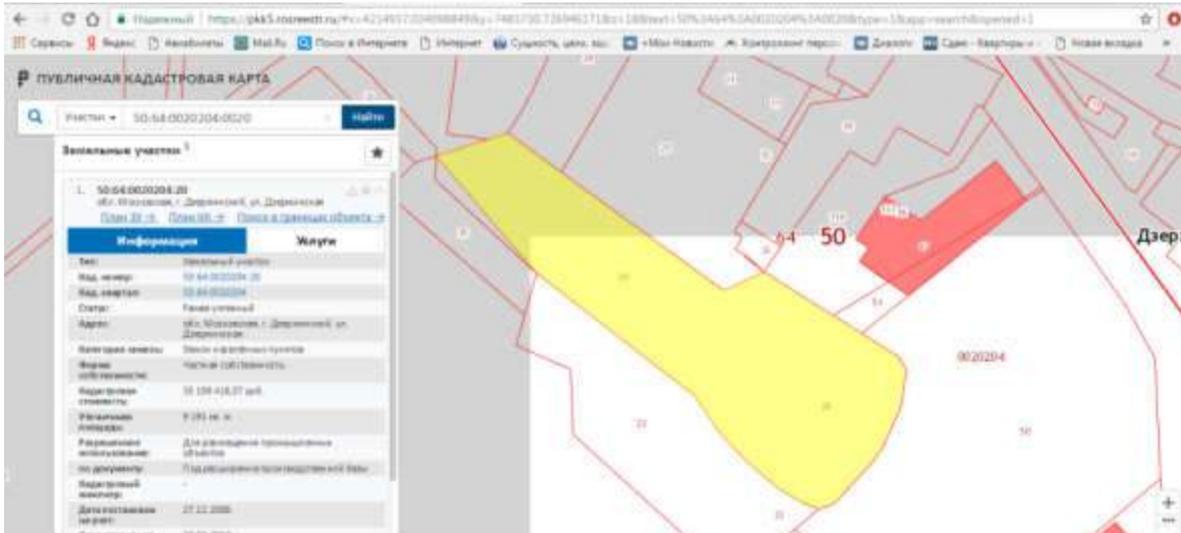


Рисунок 7.1.8. План земельного участка с кадастровым № 50:64:0020204:0020, источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4214937.034098849&y=7483730.726946171&z=18&text=50%3A64%3A0020204%3A0020&type=1&app=search&opened=1>

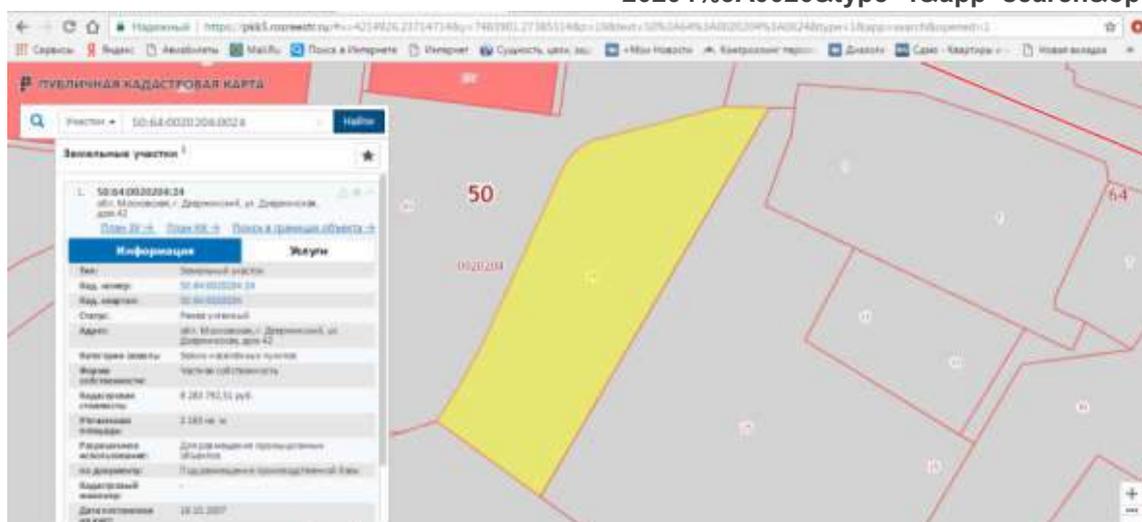


Рисунок 7.1.9. План земельного участка с кадастровым № 50:64:0020204:0024, источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4214926.23714714&y=7483901.27385314&z=19&text=50%3A64%3A0020204%3A0024&type=1&app=search&opened=1>

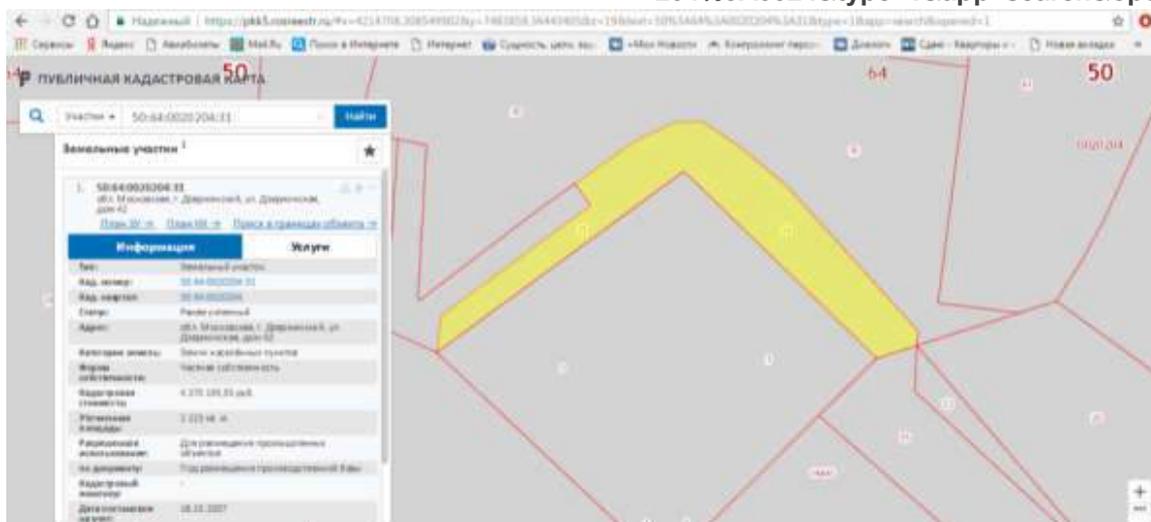


Рисунок 7.1.10. План земельного участка с кадастровым № 50:64:0020204:31, источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4214708.308549902&y=7483859.36443405&z=19&text=50%3A64%3A0020204%3A31&type=1&app=search&opened=1>

Оцениваемые земельные участки находятся в одном кадастровом квартале 50:64:0020204.

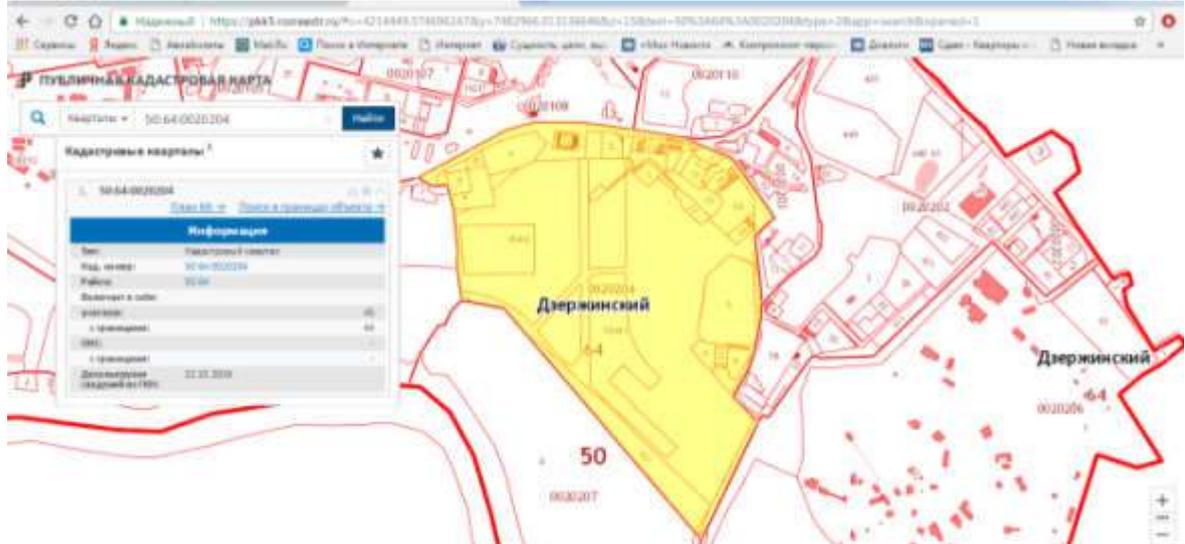


Рисунок 7.1.11. План кадастрового квартала № 50:64:0020204, источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4214449.574696167&y=7482966.013136646&z=15&text=50%3A64%3A0020204&type=2&app=search&opened=1>

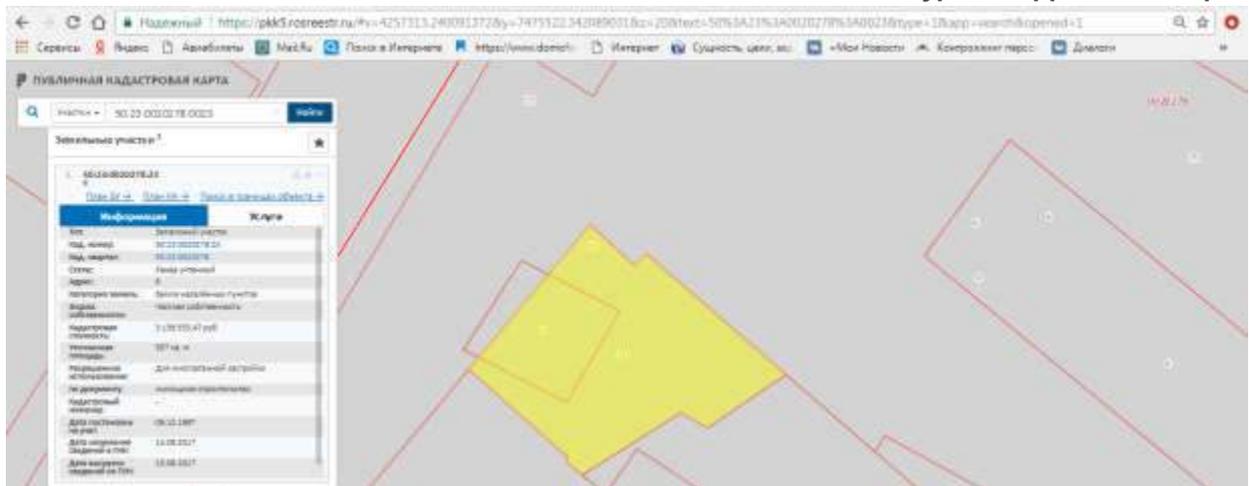


Рисунок 7.1.12. План земельного участка с кадастровым № 50:23:0020278:0023, источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4257313.240091372&y=7475522.342089018&z=20&text=50%3A23%3A0020278%3A0023&type=1&app=search&opened=1>

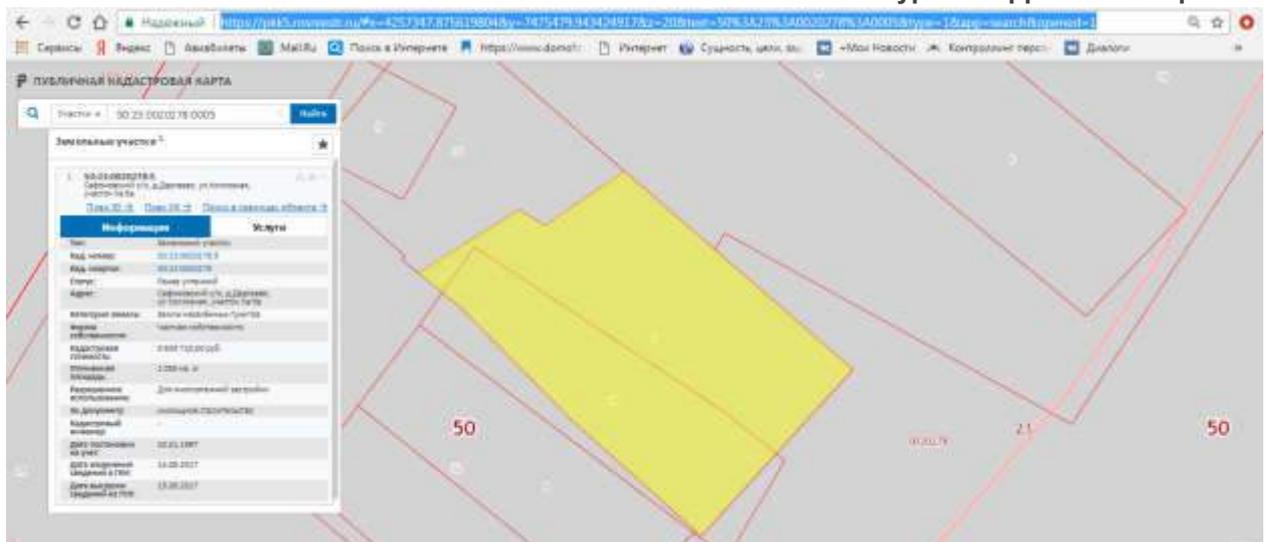


Рисунок 7.1.13. План земельного участка с кадастровым № 50:23:0020278:0005, источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4257347.875619804&y=7475479.943424917&z=20&text=50%3A23%3A0020278%3A0005&type=1&app=search&opened=1>

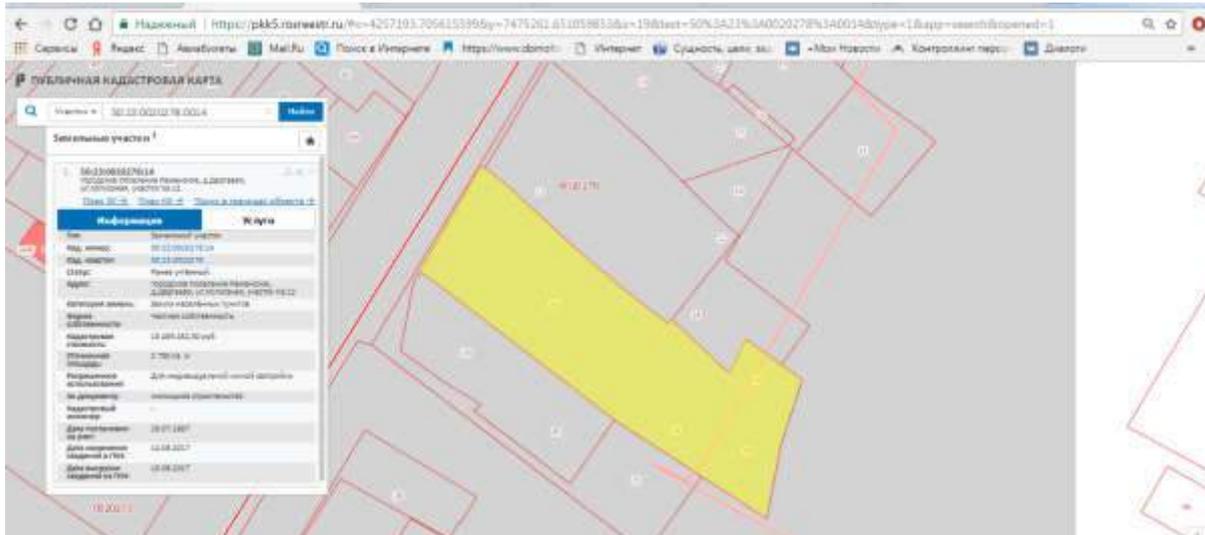


Рисунок 7.1.14. План земельного участка с кадастровым № 50:23:0020278:0014, источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4257193.705615599&y=7475261.651059853&z=19&text=50%3A23%3A0020278%3A0014&type=1&app=search&opened=1>

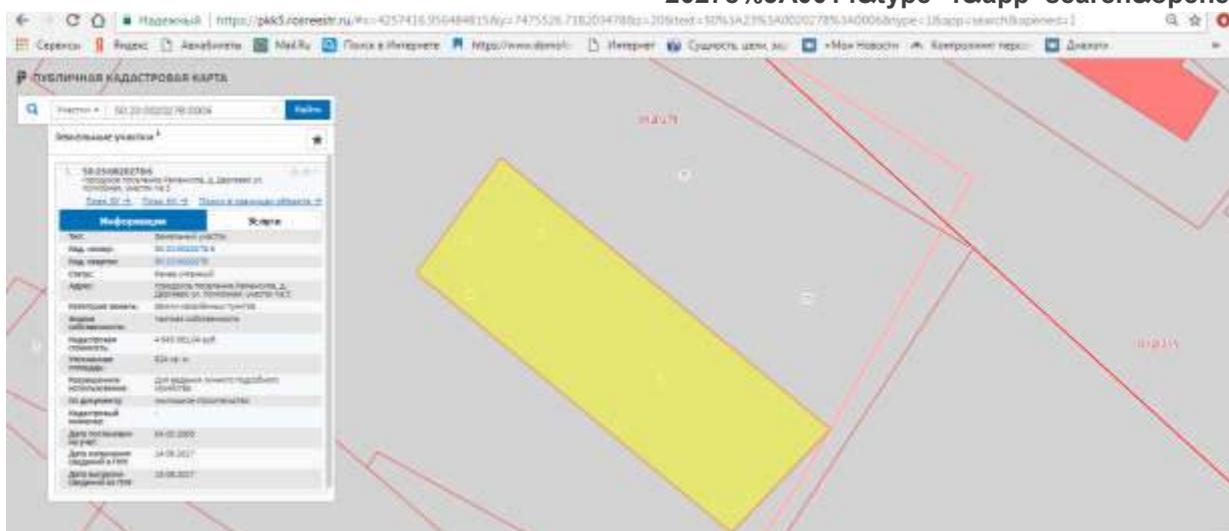


Рисунок 7.1.15. План земельного участка с кадастровым № 50:23:0020278:0006, источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4257416.956484815&y=7475526.718203478&z=20&text=50%3A23%3A0020278%3A0006&type=1&app=search&opened=1>

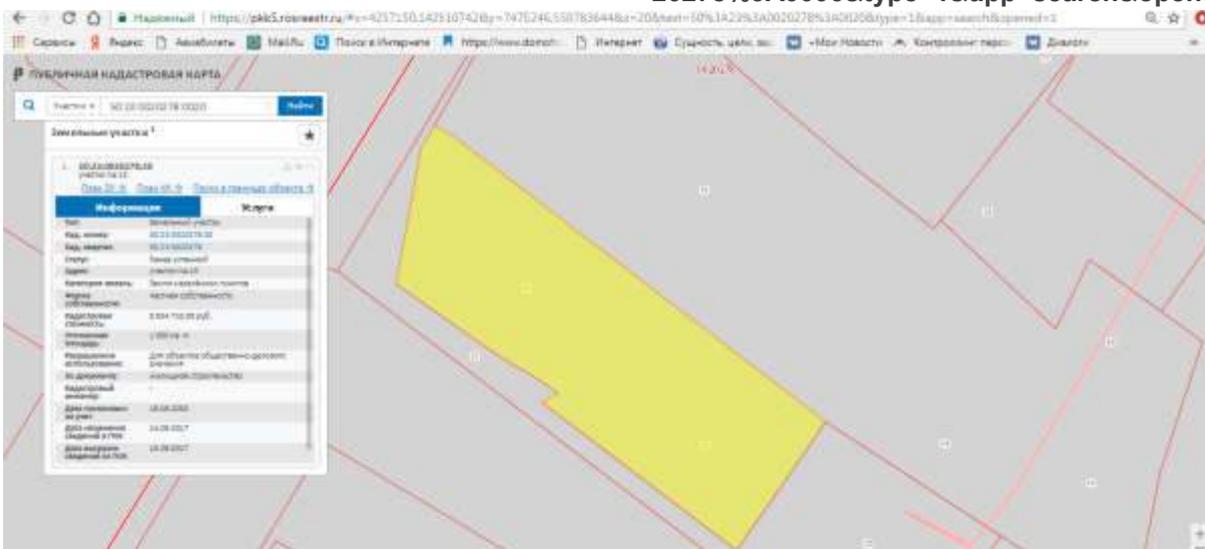


Рисунок 7.1.16. План земельного участка с кадастровым № 50:23:0020278:0020, источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4257150.142510742&y=7475246.550783644&z=20&text=50%3A23%3A0020278%3A0020&type=1&app=search&opened=1>

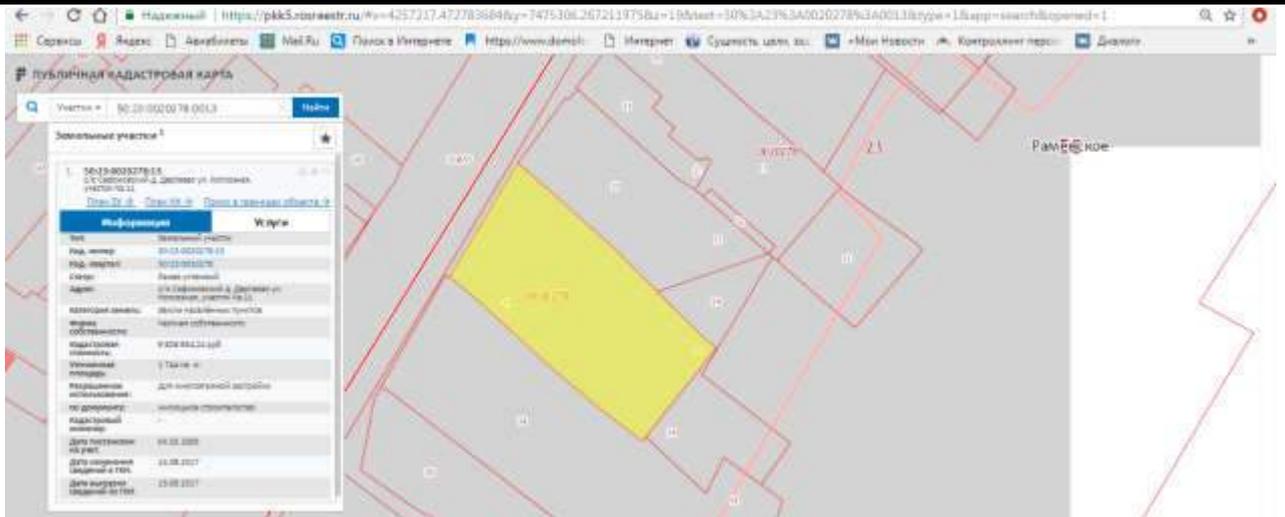


Рисунок 7.1.17. План земельного участка с кадастровым № 50:23:0020278:0013, источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4257217.472783684&y=7475306.267211975&z=19&text=50%3A23%3A0020278%3A0013&type=1&app=search&opened=1>



Рисунок 7.1.18. План земельного участка с кадастровым № 50:23:0020278:0021, источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4257219.038593734&y=7475359.300787185&z=20&text=50%3A23%3A0020278%3A0021&type=1&app=search&opened=1>

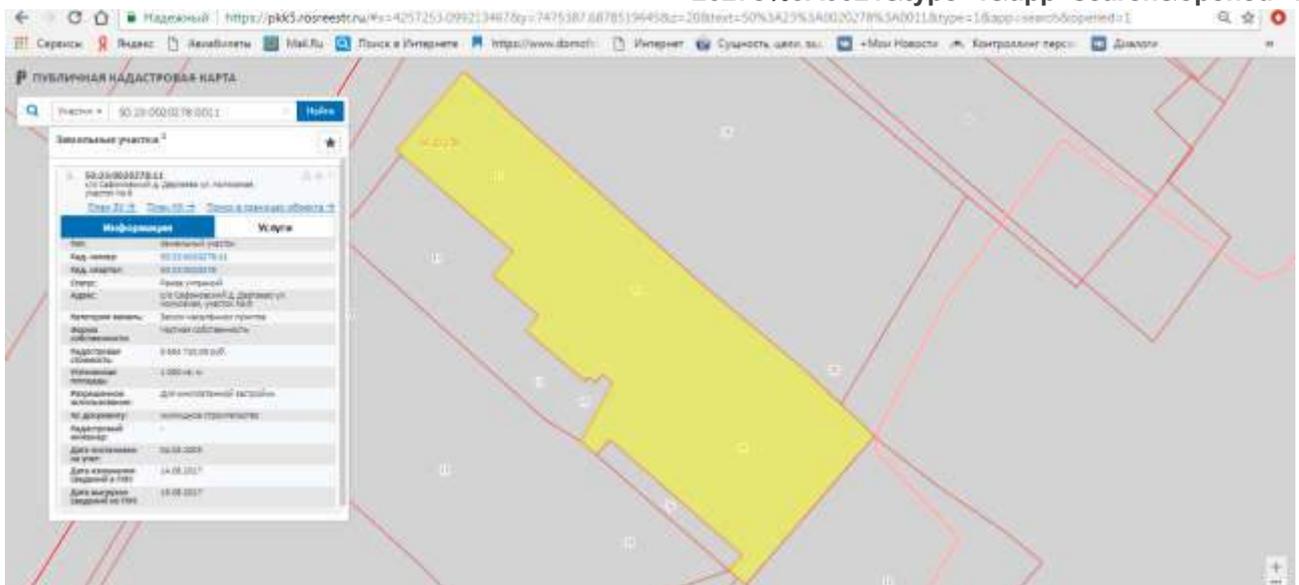


Рисунок 7.1.19. План земельного участка с кадастровым № 50:23:0020278:0011, источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4257253.099213467&y=7475387.6878519645&z=20&text=50%3A23%3A0020278%3A0011&type=1&app=search&opened=1>

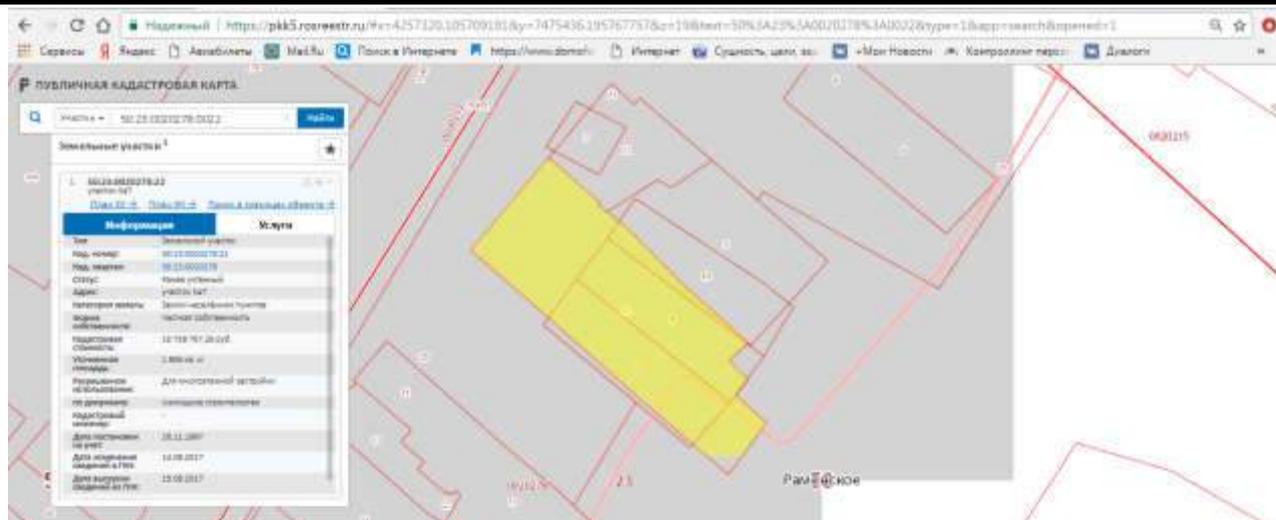


Рисунок 7.1.20. План земельного участка с кадастровым № 50:23:0020278:0022, источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4257320.105709191&y=7475436.195767757&z=19&text=50%3A23%3A0020278%3A0022&type=1&app=search&opened=1>

Оцениваемые земельные участки находятся в одном кадастровом квартале 50:23:0020278.

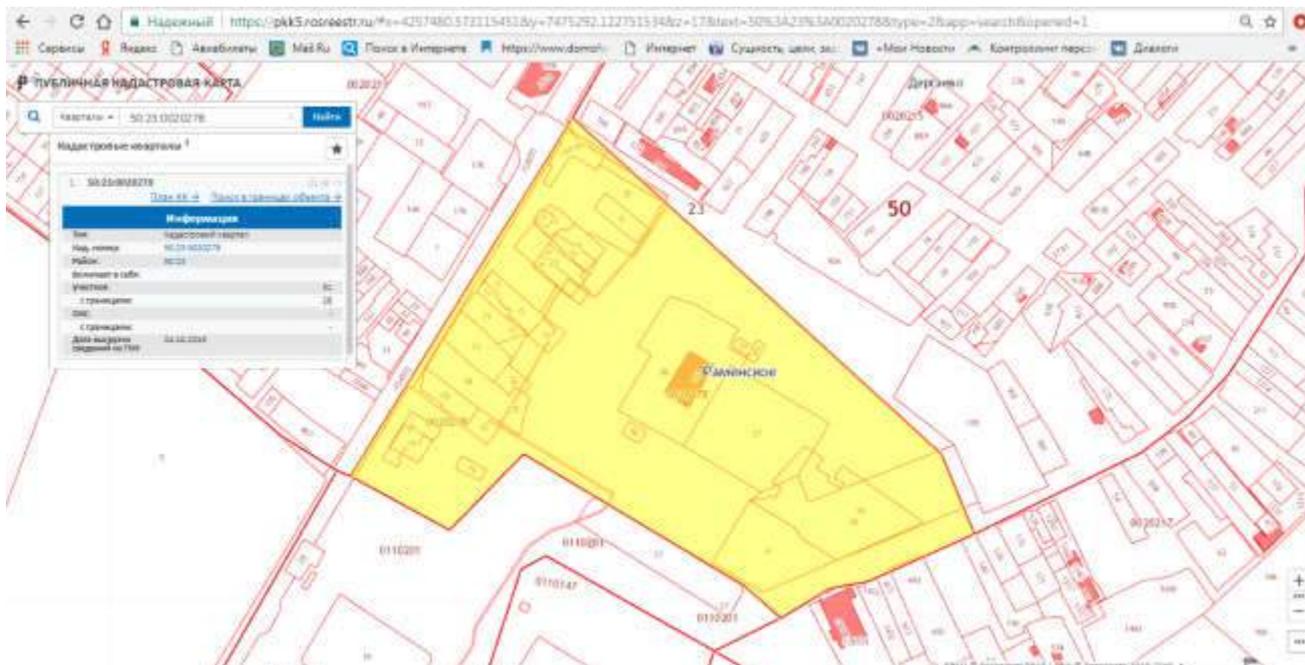


Рисунок 7.1.21. План кадастрового квартала № 50:23:0020278, источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4257480.573115451&y=7475292.122751534&z=17&text=50%3A23%3A0020278&type=2&app=search&opened=1>

7.2. Характеристика местоположения объектов оценки

Объекты оценки находятся на территории г. Дзержинский Московской области и на территории дер. Дергалово Раменского района Московской области.

Дзержинский — город областного подчинения в Московской области, к юго-востоку от Москвы, единственный населённый пункт муниципального образования «Городской округ Дзержинский».

Население на 2017 год составляет 54 788 чел. Площадь — 1566 га. Дзержинский расположен на реке Москве. Является городом-спутником Москвы, граничит с ней, отделяясь от неё Московской кольцевой автодорогой (МКАД). Также Дзержинский граничит с городами Котельники и Лыткарино. Ближайшая железнодорожная станция — Люберцы-1, расстояние до города Люберцы — четыре километра. В Дзержинском есть железнодорожная станция (грузовая) без электрификации от станции Яничино.

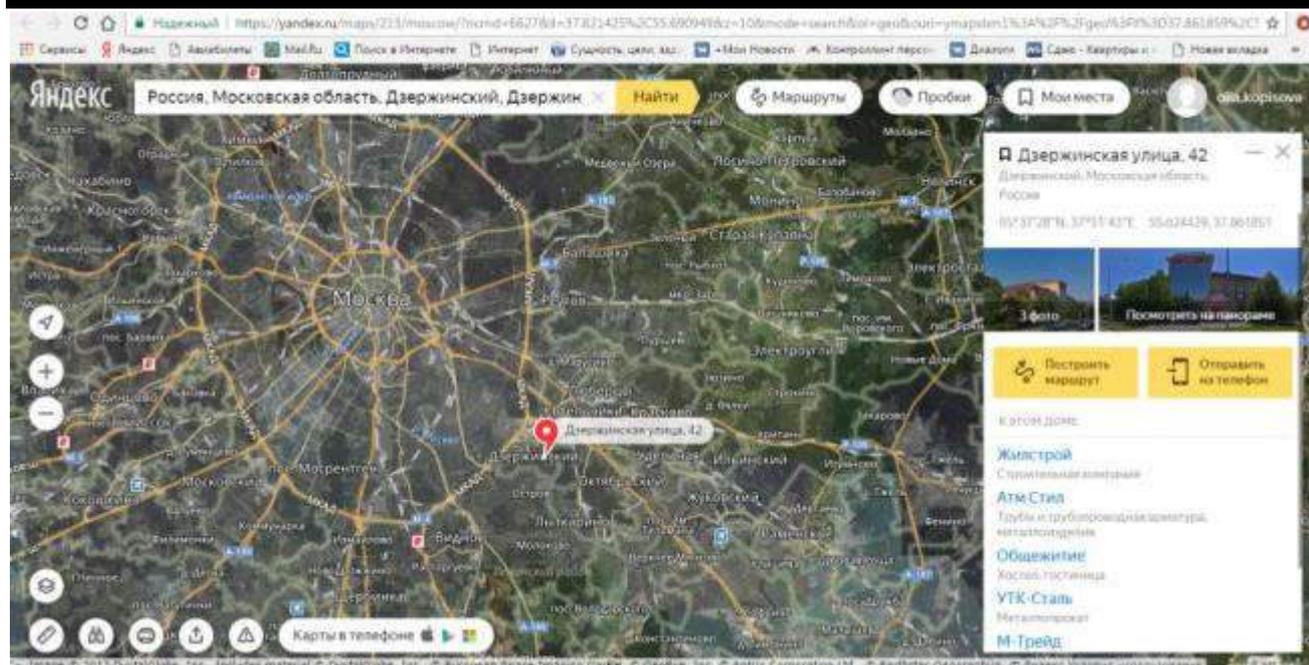


Рис. 7.2.1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Московской области.
Источник: <https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ncrnd=6627&ll=37.821425%2C55.690949&z=10&I=sat%2Cskl>

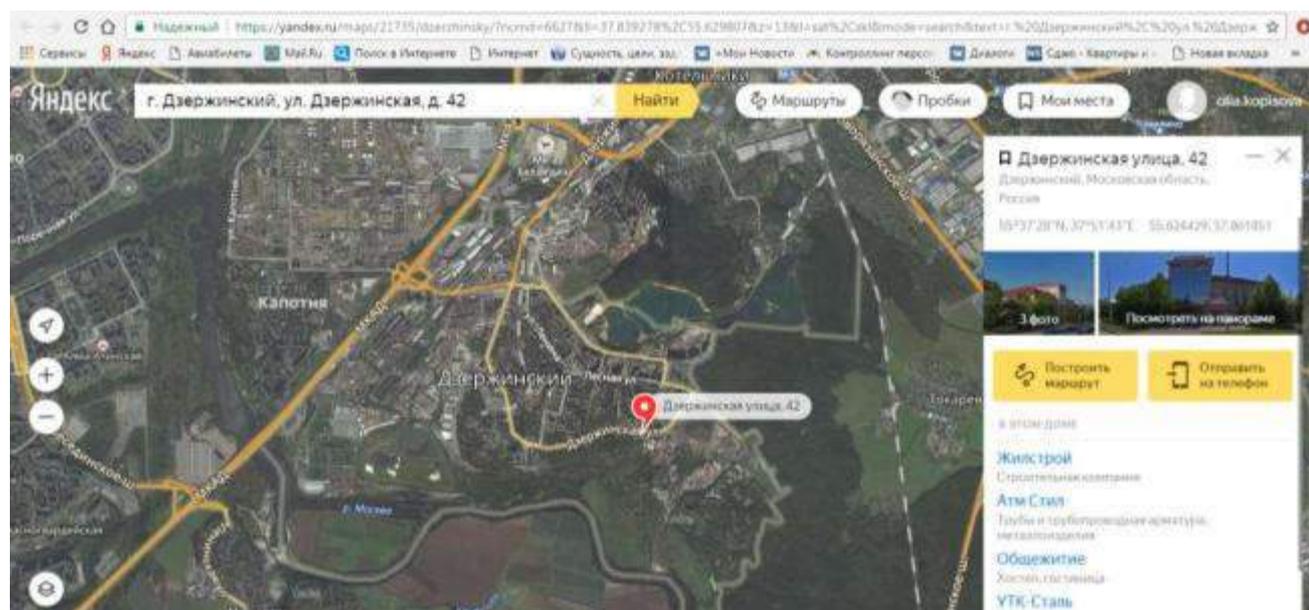


Рис. 7.2.2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Московской области.
Источник: <https://yandex.ru/maps/21735/dzerzhinsky/?ncrnd=6627&ll=37.839278%2C55.629807&z=13&I=sat%2Cskl>

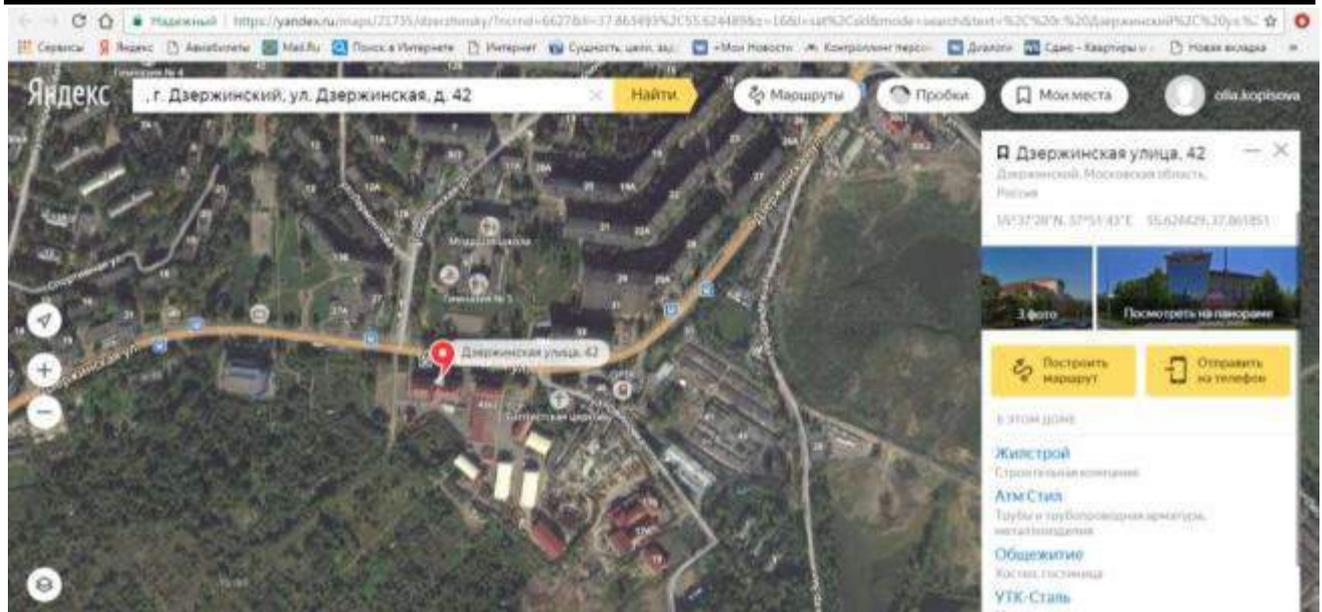


Рис. 7.2.3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты г. Дзержинский.
 Источник: <https://yandex.ru/maps/21735/dzerzhinsky/?ncrnd=6627&ll=37.863493%2C55.624489&z=16&l=sat%2Cskl>

Таблица №7.2.1. Характеристика местоположения объекта оценки

| Показатель | Характеристика земельного участка |
|--|--|
| Выход на красную линию: | Не имеет выхода на красную линию |
| Фактические границы объекта оценки: | Нет |
| Окружение объекта оценки | Объекты производственно-складского назначения, жилые дома, лесной массив, объекты социального назначения |
| Транспортная доступность: | Обеспечена подъездными путями хорошего качества |
| Подъезд к объекту оценки: | Круглогодичный, не затруднен |
| Объекты, отрицательно влияющие на привлекательность объекта оценки | Не выявлено |

Дергаево — деревня в Раменском районе Московской области. Входит в Городское поселение Раменское. Население — 2217 чел. (2017). Расположена на северной окраине города Раменское.

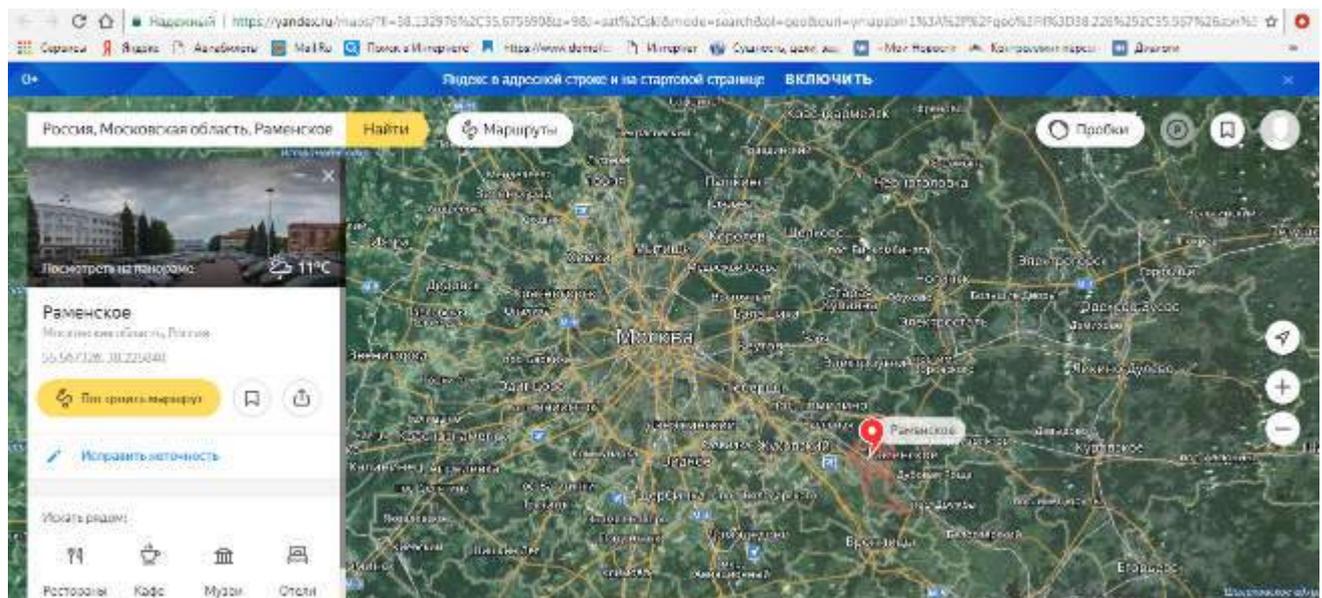


Рис. 7.2.4. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Московской области.
 Источник: <https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ncrnd=6627&ll=37.821425%2C55.690949&z=10&l=sat%2Cskl>

Дополнительно к вышеприведенному описанию оцениваемого объекта, вниманию Заказчика предлагаются фотоматериалы, выполненные Оценщиком в процессе осмотра объекта оценки.

7.3. Фотографии объекта оценки

Административный корпус













Гостиница





Здание мини ТЭС



Здание мойки автомобилей



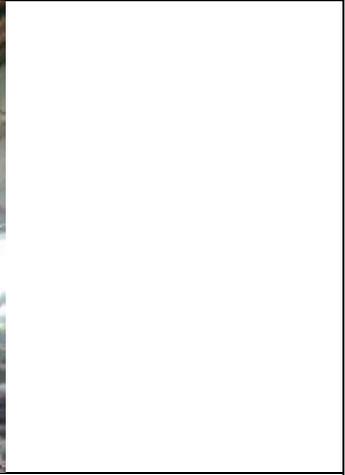
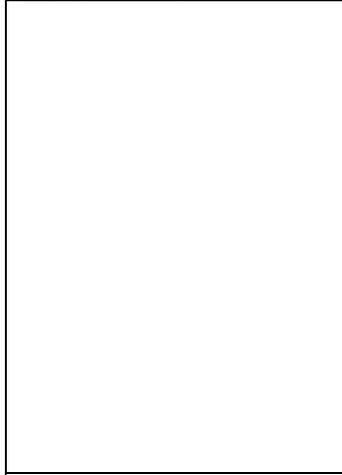
Цех арматурный





Здание ремонтно-механического цеха





Контрольно-пропускной пункт №3



Площадка складирования материалов №1



Площадка складирования материалов №2



Склад материалов № 2



Пункт технического обслуживания легковых и грузовых автомобилей на 9 постов





Склад негорючих строительных материалов





Здание бытового назначения



Здание контрольно-пропускного пункта



Здание контрольно-пропускного пункта № 2



Общежитие



7.4. Выводы

- Объект оценки представляет собой 20 земельных участков, 6 сооружений инженерного обеспечения, газопровод и 17 объектов недвижимости.
- Состав прав на объекты, входящие в состав объекта оценки, – право собственности. Собственник – ЗАО «Жилстрой».
- Осмотр объектов оценки проводился Оценщиком с последующей фотофиксацией, на основании которой проводится описание объектов оценки, в качестве дополнительной информации использовалась устная информация, полученная от Заказчика, а также общедоступные данные сети Интернет.

РАЗДЕЛ 8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Экономическая ситуация в России на I квартал 2017 года¹

По итогам 1 квартала 2017 года рост **индекса промышленного производства** составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8 % к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года. За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1 процент. Оценка по итогам года (+2,0%)

На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года указывает на сохранение точек роста текстильного и швейного производства (+3,8% и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8,9%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г. составил 666,5 млн. тонн (+3,1% к 1 кварталу 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 306,3 млн. тонн (+3,8%), автомобильном 348,8 млн. тонн (+2,9%) и воздушном 0,2 млн. тонн (+23,9%) видах транспорта. Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном 6,2 млн. тонн (-12,7%) и морском 5,1 млн. тонн (-6,3%) видах транспорта. При этом в 1 квартале 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+6,6% к 1 кварталу 2016 г.), в том числе на железнодорожном (+7,3%), автомобильном (+7,3%), воздушном (+24,6%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок.

Пассажиروоборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км (+9,7%). Увеличение пассажирооборота наблюдается на внутреннем водном 0,003 млрд. пасс.-км (+37,6%) и воздушном 49,5 млрд. пасс.-км (+22,9%) транспорте. Снижение пассажирооборота наблюдается на железнодорожном 23,0 млрд. пасс.-км (-0,9%), автомобильном 27,5 млрд. пасс.-км (-0,5%), морском 0,01 млрд. пасс.-км (-5,3%) транспорте.

В I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности, уменьшение тепловой энергии за счет более высокой температуры воздуха в I квартале 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило -6,2°). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха +1,3%

Социально-экономическое развитие Московской области в 2016 г.²

¹Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>

Таблица 8.1.1. Социально-экономическое развитие Московской области

| | Фактически | К соответствующему периоду предыдущего года, % |
|---|------------|--|
| Индекс промышленного производства | | |
| декабрь 2016 года в % к ноябрю 2016 года | 102,8 | x |
| январь-декабрь 2016 года в % к январю-декабрю 2015 года | 113,8 | x |
| Оборот организаций, миллионов рублей | 8285952,5 | 110,5 |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей: | | |
| добыча полезных ископаемых | 9042,9 | 98,32 |
| обрабатывающие производства | 2071866,8 | 112,52 |
| Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению: | | |
| декабрь 2016 года в % к ноябрю 2016 года | 100,4 | x |
| декабрь 2016 года в % к декабрю 2015 года | 106,2 | x |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за ноябрь 2016 года, рублей | 43693,7 | 108,2 |
| ноябрь 2016 года в % к октябрю 2016 года | 101,0 | x |
| за январь-ноябрь 2016 года | 42475,7 | 107,0 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за ноябрь 2016 года, рублей | 48532,0 | 108,0 |
| ноябрь 2016 года в % к октябрю 2016 года | 101,1 | x |
| за январь-ноябрь 2016 года | 47010,3 | 106,7 |
| Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в декабре 2016 года, рублей | 3775,0 | 100,9 |
| Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец декабря 2016 года, человек | 27296 | 102,21 |
| Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец декабря 2016 года, в процентах | 0,7 | x |
| Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за октябрь - декабрь 2016 года, в процентах | 3,0 | x |
| Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей | | |
| за январь-декабрь 2016 года | 1901349,9 | 101,0 |
| за декабрь 2016 года | 185571,6 | 114,11 |
| Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей | | |
| за январь - декабрь 2016 года | 3914220,8 | 109,6 |
| за декабрь 2016 года | 386194,3 | 110,31 |
| Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2017 года | | |
| миллионов рублей | 96362,7 | 98,61 |
| уровень запасов, дней торговли | 32 | 82,11 |
| Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей | | |

² Источник информации: http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/statistics/

| | Фактически | К соответствующему периоду предыдущего года, % |
|--|------------|--|
| за январь-декабрь 2016 года | 442395,9 | 97,0 |
| за декабрь 2016 года | 40636,7 | 103,91 |
| Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади | 8823,0 | 91,7 |
| Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-ноябрь 2016 года, миллионов рублей в фактических ценах | 421504,7 | 176,9 |
| Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец ноября 2016 года, миллионов рублей | | |
| дебиторская | 1870833,4 | 103,8 |
| кредиторская | 2600507,2 | 102,21 |
| в том числе просроченная | 78604,9 | 93,71 |

8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

1. Согласно технической документации оцениваемые земельные участки относятся к категории земель населенных пунктов.

Рынок земельных участков условно можно разделить на несколько сегментов:

- рынок земельных участков коммерческого назначения (для размещения объектов, зданий и сооружений, от эксплуатации которых возможно получать доход);
- рынок земельных участков, предназначенных для жилой застройки (индивидуальное жилищное строительство, многоэтажное строительство);
- рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения (предназначенных для дачного строительства, для сельскохозяйственного производства).

Оцениваемые земельные участки имеют категорию – земли населенных пунктов, разрешенное использование по документу – для размещения / расширения производственной базы. Соответственно, земельные участки относятся к рынку земельных участков коммерческого назначения, предназначенных для размещения объектов промышленного назначения.

Следовательно, для определения рыночной стоимости оцениваемых земельных участков необходимо проанализировать рынок земельных участков категории – земли населенных пунктов, расположенных в Московской области, относящихся к рынку земельных участков промышленного назначения.

2. Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.

2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости, в частности к рынку производственной / офисной недвижимости. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному / активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

Таблица 8.2.1. Характеристика объекта недвижимости

| Критерий сегмента рынка | Сегмент рынка |
|--|---|
| В зависимости от назначения объекта недвижимости | Коммерческая недвижимость (производственная / офисная недвижимость) |
| В зависимости от характера полезности | Доходная недвижимость |
| В зависимости от степени представленности объектов | Широко распространённые объекты |
| В зависимости от экономической активности регионов | Пассивный / активный рынок недвижимости |
| В зависимости от степени готовности | Готовый объект недвижимости |

8.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона – I квартал 2017 года³

Складская недвижимость

В I квартале 2017 года спрос превысил объем ввода на 29%, что свидетельствует о стабильной ситуации на рынке складской недвижимости Московского региона.

Таблица 8.3.1. Основные индикаторы рынка по направлениям

| | Север | Юг | Восток | Запад |
|-----------------------------|-------|-------|--------|-------|
| Объем предложения, тыс.кв.м | 3 167 | 4 247 | 3 296 | 2 142 |
| Класс А | 2 556 | 3 722 | 2 320 | 1 820 |
| Класс В | 611 | 526 | 976 | 322 |
| Вакантные площади, кв.м | 497 | 299 | 307 | 236 |
| Вакантные площади, % | 15,7 | 5,4 | 9,3 | 11 |

³Источник информации: <http://zдание.info/2393/2421/news/10030>

| | Север | Юг | Восток | Запад |
|---|-------|-------|--------|-------|
| Запрашиваемая ставка аренды, класс А, руб./кв.м/год | 3 850 | 3 800 | 3 300 | 3 900 |
| Запрашиваемая ставка аренды, класс В, руб./м2/год | 3 200 | 2 900 | 2 800 | 3 500 |

Предложение

По итогам I квартала 2017 года общее предложение качественных складских площадей класса А и В в Московском регионе составило около 12,8 млн кв. м. Наибольшее количество складских объектов сконцентрировано в южной части Московского региона.

Объем ввода в I квартале 2017 года на 23% превысил аналогичный показатель 2016 года. Одними из крупнейших объектов, введенных в эксплуатацию в I квартале 2017 года, стали корпус 2.4 площадью 25 тыс. кв. м в рамках логистического парка «Север 2» и корпус С1 площадью 20 тыс. кв. м в логистическом парке «Дмитров». Следует отметить, что более 90% введенных в I квартале 2017 года складских площадей расположено на севере Московского региона.

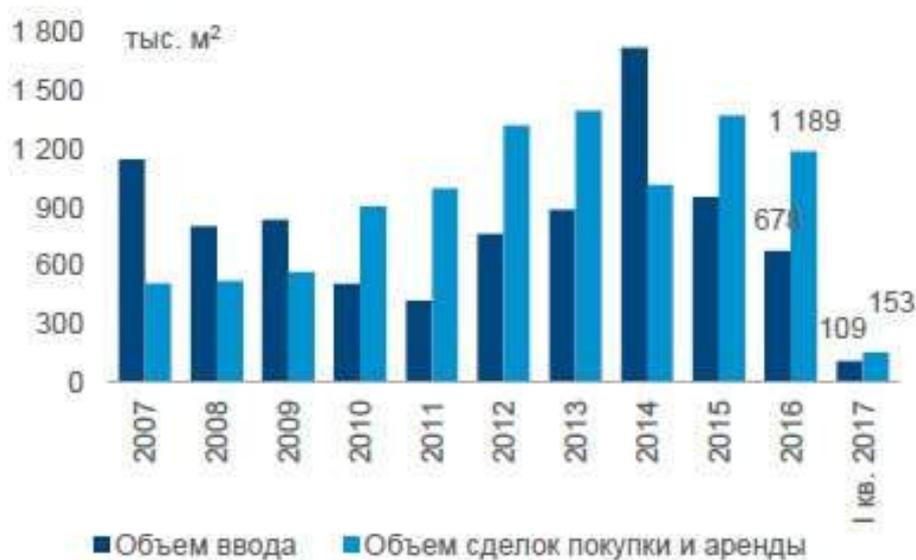


Рисунок 8.3.1. Объем ввода и сделок покупки и аренды складских площадей

Спрос

По итогам I квартала 2017 года объем сделок покупки и аренды складов в Московском регионе составил 153 тыс. кв. м, что почти в два раза ниже аналогичного показателя за 2016 год. В то же время количество сделок за первые три месяца 2017 г. сопоставимо с результатами I квартала прошлого года, что иллюстрирует серьезное уменьшение (на 41%) среднего размера заключающихся в начале года сделок.

Наибольший объем спроса на складские объекты в Московском регионе в I квартале 2017 года сформирован ритейлерами и дистрибьюторами.

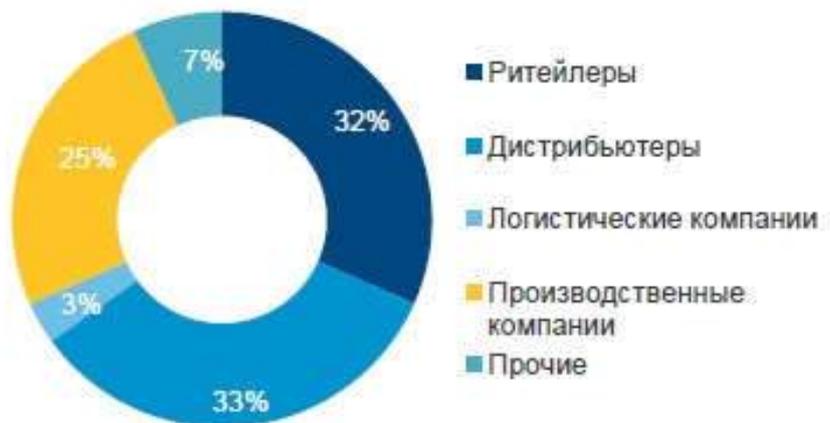


Рисунок 8.3.2. Спрос на складские объекты по типу арендатора/покупателя

Крупнейшими сделками в данных сегментах стала аренда компанией «Все Инструменты» более 20 тыс. кв. м в индустриальном парке «Белая Дача», а также аренда компанией Reckitt Benckiser 15 000 кв. м в складском комплексе «Клин Лоджистикс».

54% складских площадей в I квартале 2017 года было арендовано и куплено на южных направлениях Московского региона. По итогам I квартала 2017 года наибольшая доля вакантных площадей наблюдалась на севере Московского региона, а наименьшая – на западе.

В связи с умеренным вводом спекулятивных объектов доля вакантных площадей в Московском регионе постепенно снижается.

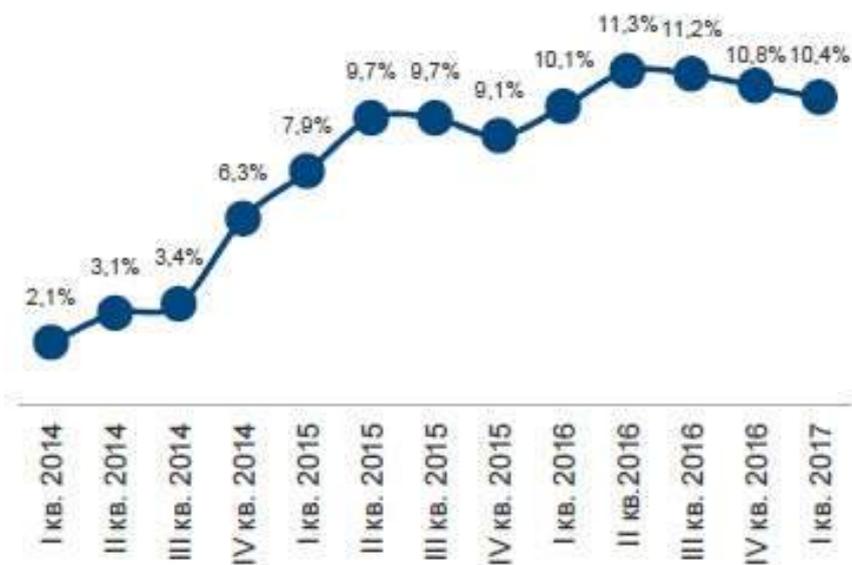


Рисунок 8.3.3. Доля вакантных складских площадей в Московском регионе

Ставки аренды

Средняя запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе по итогам I квартала 2017 года составила 3 800 руб./кв. м/год. Следует отметить, что наиболее низкие ставки зафиксированы на востоке Московского региона, что прежде всего связано с высокой загруженностью федеральных трасс восточного направления.

Средняя запрашиваемая ставка аренды на объекты класса А находится в диапазоне 3 300-4 000 руб./кв. м/год в зависимости от расположения складского комплекса.

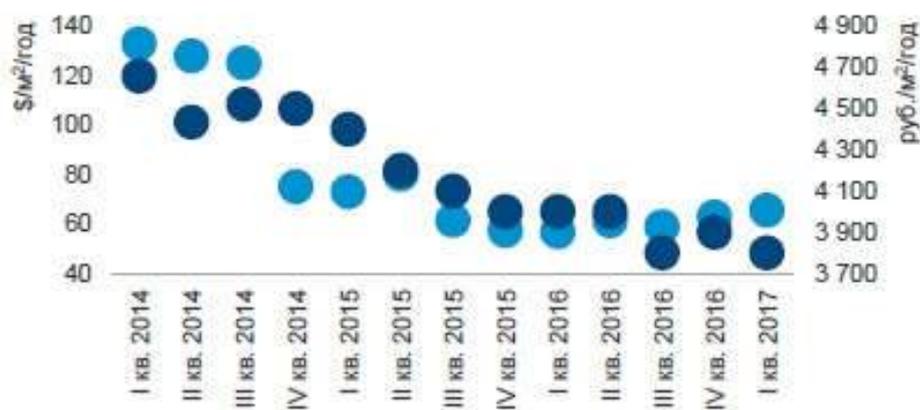


Рисунок 8.3.4. Средняя ставка аренды на рынке складской недвижимости Московского региона

Тенденции и прогнозы

По прогнозам Colliers International, существенных изменений в структуре спроса в 2017 году не произойдет, сегмент ритейлеров и дистрибьюторов будет поглощать наибольший объем качественных складских объектов. На текущий момент мы наблюдаем интерес ряда ритейлеров к аренде блоков более 20 тыс. кв. м, в связи с чем объем сделок к концу 2017 года будет сопоставим с показателем 2016 года.

Таблица 8.3.2. Наиболее крупные складские комплексы, запланированные к вводу в 2017 году

| Объект | Девелопер | Площадь |
|---|---------------------------|---------|
| Логопарк «Север 2», фаза 2 | «Логопарк Девелопмент» | 43 100 |
| Технопарк «Успенск» | Агрокомплекс Ногинский | 42 000 |
| Складской комплекс «Борисовка», фаза 1А | «Промтехальянс» | 31 900 |
| ПСК «Атлант Парк», корпус Ж9 | «ПСК Атлант-Парк» | 31 200 |
| Складской комплекс «Бережки 2», корпус 3, 4 | «Коледино Стройиндустрия» | 20 000 |

Как и в 2016 году Московский регион предлагает большой объем качественных складских площадей в существующих проектах, поэтому мы ожидаем, что основной объем сделок в 2017 году будет заключен именно в существующих складских комплексах. На фоне стабильного спроса и умеренного ввода качественных складских объектов в Московском регионе доля вакантных площадей продолжит свое снижение.

Офисная недвижимость

За первый квартал года в эксплуатацию не было введено ни одного офисного здания, отмечают эксперты ILM.

За 10 лет наблюдения это первый квартал с нулевым приростом нового предложения. Сроки по всем объектам, заявленным к вводу в первые три месяца года, были перенесены на II и III кварталы. Объем ввода в текущий год может превзойти значение 2016 года, но сохранится на низком уровне. В 2017 году согласно анонсированию собственников объектов, будет введено около 450 000 кв.м.

В I квартале 2017 года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами площадей, составил 148 000 кв.м. Самое высокое значение показателя достигнуто в классе «В+». За счет немалого количества сделок, чистое поглощение на конец марта составило 106 000 кв.м. В классе «В-», после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 года, объемы чистого поглощения приобрели положительное значение и достигли 5 000 кв.м.



Рисунок 8.3.5. Поглощение офисных площадей за I квартал 2017 года

Снижение объемов нового строительства продолжает оказывать влияние на постепенное восстановление баланса спроса и предложения. По сравнению с началом года уровень вакантных площадей снизился, на 0,9 п.п., и составил 14,8% в среднем по рынку. В течение первого квартала уменьшение объема свободных офисных помещений произошло во всех классах. Несмотря на снижающиеся в последние два года объемы нового строительства, на данный момент на рынке качественных офисных помещений свободно около 2,9 млн кв.м площадей.

Рисунок 8.3.5. Поглощение офисных площадей за I квартал 2017 года

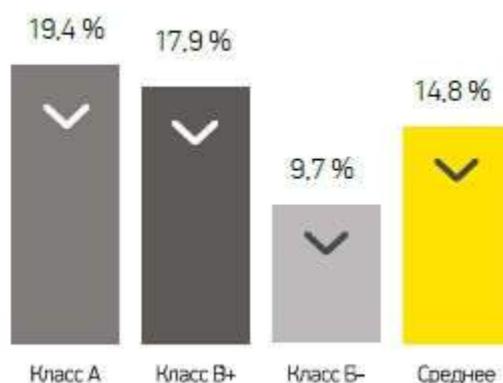


Рисунок 8.3.6. Уровень вакантных офисных площадей

Укрепление национальной валюты, а также миграция арендаторов из низкокачественных объектов в прошлые периоды стабилизировали рынок офисной недвижимости с точки зрения коммерческих условий. По итогам марта средние ставки аренды в рублевом эквиваленте в течение квартала остались на уровне конца 2016 года.

Базовые запрашиваемые ставки аренды для офисных помещений класса «А» составляют 25 500 руб. за кв.м в год.

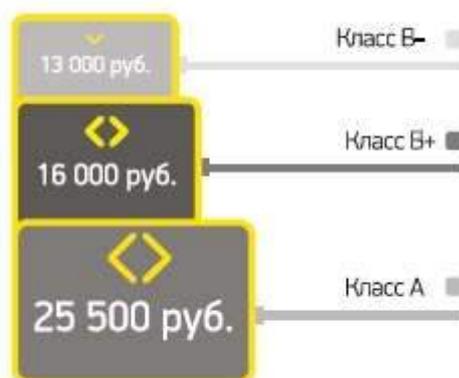


Рисунок 8.3.7. Средние запрашиваемые базовые ставки аренды офисов

Предложение на офисном рынке Москвы

По итогам I квартала 2017года совокупный объем рынка качественных офисных площадей в Москве составляет 19,9 млн кв.м, из которых офисы класса «А» составляют 21% (это 4,2 млн кв.м), офисы класса «В+» – 38% (7,5 млн кв.м), остальные 41% (8,2 млн кв.м) относятся к объектам класса «В-».

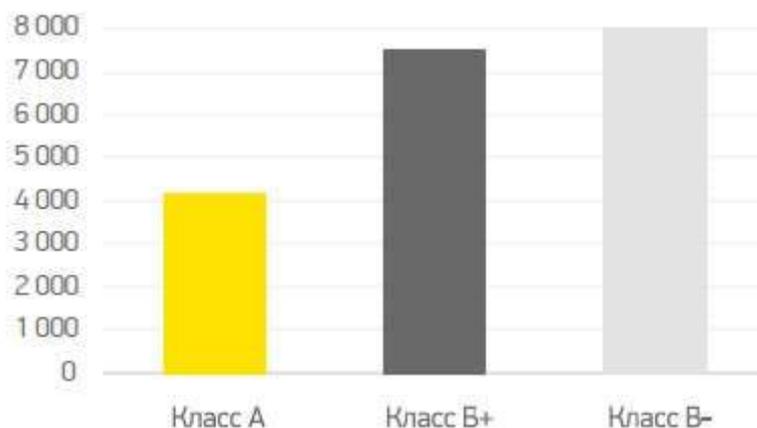


Рисунок 8.3.8. Общий объем офисных площадей на конец первого квартала 2017 года (тыс. кв.м)

За первый квартал года в эксплуатацию не было введено ни одного офисного здания. За 10 лет наблюдения это первый квартал с нулевым приростом нового предложения. Сроки по всем объектам, заявленным к вводу в первые три месяца года, были перенесены на 2 и 3 кварталы.

Объем ввода в текущий год может превзойти значение 2016 года, но сохранится на низком уровне. В 2017 году согласно анонсированию собственников объектов, будет введено около 450 000 кв.м. При этом прогнозируется снижение ввода крупных объектов. Однако, реальный объем нового предложения может стать ниже. Девелоперы продолжают откладывать сроки ввода здания на более поздние периоды, чтобы избежать повышения налоговой нагрузки в связи с вводом в эксплуатацию объекта. Другие собственники ждут якорных арендаторов. Таким образом, в последующие два года рынок также будет пополняться в основном зданиями, выход на рынок которых изначально был запланирован на 2015-2016 годы.

Кроме того стоит отметить, что структура прироста новых площадей по классам по сравнению с 2016 годом изменится. В объеме нового офисного предложения будут доминировать объекты класса «А». Если в прошлом году среди новых объектов доля зданий класса «А» составляла 26% от общего объема нового предложения, то в 2017, при условии осуществлении планов девелоперов, эта доля составит более 80%.

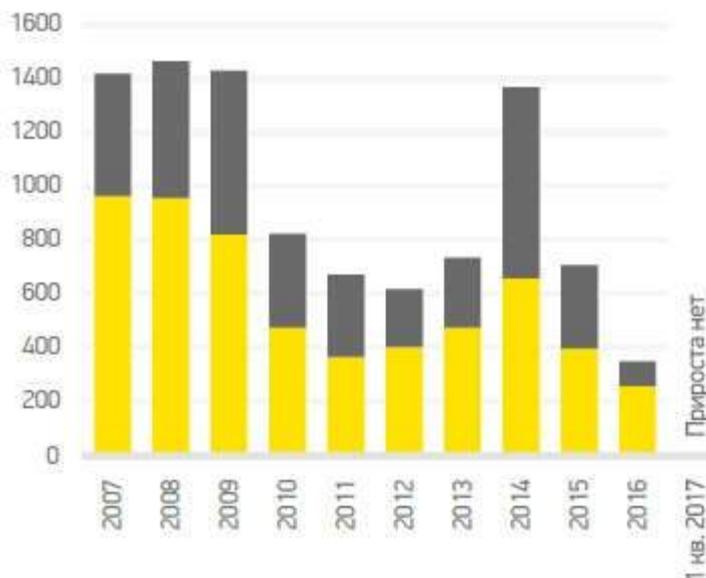


Рисунок 8.3.9. Прирост новых качественных офисных площадей (тыс. кв.м)

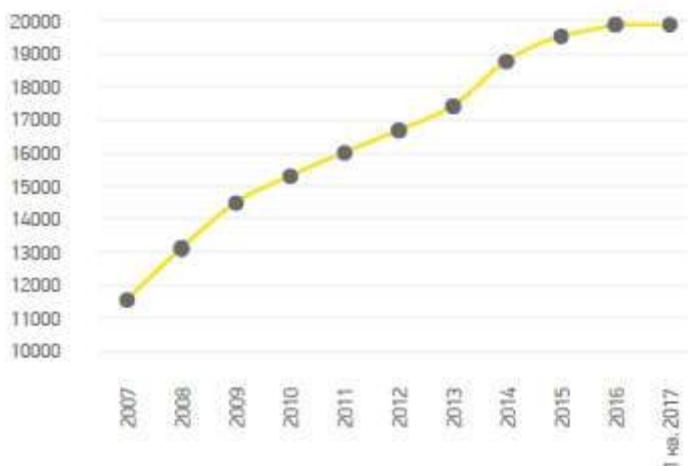


Рисунок 8.3.10. Динамика общего объема офисных площадей (тыс. кв.м)

Начиная с 2014 года, большинство девелоперов приостановили реализацию новых проектов. Часть объектов остается в стадии проекта или происходит репрофилирование объектов из офисов в апартаменты. Все это может привести к дальнейшему снижению темпов прироста новых площадей, когда объемы ввода могут стать минимальными.

Виктор Решетников, директор департамента офисной недвижимости ILM, комментирует: «На текущий момент мы можем наблюдать восстановившийся спрос на офисные помещения класса «А»/«В+» у всех категорий арендаторов. Особую активность в поиске офисных площадей проявляют представители государственных/около государственных структур. С учетом дефицита площадей и недостатка новых предложений на офисном рынке недвижимости, активность со стороны арендаторов в офисном сегменте сохранится и далее».

Таблица 8.3.3. Чистое поглощение на рынке качественных офисных помещений на конец первого квартала 2017 года (тыс. кв.м)

| Район Москвы | Класс «А» | Класс «В+» | Класс «В-» |
|--|-----------|------------|------------|
| ЦАО | 6,6 | -18,2 | 2,4 |
| Москва-Сити | 13,8 | 4,2 | – |
| СВАО до Четвертого транспортного кольца | 0,9 | 3,3 | -11,7 |
| СВАО после Четвертого транспортного кольца | – | 8,6 | – |
| ВАО до Четвертого транспортного кольца | -9,5 | 1,7 | -5,2 |
| ВАО после Четвертого транспортного кольца | – | -0,2 | -4,6 |
| ЮВАО до Четвертого транспортного кольца | – | -11,5 | 6,7 |
| ЮВАО после Четвертого транспортного кольца | – | 0,9 | 2,8 |
| ЮАО до Четвертого транспортного кольца | 0,3 | 48,5 | 0,4 |
| ЮАО после Четвертого транспортного кольца | – | 1,8 | -3,9 |
| ЮЗАО до Четвертого транспортного кольца | – | -2,4 | -5,2 |
| ЮЗАО после Четвертого транспортного кольца | 6 | -14,9 | 11 |
| ЗАО до Четвертого транспортного кольца | 0,2 | 39,7 | -0,1 |
| ЗАО после Четвертого транспортного кольца | 0,4 | 15,5 | 13,8 |
| СЗАО до Четвертого транспортного кольца | – | – | -0,1 |
| СЗАО после Четвертого транспортного кольца | -12,8 | 16,3 | 0,9 |
| САО до Четвертого транспортного кольца | -7,7 | 8,7 | -3,4 |
| САО после Четвертого транспортного кольца | 37,9 | -0,8 | 1,7 |

Из структуры общего объема поглощения видно, что спрос на офисные помещения по-прежнему по большей части формируется за счет переездов компаний в объекты более высокого класса. В условиях снизившихся ставок аренды на качественные помещения, компании консолидируют свои офисы. С целью снижения совокупных затрат на аренду и логистику между разрозненными подразделениями, компании переезжают в высококачественные здания, оставляя незанятыми помещения классами ниже. Некоторые арендаторы, не согласовав условия с текущим собственником, делают выбор в пользу переезда в новые здания на более привлекательных условиях. В связи с чем наибольшее снижение уровня вакантных площадей за прошедший период зафиксировано в классах «А» и «В+».

Активность арендаторов продолжает определяться желанием оптимизировать расходы на аренду. Переезд большинства компаний по-прежнему обусловлен следующими фактами: миграцией в качество

без увеличения бюджета на аренду и сокращением затрат на аренду без ущерба качеству арендуемых помещений.

В свою очередь, самые крупные сделки происходят с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений состоится позднее, что даст отрицательный вклад в общий объем чистого поглощения.

Таблица 8.3.4. Ключевые сделки, совершенные в I квартале 2017 года

| Компания | Площадь (кв.м) | Тип сделки | Объект | Адрес |
|--------------------------|----------------|------------|--|--|
| Главгосэкспертиза России | 13 600 | Аренда | Офисное здание на Большой Якиманке | Большая Якиманка ул., д. 42 |
| Россельхозбанк | 9639 | Покупка | Офисное здание в 1-м Красногвардейском проезде | 1-й Красногвардейский пр-д, д. 7, стр. 1 |
| Детский Мир | 5000 | Аренда | Офисное здание в 3-м Нижнелихоборском проезде | 3-й Нижнелихоборский пр-д, д. 3 |
| Локо Банк | 4500 | Покупка | Sky Light | Ленинградский пр-т, д. 39 |
| УК Букет | 3000 | Аренда | White Stone | 4-й Лесной пер., д. 4 |
| КурьВиp | 3000 | Аренда | «Михайловский» | Михайловский пр-д, д. 1, стр. 1 |
| СМ-Клиника | 2779 | Аренда | Офисное здание на Симферопольском бульваре | Симферопольский б-р, д. 22 |
| LCM Group | 2600 | Аренда | Офисное здание на Бережковской набережной | Бережковская наб., д. 38 |
| БИН Инжиниринг | 2300 | Аренда | Офисное здание в Большом Дровяном переулке | Большой Дровяной пер., д. 7/9, стр. 1 |
| Матч ТВ | 2097 | Аренда | «Смена» | Докукина ул., д. 16, стр. 1 |
| Mamsy | 1700 | Аренда | «Донской» | Орджоникидзе ул., д. 11, стр. 10 |
| Shire Rus | 1700 | Аренда | «Красная Роза», корпус «Морозов» | Льва Толстого ул., д. 16 |
| Проект 101 | 1400 | Аренда | Golden Gate | Энтузиастов б-р, д. 2 |
| Linkprofit | 1395 | Аренда | «Лотос» | Одесская ул., д. 2 |
| ПромСвязьМонтаж | 1238 | Аренда | Офисное здание в Докучаевом переулке | Докучаев пер., д. 8 |

Что касается распределения спроса по профилю компании, то по итогам первого квартала 2017 года можно увидеть, что количество поступающих запросов распределено более менее равномерно среди разных отраслей. Самое высокое значение по-прежнему приходится на компании сферы потребительских услуг. На их долю приходится около 14% от всех запросов. В течение первых трех месяцев незначительно уменьшилось количество запросов от торговых компаний, на 2 п.п. до 12%. По итогам года увеличилась активность со стороны финансового сектора. По сравнению с концом 2016 года показатель увеличился на 2 п.п. и составил 7% от всех запросов.

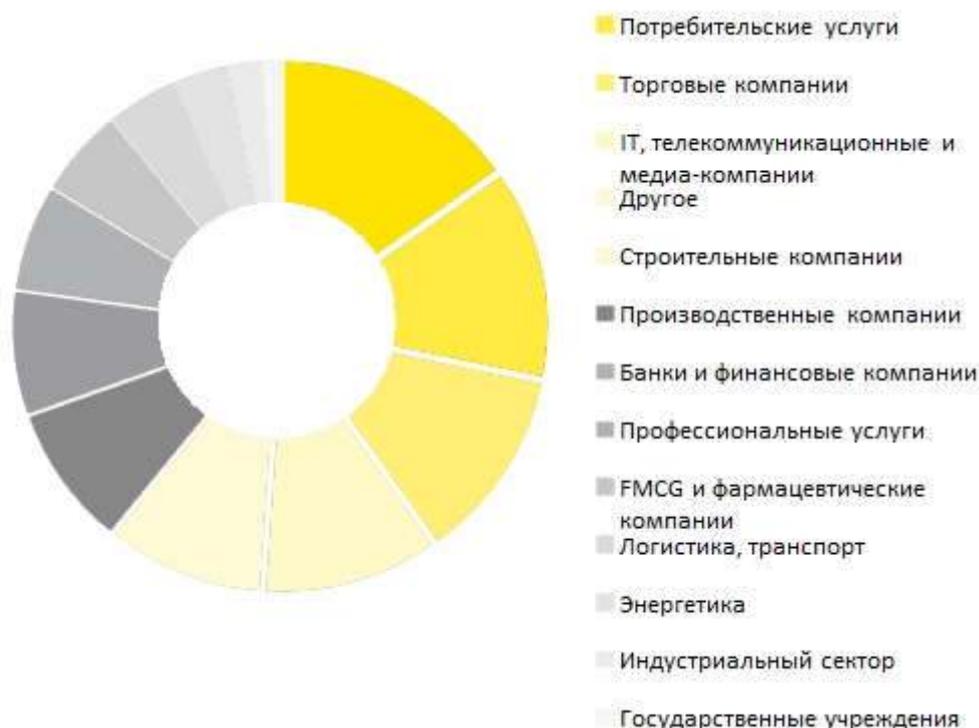


Рисунок 8.3.11. Количество обращений по сферам деятельности арендаторов за I квартал 2017 года

Сергей Кружилин, директор департамента офисной недвижимости ILM, отмечает: «На относительно стабилизирующемся рынке в нижней границе ставок, наблюдается активность арендаторов, направленная на снижение затрат в текущем месте аренды. Это снижение помогает компаниям, самостоятельно занимающимся оптимизацией затрат на аренду, избавиться от очередной индексации ставок на новый период и/или незначительно снизить текущие затраты. При этом компании, которые правильно оценили перспективы рынка недвижимости на ближайший год, значительно улучшают качество своего размещения и одновременно снижают затраты на аренду офиса».

Вакантные офисные площади в Москве

Снижение объемов нового строительства продолжает оказывать влияние на постепенное восстановление баланса спроса и предложения. По сравнению с началом года уровень вакантных площадей снизился, на 0,9 п.п., и составил 14,8% в среднем по рынку. В течение первого квартала уменьшение объема свободных помещений произошло во всех классах.

Наибольшее снижение показателя зафиксировано в объектах класса «B+». За счет увеличения объемов чистого поглощения доля пустующих помещений здесь уменьшилась на 1,5 п.п.

В объектах класса «A» показатель также продемонстрировал понижательную динамику. Здесь уровень вакантных площадей в течение трех месяцев снизился на 0,9 п.п до 19,4%, что в абсолютном выражении 810 000 кв.м. При этом стоит добавить, что больших офисных блоков в объектах класса «A» становится все меньше, крупным компаниям становится все сложнее подобрать себе высококачественный офис. На данный момент офисные блоки площадью более 15 000 кв.м доступны лишь в 10 офисных зданиях класса «A».

На фоне положительного чистого поглощения площадей в классе «B-» за квартал показатель незначительно снизился на 0,1 п.п. и на конец марта составил 9,7%.

Несмотря на снижающие в последние два года объемы нового строительства, и его полное отсутствие в I квартале года, на данный момент на рынке качественных офисных помещений свободно около 2,9 млн. кв. м площадей. Сейчас каждый шестой квадратный метр остается вакантным. При этом данный объем имеет неравномерное распределение по географии Москвы.

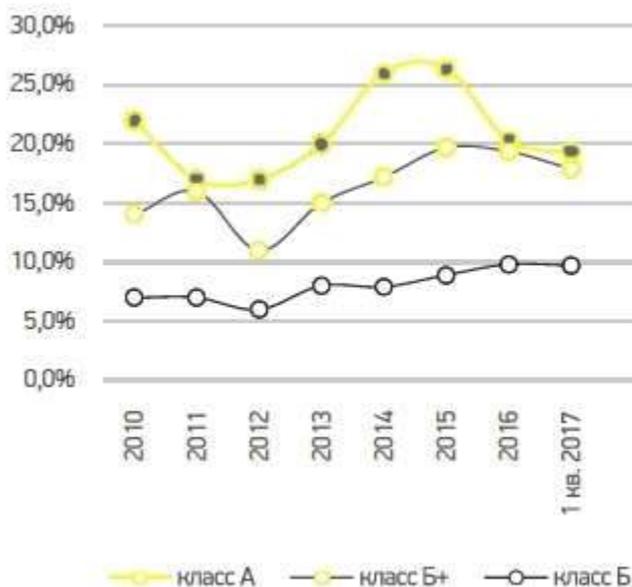


Рисунок 8.3.12. Динамика уровня вакантных офисных площадей (%)

В ЦАО уровень свободных площадей по всем классам является одним из самых низких. На конец марта показатель здесь составляет 10,8%. Однако, в абсолютном выражении здесь сосредоточено самое наибольшее количество свободных площадей, а именно 700 000 кв.м. Это является 1/4 частью от всего объема незанятых офисных помещений всей Москвы.

Наибольший уровень пустующих офисных помещений класса «А» сохраняется в районах «ЮВАО до Четвертого транспортного кольца» (65,4%) и «ВАО до Четвертого транспортного кольца» (60,8%), здесь сосредоточены единичные крупные объекты данного класса с высокой вакансией. В ЦАО в классе «А» количество свободных площадей за квартал уменьшилось на 0,4 п.п. до 16,5%.

В ММДЦ «Москва-Сити» совокупная площадь незанятых офисов по итогам марта составила около 179 000 кв. м. По итогам первого квартала уровень свободных площадей здесь составил 18,2%.

Рассматривая распределение свободных офисных площадей класса «В+», можно отметить, что наибольшее значение по итогам 1 квартала приходится на районы «СЗАО до Четвертого транспортного кольца» (100%, представлен одним объектом), «ЮЗАО после Четвертого транспортного кольца» (31,2%) и «ЮВАО после Четвертого транспортного кольца» (31%). В ЦАО показатель на конец марта составил 9,3%, увеличившись за три месяца на 0,6 п.п.

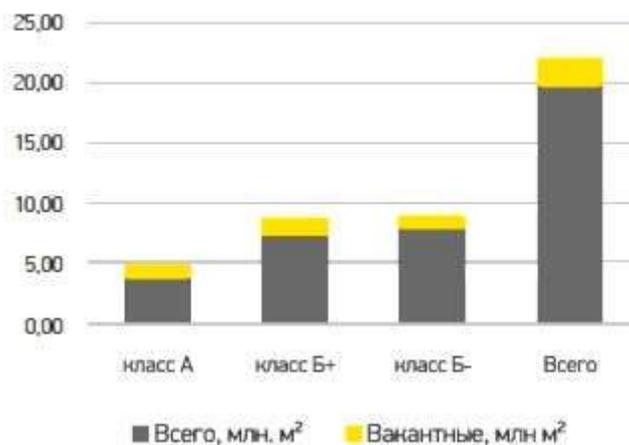


Рисунок 8.3.13. Объем вакантных офисных площадей на конец I квартала 2017 года (млн кв.м)

Юрий Юдаков, директор департамент по работе с корпоративными клиентами ILM, комментирует: «На офисном рынке Москвы продолжается процесс калибровки баланса спроса и предложения. С учетом нулевого ввода новых помещений и повышения заполняемости в офисах класса «А»/«В+» чувствуется оживление рынка, в том числе по запросам на аренду крупных площадей от 10 000 кв.м и выше».

Ставки аренды офисов в столичном регионе

Укрепление национальной валюты, а также миграция арендаторов из низкокачественных объектов в прошлые периоды стабилизировали рынок офисной недвижимости с точки зрения коммерческих условий. По итогам марта средние ставки аренды в рублевом эквиваленте в течение квартала остались на уровне конца 2016 года.

В классе «А» средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды по итогам марта составил 25 500 руб. за кв.м с год, для класса «В+» – 16 000 руб. за кв.м в год. В долларовом выражении арендные ставки по итогам первого квартала 2017 года составили \$450 и \$285 за кв.м в год соответственно. Небольшое падение среднего уровня ставок было отмечено в классе «В-». В течение квартала снижение составило около 4% и на конец марта средние ставки аренды здесь достигли 13 000 руб. за кв.м в год.

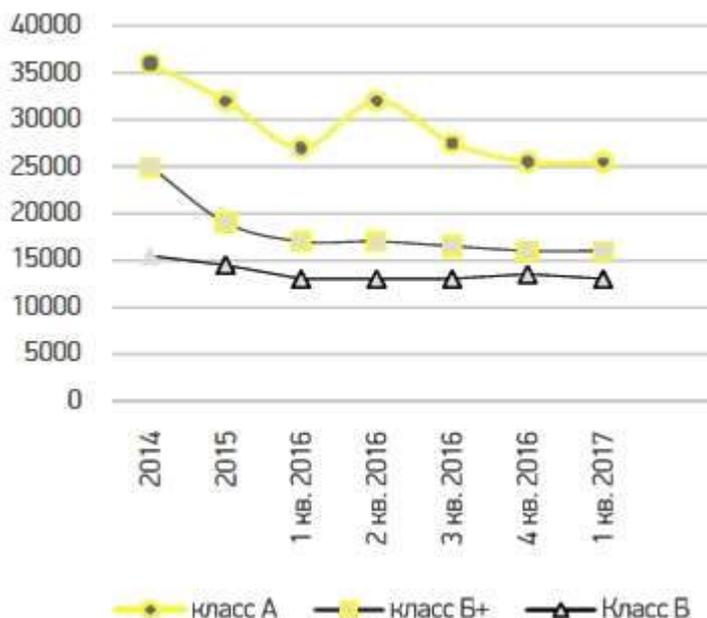


Рисунок 8.3.14. Средние запрашиваемые базовые ставки аренды офисов в рублях

Таблица 8.3.5. Средние запрашиваемые базовые ставки аренды* на рынке качественных офисных помещений на конец I квартала 2017 года (руб./кв.м/год)

| Район Москвы | Класс «А» | Класс «В+» | Класс «В-» |
|--|-----------|------------|------------|
| ЦАО | 32400 | 23300 | 17200 |
| Москва-Сити | 28800 | 23000 | – |
| СВАО до Четвертого транспортного кольца | 21300 | 13900 | 11900 |
| СВАО после Четвертого транспортного кольца | – | 9500 | 10600 |
| ВАО до Четвертого транспортного кольца | 20100 | 16800 | 11300 |
| ВАО после Четвертого транспортного кольца | – | 16200 | 9700 |
| ЮВАО до Четвертого транспортного кольца | 20700 | 14000 | 7200 |
| ЮВАО после Четвертого транспортного кольца | – | 11600 | 11700 |
| ЮАО до Четвертого транспортного кольца | 32100 | 14200 | 12300 |
| ЮАО после Четвертого транспортного кольца | – | 13000 | 12000 |
| ЮЗАО до Четвертого транспортного кольца | 17500 | 26500 | 13800 |
| ЮЗАО после Четвертого транспортного кольца | 15700 | 14000 | 16100 |
| ЗАО до Четвертого транспортного кольца | 27200 | 21800 | 14800 |
| ЗАО после Четвертого транспортного кольца | 17500 | 10500 | 9800 |
| СЗАО до Четвертого транспортного кольца | – | 16500 | 14100 |
| СЗАО после Четвертого транспортного кольца | 11500 | 10500 | 12300 |
| САО до Четвертого транспортного кольца | 29000 | 16400 | 13600 |
| САО после Четвертого транспортного кольца | 11800 | 11300 | 11700 |

Динамика ставок аренды в текущем году будет по-прежнему находиться под влиянием экономических тенденций. Номинирование запрашиваемых ставок аренды в рублевом эквиваленте продолжится. По ожиданиям экспертов ILM, при сохранении текущих экономических условий запрашиваемые ставки аренды останутся на уровне 2016 года. Средний уровень может варьироваться в зависимости от изменения структуры предложения, а также от поведения отдельных собственников, часть из которых на фоне стабилизации могут постепенно повышать коммерческие условия аренды.

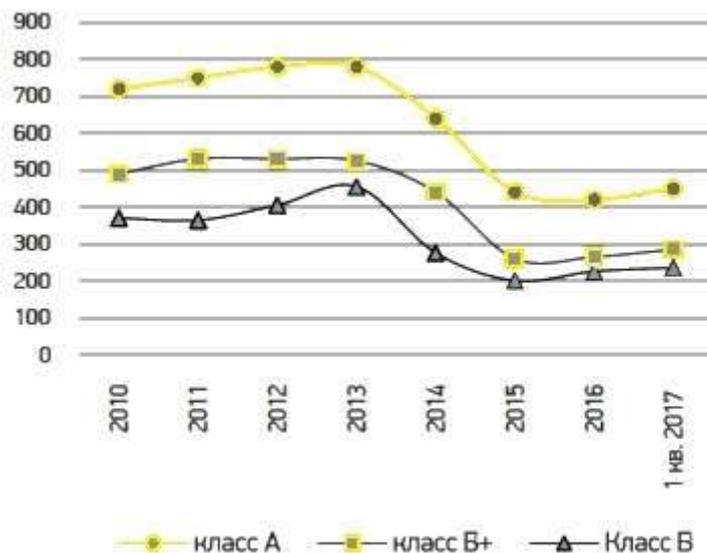


Рисунок 8.3.15. Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды, в долларом эквиваленте

Андрей Протасов, директор департамента инвестиций и управления активами ILM, отмечает: «Главной новостью первого квартала стало укрепление рубля. Если рубль закрепится на уровне 55 руб./доллар, то это повлияет на текущую доходность активов с рублевой выручкой и валютным долгом. Это кардинально поменяет ситуацию для ряда собственников, так как их активы будут генерировать положительный денежный поток, и рыночная стоимость их активов превысит размер долга. Такое развитие положительно скажется на количестве транзакций купли-продажи активов, если оно не спровоцирует повышение запрашиваемых продавцами цен».

8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Оценщик составил выборку комплексов и баз производственно-складского назначения, которые могли бы быть использованы в качестве ориентиров стоимости для расчета рыночной стоимости оцениваемого производственно-складского комплекса. Для составления выборки объектов в рамках настоящего Отчета были проанализированы сайты: <https://www.avito.ru>, <https://zдание.info>, и др.

Таблица 8.4.1. Выборка объектов производственно-складского назначения для анализа ценовой информации

| № п/п | Дата | Ссылка | Местоположение | Описание | Площадь, кв. м | Стоимость, руб. | Удельная стоимость, руб./кв. м |
|-------|------------|---|--|-----------------------|----------------|-----------------|--------------------------------|
| 1 | 24.04.2017 | https://www.avito.ru/orhovo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_-_byvshiy_zavod_zhbi_13000_m_11365731_36 | Московская область, Орехово-Зуево, Малодубенское шоссе | Производственная база | 13 000 | 40 000 000 | 3 077 |

| № п/п | Дата | Ссылка | Местоположение | Описание | Площадь, кв. м | Стоимость, руб. | Удельная стоимость, руб./кв. м |
|-------|------------|---|---|---------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------|
| 2 | 04.04.2017 | https://www.avito.ru/zaraysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_13024_m_911634561 | Московская область, Зарайск, Урицкого пл | Складской комплекс | 13 024 | 90 000 000 | 6 910 |
| 3 | 10.04.2017 | https://www.avito.ru/losino-petrovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_13773_m_914012548 | Московская область, Лосино-Петровский, Щелковский район, дер. Осеево | Складской комплекс | 13 773 | 99 000 000 | 7 188 |
| 4 | 16.04.2017 | https://www.avito.ru/kashira/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_g_kashira_20348_m_656699990 | Московская область, Кашира, ул. Строительная, д.15 | Производственный комплекс | 18 250 | 150 000 000 | 8 219 |
| 5 | 13.04.2017 | https://www.avito.ru/lobnya/kommercheskaya_nedvizhimost/imushchestvennyy_kompleks_14600_m_1115283031 | Московская область, Лобня, Гагарина д.10 | Имущественный комплекс | 14 600 | 135 000 000 | 9 247 |
| 6 | 16.04.2017 | https://www.avito.ru/orехово-зуюево/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_17712_m_855393620 | Московская область, Орехово-Зуево, Волкова | Производственный комплекс | 17 712 | 170 000 000 | 9 598 |
| 7 | 11.04.2017 | https://www.avito.ru/bolshie_vyazemy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoy_skladskoy_kompleks_19_203_kv.m_990559062 | Московская область, Большие Вяземы, Одинцовский р-н, р.п. Большие Вяземы, Городок-17, вл.№7 | Производственный комплекс | 19 203,3 | 200 000 000 | 10 415 |
| 8 | 24.04.2017 | https://www.avito.ru/shaturtorf/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_18500_m_778663701 | Московская область, поселок Шатурторф, ул. Заводская, д. 2 | Производственный комплекс | 18 500 | 200 000 000 | 10 811 |
| 9 | 20.04.2017 | https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/imushchestvennyy_kompleks_na_uchastke_ploschadyu_33416m_1131009800 | Московская область, Солнечногорский район, д.п. Поварово, Поваровка, д.12 | Имущественный комплекс | 9 805,5 | 120 107 200 | 12 249 |
| 10 | 24.04.2017 | https://www.avito.ru/stupino/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_pos._malino_535290190 | Московская область, Ступино, ул.Промышленная | Производственная база | 8 720,8 | 110 000 000 | 12 614 |

| № п/п | Дата | Ссылка | Местоположение | Описание | Площадь, кв. м | Стоимость, руб. | Удельная стоимость, руб./кв. м |
|-------|------------|---|--|---------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------|
| 11 | 10.04.2017 | https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_33_500_kv._m_81203651_1 | Московская область, Щёлково, улица Ленина | Производственный комплекс | 33 500 | 550 000 000 | 16 418 |
| 12 | 16.04.2017 | https://www.avito.ru/orhevo-zuevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1614_2_m_855393591 | Московская область, Орехово-Зуево, Лапина ул | Производственный комплекс | 16 142 | 300 000 000 | 18 585 |
| 13 | 21.04.2017 | https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_imuschestvennogo_kompleksa_105_6352443 | Московская область, Подольский район, пос. Машинно-испытательной станции | Имущественный комплекс | 14 427 | 288 200 000 | 19 976 |
| 14 | 24.04.2017 | https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_bykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_24400_m_1024230_738 | Московская обл., Раменский р-он, с. Быково | Складской комплекс | 9 164,1 | 185 000 000 | 20 187 |
| 15 | 17.04.2017 | https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_11_000_kv.m_93108687_7 | Московская область, Раменское, улица Михалевича | Производственный комплекс | 11 000 | 230 000 000 | 20 909 |
| 16 | 24.04.2017 | https://zдание.info/2389/2485/object/10730 | г. Москва, ул. Электродная | Имущественный комплекс | 5719 | 120 000 000 | 20 983 |
| 17 | 17.04.2017 | https://www.avito.ru/snegiri/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1663_4_m_856377414 | Московская область, Снегири | Производственный комплекс | 16 634 | 350 000 000 | 21 041 |
| 18 | 18.04.2017 | https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_sklada_pl_5800_m2_himki_leningradskoe_665734747 | Московская область, Химки, Северный 1-й проезд, д.3 | Складской комплекс | 5800 | 130 000 000 | 22 414 |
| 19 | 18.04.2017 | https://www.avito.ru/mytishchi/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_6949.9_m_117798_4981 | Московская область, Мытищи, Новомытищинский пр-кт, д. 5, корп. 1А, 1Б | Складской комплекс | 6 949,9 | 160 000 000 | 23 022 |

| № п/п | Дата | Ссылка | Местоположение | Описание | Площадь, кв. м | Стоимость, руб. | Удельная стоимость, руб./кв. м |
|-------|------------|---|---|------------------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------|
| 20 | 17.04.2017 | https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstvenno-skladskoy_bazy_balashiha_793165468 | Московская область, Балашиха, деревня Чёрное, улица Агрогородок | Имущественный комплекс | 17350 | 400 000 000 | 23 055 |
| 21 | 15.04.2017 | https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_13700_m_1145977140 | Московская область, Люберцы, Котельническая улица, 20 | Производственная база | 9 306 | 218 000 000 | 23 427 |
| 22 | 24.04.2017 | https://zдание.info/2389/2486/object/42304 | Московская область, Люберцы, п. Томилино, ул. Жуковского | Складской комплекс | 5361 | 130 000 000 | 24 249 |
| 23 | 13.04.2017 | https://zдание.info/2389/2484/object/27734 | Московская область, Люберцы, ул. Южная, д. 38, стр. 1 | Производственно-складской комплекс | 7400 | 190 000 000 | 25 676 |
| 24 | 19.04.2017 | https://zдание.info/2389/2484/object/23570 | г. Москва, ул. Автомоторная, дом 6Б, стр. 6 | Производственно-складской комплекс | 15500 | 400 000 000 | 25 806 |
| 25 | 24.04.2017 | https://zдание.info/2389/2486/object/36805 | Московская область, Домодедово | Складской комплекс | 11325 | 300 000 000 | 26 490 |
| 26 | 24.04.2017 | https://www.avito.ru/shelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_13_000_kv_m_920534989 | Московская область, Щёлково, Краснознаменская улица | Производственный комплекс | 13 000 | 350 000 000 | 26 923 |
| 27 | 13.04.2017 | https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sklad_12000_m_1007178440 | Московская область, Видное, Проектируемый проезд 251 владение 1 | Производственный комплекс | 12 800 | 480 000 000 | 37 500 |
| 28 | 19.04.2017 | https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_21650_m_967684196 | Московская область, Подольск, Плещеевская ул. д7 | Складской комплекс | 21 650 | 970 000 000 | 44 804 |
| 29 | 04.04.2017 | https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_10000_m_675685233 | Московская область, Подольск, Ерино | Имущественный комплекс | 12 418,6 | 570 000 000 | 45 899 |

| № п/п | Дата | Ссылка | Местоположение | Описание | Площадь, кв. м | Стоимость, руб. | Удельная стоимость, руб./кв. м |
|-------------------------|------------|---|---|-------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------|
| 30 | 29.06.2017 | https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1850_m_883508321 | Московская область, г. Люберцы, п. Томилино | Производственное здание | 1 850 | 46 800 000 | 25 297 |
| 31 | 15.06.2017 | https://www.avito.ru/zukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-administrativno_zdaniye_1466_m_887239523 | Московская область, г. Жуковский | Производственное здание | 1 466 | 37 500 000 | 25 580 |
| 32 | 01.07.2017 | https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1805_m_997911702 | Московская область, Мытищинский р-н, дер. Новосельцево, Центральная ул., вл. 88 | Производственное здание | 2 200 | 60 000 000 | 27 273 |
| 33 | 01.07.2017 | https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1805_m_997911702 | Московская область, г. Подольск, ул. Окружная, д. 2К | Производственное здание | 1 805 | 53 069 172 | 29 395 |
| Среднее значение | | | | | | | 20 765 |

По объектам из выборки была составлена гистограмма, согласно которой можно сделать вывод о том, что объект оценки относится к рынку производственно-складской недвижимости в ценовом диапазоне от 3 000 до 46 000 рублей за кв.м. Больше всего предложений продажи лежит в диапазоне от 15 000 до 25 000 рублей за кв.м. Среднее значение удельной стоимости составляет 20 765 руб./кв.м.



Рисунок 8.4.1. Гистограмма о соотношении количества предложений продажи от стоимости на основе анализа выборки производственных объектов

Оценщик составил выборку земельных участков для размещения объектов коммерческого назначения, которые могли бы быть использованы в качестве ориентиров стоимости для расчета рыночной стоимости оцениваемых земельных участков. Для составления выборки земельных участков в рамках настоящего Отчета был проанализирован сайт <https://www.avito.ru>.

Таблица 8.4.2. Выборка земельных участков для анализа ценовой информации

| № п/п | Дата предложения | Источник информации | Описание | Местоположение | Площадь, сот. | Стоимость, руб. | Удельная стоимость, руб./сот. |
|-------|------------------|---|--------------------------|---|---------------|-----------------|-------------------------------|
| 1 | 18.08.2017 | https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-lyubertsy-187737930 | Промышленного назначения | Марусино, Люберцы, Московская область | 642 | 68 000 000 | 105 919 |
| 2 | 21.08.2017 | https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-vidnoe-153598078 | Промышленного назначения | деревня Андреевское, Видное, Московская область | 70 | 8 100 000 | 115 714 |
| 3 | 11.08.2017 | https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-vidnoe-179319749 | Промышленного назначения | Андреевское, Каширское ш., 15 км, Видное, Московская область | 43 | 5 137 200 | 119 470 |
| 4 | 21.08.2017 | https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-lyubertsy-181378572 | Промышленного назначения | д. Марусино, Люберцы, Московская область | 100 | 12 000 000 | 120 000 |
| 5 | 13.08.2017 | https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-vidnoe-179881874 | Промышленного назначения | Молоково Володарское шоссе, Видное, Московская область | 58 | 8 990 000 | 155 000 |
| 6 | 24.08.2017 | https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-lytkarino-186363209 | Промышленного назначения | село Молоково, Революционная улица, Лыткарино, Московская область | 12 | 1 999 995 | 166 666 |
| 7 | 23.08.2017 | https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-lyubertsy-171454799 | Промышленного назначения | деревня Мотяково, Люберцы, Московская область | 80 | 14 000 000 | 175 000 |
| 8 | 21.08.2017 | https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-vidnoe-183769782 | Промышленного назначения | Каширское шоссе, 14 км, Андреевское, Видное, Московская область | 63 | 11 338 200 | 179 971 |
| 9 | 15.08.2017 | https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-lyubertsy-174823695 | Промышленного назначения | Мотяково, Люберцы, Московская область | 94 | 17 484 000 | 186 000 |
| 10 | 23.08.2017 | https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-vidnoe-182158091 | Промышленного назначения | Каширское шоссе, Видное, Московская область | 1 575 | 300 000 000 | 190 476 |
| 11 | 11.08.2017 | https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-vidnoe-182881093 | Промышленного назначения | Андреевское, Видное, Московская область | 65 | 12 980 000 | 199 692 |

| № п/п | Дата предложения | Источник информации | Описание | Местоположение | Площадь, сот. | Стоимость, руб. | Удельная стоимость, руб./сот. |
|-------------------------|------------------|---|--------------------------|---|---------------|-----------------|-------------------------------|
| 12 | 21.08.2017 | https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-vidnoe-185493383 | Промышленного назначения | Андреевское, Каширское шоссе, 15 км, Видное, Московская область | 150 | 30 000 000 | 200 000 |
| 13 | 18.08.2017 | https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-lyubertsy-160833001 | Промышленного назначения | Люберцы, Московская область | 1 000 | 200 000 000 | 200 000 |
| 14 | 18.08.2017 | https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-lytkarino-181326568 | Промышленного назначения | Островцы, трасса М5, Лыткарино, Московская область | 70 | 15 800 000 | 225 071 |
| 15 | 09.08.2017 | https://www.domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-lyubertsy-181080955 | Промышленного назначения | Люберецкий район д. Машково, Люберцы, Московская область | 60 | 15 800 000 | 263 333 |
| Среднее значение | | | | | | | 173 488 |

Можно сделать вывод о том, что объект оценки относится к рынку земельных участков в ценовом диапазоне от 100 000 до 265 000 рублей за сотку. Среднее значение удельной стоимости составляет 173 488 руб./сот.

8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основные ценообразующие факторы для объектов недвижимости производственно-складского назначения.

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика 2016 года Л. А. Лейфера». Данные справочники разработаны при поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественный отношение в Российской Федерации», «Регистр оценщиков, и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY». «Справочник оценщика недвижимости -2016» состоит из 4-х томов, каждый из которых относится к своему сегменту рынка. По каждому сегменту рынка проводится отдельный опрос экспертов и выполняется отдельная обработка экспертной и рыночной информации. В состав экспертов входит более 200 профессиональных оценщиков из 67 городов России, мнение которых можно считать отражением коллективного мнения оценочного сообщества.

Отличие цены предложения от цены сделки

Рыночная стоимость объекта оценки может определяться на основе информации о ценах предложения подобного имущества с учетом соответствующих поправок, которые учитывают тенденции изменения цены продажи подобного имущества сравнительно с ценой предложения. Данная корректировка основным связующим звеном между стоимостью предложения и стоимостью продажи имущества. Применение данной корректировки закреплено в Федеральном стандарте оценки № 7 «Оценка недвижимости» п. 22 е). Однако документально подтвердить ее крайне затруднительно. Информация о реальных сделках купли-продажи недвижимости является конфиденциальной. В условиях стабильного рынка снижение цены сделки по сравнению с первоначально заявленной стоимостью объясняется тем, что продавец заведомо устанавливает несколько большую начальную стоимость по сравнению с рыночной для того, чтобы иметь возможность сделать скидку на торг и тем самым психологически «привязать» потенциального покупателя.

Стоимость объектов, предлагаемых к продаже на открытом рынке, как правило, при заключении сделки купли-продажи корректируется вниз. Величина данной корректировки зависит от развитости рынка, от общего экономического состояния региона/страны, от срочности продажи.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 158.

Таблица 8.5.1. Отличие цены предложения от цены сделки

| Показатель | Среднее | Расширенный интервал | |
|---|---------|----------------------|-----|
| Универсальные производственно-складские объекты | 18% | 11% | 26% |

Район расположения

Местоположение коммерческой недвижимости - важная характеристика, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости. Определяется транспортной доступностью, в том числе близостью к основным и вспомогательным магистралям, к парковкам для автомобилей, к остановкам общественного транспорта.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 120.

Таблица 8.5.2. Местоположение объекта в пределах города

| Показатель | Среднее | Доверительный интервал | |
|---|---------|------------------------|------|
| Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры административных районов города | 0,87 | 0,85 | 0,89 |
| Спальные микрорайоны высотной застройки | 0,80 | 0,78 | 0,81 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,77 | 0,75 | 0,79 |
| Районы внутри крупных промпредприятий | 0,78 | 0,76 | 0,80 |
| Районы крупных автомагистралей города | 0,83 | 0,81 | 0,84 |

Таблица 8.5.3. Матрицы коэффициентов

| Цены | | Аналог | | | | | |
|---------------|-----|--------|------|------|------|------|------|
| | | I | II | III | IV | V | VI |
| Объект оценки | I | 1 | 1,15 | 1,26 | 1,30 | 1,28 | 1,21 |
| | II | 0,87 | 1 | 1,09 | 1,13 | 1,12 | 1,05 |
| | III | 0,80 | 0,91 | 1 | 1,03 | 1,02 | 0,96 |
| | IV | 0,77 | 0,89 | 0,97 | 1 | 0,99 | 0,93 |
| | V | 0,78 | 0,89 | 0,98 | 1,01 | 1 | 0,94 |
| | VI | 0,83 | 0,95 | 1,04 | 1,08 | 1,06 | 1 |

Общая площадь объекта

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта значительно отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины (1 кв.м.) объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади объектов. Эта разница, при сравнении аналогов, корректируется введением корректировки на площадь.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 156.

Таблица 8.5.4. Площадь объектов

| Площадь, кв.м | | Аналог | | | |
|---------------|-------------|-----------|-----------|-------------|-------------|
| | | Менее 100 | 100 - 300 | 300 – 1 000 | Более 1 000 |
| Объект оценки | Менее 100 | 1 | 1,03 | 1,15 | 1,25 |
| | 100 - 300 | 0,98 | 1 | 1,12 | 1,09 |
| | 300 – 1 000 | 0,87 | 0,89 | 1 | 1,03 |
| | Более 1 000 | 0,80 | 0,92 | 0,98 | 1 |

Корректировка на внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации)

Для объектов производственно-складского назначения большое влияние на стоимость оказывает подключение к инженерным коммуникациям, которые необходимы для осуществления деятельности. Объекты производственно-складского назначения, расположенные в черте населенного пункта, имеют возможность подключения к сетям электричества. Некоторые производственно-складские объекты, расположенные ближе к центральной части города или в ранее сформировавшихся районах города с развитой инфраструктурой, имеют возможность подключения к инженерным коммуникациям от центральных городских сетей.

На основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 185 на стоимость объектов производственно-складского назначения в большей степени оказывает влияние наличие отопления. Таким образом, можно сделать вывод о том, что возможность подключения к водоснабжению и канализации либо не влияет на стоимость, либо влияет незначительно. Так как для крупных объектов производственно-складского назначения водоснабжение и канализация не являются необходимостью для осуществления деятельности.

Таблица 8.5.5. Корректировка на отопление

| Показатель | Среднее | | Расширенный интервал | |
|---|---------|--|----------------------|------|
| | | | | |
| Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта | 0,73 | | 0,66 | 0,80 |

Физическое состояние здания

Физическое состояние объекта влияет на стоимость объекта: новые, реконструированные и недавно отремонтированные объекты продаются дороже, чем объекты старой постройки без ремонта.

Величина корректировки по данному фактору принимается из следующего источника: «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 166.

Таблица 8.5.6. Физическое состояние здания

| Показатель | Среднее | | Доверительный интервал | |
|--|---------|--|------------------------|------|
| | | | | |
| Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,69 | | 0,67 | 0,70 |
| Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,25 | | 1,24 | 1,27 |

Материал стен

Величина корректировки по данному фактору принимается из следующего источника: «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 203.

Таблица 8.5.7. Материал стен

| Показатель | Среднее | | Расширенный интервал | |
|---|---------|--|----------------------|------|
| | | | | |
| Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене кирпичного/бетонного (капитального) объекта | 0,81 | | 0,73 | 0,88 |

Наличие железнодорожной ветки

Величина корректировки по данному фактору принимается из следующего источника: «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 138.

Таблица 8.5.8. Наличие железнодорожной ветки

| Показатель | Среднее | Доверительный интервал | |
|---|---------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки | 1,15 | 1,14 | 1,16 |

Основные ценообразующие факторы для объектов недвижимости офисно-торгового назначения.

Отличие цены предложения от цены сделки

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 313.

Таблица 8.5.9. Отличие цены предложения от цены сделки

| Показатель | Среднее | Доверительный интервал | |
|--|---------|------------------------|-------|
| Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 16,9% | 16,2% | 17,7% |

Общая площадь объекта

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта значительно отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины (1 кв.м.) объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади объектов. Эта разница, при сравнении аналогов, корректируется введением корректировки на площадь.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 133.

Таблица 8.5.10. Площадь объектов

| Площадь, кв.м | | Аналог | | | | | | | |
|---------------|-----------|--------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| | | <100 | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| Объект оценки | <100 | 1,00 | 1,07 | 1,17 | 1,25 | 1,30 | 1,36 | 1,41 | 1,44 |
| | 100-250 | 0,93 | 1,00 | 1,10 | 1,17 | 1,21 | 1,27 | 1,32 | 1,34 |
| | 250-500 | 0,85 | 0,91 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,16 | 1,20 | 1,22 |
| | 500-750 | 0,80 | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,13 | 1,15 |
| | 750-1000 | 0,77 | 0,82 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,11 |
| | 1000-1500 | 0,74 | 0,79 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 |
| | 1500-2000 | 0,71 | 0,76 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,02 |
| | >2000 | 0,70 | 0,74 | 0,82 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 1,00 |

Состояние отделки

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 184.

Таблица 8.5.11. Состояние отделки

| Показатель | Среднее | Доверительный интервал | |
|--|---------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,79 | 0,73 | 0,86 |
| Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,86 | 0,81 | 0,91 |

| | | | |
|---|------|------|------|
| Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 1,22 | 1,14 | 1,31 |
|---|------|------|------|

Таблица 8.5.12. Матрица коэффициентов

| Цены | | Аналог | | | |
|---------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------------|----------------|
| | | без отделки | требует косметического ремонта | среднее состояние | отделка «люкс» |
| Объект оценки | без отделки | 1 | 0,93 | 0,79 | 0,65 |
| | требует косметического ремонта | 1,08 | 1 | 0,86 | 0,70 |
| | среднее состояние | 1,26 | 1,17 | 1 | 0,82 |
| | отделка «люкс» | 1,54 | 1,43 | 1,22 | 1 |

Расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 162.

Таблица 8.5.13. Этаж расположения

| Показатель | Среднее | Доверительный интервал | |
|--|---------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,71 | 0,70 | 0,73 |
| Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,82 | 0,81 | 0,83 |
| Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,87 | 0,86 | 0,88 |

Таблица 8.5.14. Матрица коэффициентов

| Цены | | Аналог | | | |
|---------------|---------------|--------|--------|--------|---------------|
| | | подвал | цоколь | 1 этаж | 2 этаж и выше |
| Объект оценки | подвал | 1 | 0,87 | 0,71 | 0,82 |
| | цоколь | 1,15 | 1 | 0,82 | 0,95 |
| | 1 этаж | 1,40 | 1,22 | 1 | 1,15 |
| | 2 этаж и выше | 1,21 | 1,06 | 0,87 | 1 |

Ценообразующие факторы для земельных участков

Отличие цены предложения от цены сделки

Рыночная стоимость объекта оценки может определяться на основе информации о ценах предложения подобного имущества с учетом соответствующих поправок, которые учитывают тенденции изменения цены продажи подобного имущества сравнительно с ценой предложения. Данная корректировка основным связующим звеном между стоимостью предложения и стоимостью продажи имущества. Применение данной корректировки закреплено в Федеральном стандарте оценки № 7 «Оценка недвижимости» п. 22 е). Однако документально подтвердить ее крайне затруднительно. Информация о реальных сделках купли-продажи недвижимости является конфиденциальной. В условиях стабильного рынка снижение цены сделки по сравнению с первоначально заявленной стоимостью объясняется тем, что продавец заведомо устанавливает несколько большую начальную стоимость по сравнению с рыночной для того, чтобы иметь возможность сделать скидку на торг и тем самым психологически «привязать» потенциального покупателя.

Стоимость объектов, предлагаемых к продаже на открытом рынке, как правило, при заключении сделки купли-продажи корректируется вниз. Величина данной корректировки зависит от развитости рынка, от общего экономического состояния региона/страны, от срочности продажи.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 292.

Таблица 8.5.15. Отличие цены предложения от цены сделки

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|-------|
| Земельные участки под индустриальную застройку | 11,6% | 11,1% | 12,1% |
| Земельные участки под МЖС | 16,5% | 15,8% | 17,2% |

Передаваемые имущественные права

Ключевым фактором, влияющим на стоимость земельных участков, является оформленные права и их состав. Приоритет отдается оформленным правам собственности. Стоимость участков находящихся в аренде, как правило, ниже аналогичных участков принадлежащих на праве собственности.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 142.

Таблица 8.5.16. Корректировка на передаваемые имущественные права

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,85 | 0,84 | 0,86 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,74 | 0,73 | 0,76 |

Площадь земельного участка

Как правило, объекты с большей площадью имеют меньшую удельную стоимость, чем объекты с меньшей площадью, а, значит, стоят дешевле из расчета на 1 сотку. В настоящем отчете необходимо проанализировать более подробно сегмент рынка – земельные участки для коммерческих объектов.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 176.

Таблица 8.5.17. Площадь земельного участка

| Земельные участки под индустриальную застройку | | | | | | |
|--|-------|--------|-------|-------|------|------|
| Площадь, га | | Аналог | | | | |
| | | <1 | 1-2,5 | 2,5-5 | 5-10 | >10 |
| Объект оценки | <1 | 1,00 | 1,06 | 1,14 | 1,22 | 1,25 |
| | 1-2,5 | 0,95 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,18 |
| | 2,5-5 | 0,88 | 0,93 | 1,00 | 1,07 | 1,10 |
| | 5-10 | 0,82 | 0,87 | 0,93 | 1,00 | 1,03 |
| | >10 | 0,80 | 0,84 | 0,91 | 0,97 | 1,00 |

Наличие инженерных коммуникаций

Возможность инженерного обеспечения участка во многом определяет его стоимость. Для земельного участка, предназначенного для размещения коммерческих объектов, наиболее важным фактором является наличие возможности подключения к инженерным системам, необходимым для осуществления деятельности, в частности к сетям электричества. Стоимость электрификации земельного участка складывается из стоимости подключения и стоимости работ по реализации подключения. Зачастую земельные участки в черте населенного пункта предлагаются к продаже с электрическими сетями по границе участка.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 213.

Таблица 8.5.18. Корректировка на наличие коммуникаций

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением | 1,17 | 1,15 | 1,18 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением | 1,16 | 1,15 | 1,18 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией | 1,15 | 1,14 | 1,15 |

Статус населенного пункта

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 52-54.

Таблица 8.5.19. Статус населенного пункта

| Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Областной центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра | 0,81 | 0,79 | 0,82 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,73 | 0,71 | 0,75 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,57 | 0,54 | 0,59 |
| Прочие населенные пункты | 0,49 | 0,46 | 0,51 |

Таблица 8.5.20. Корректировка на статус населенного пункта

| Цены | | Аналог | | | | |
|---------------|-----|--------|------|------|------|------|
| | | I | II | III | IV | V |
| Объект оценки | I | 1,00 | 1,24 | 1,37 | 1,77 | 2,06 |
| | II | 0,81 | 1,00 | 1,11 | 1,43 | 1,66 |
| | III | 0,73 | 0,90 | 1,00 | 1,29 | 1,50 |
| | IV | 0,57 | 0,70 | 0,78 | 1,00 | 1,16 |
| | V | 0,49 | 0,60 | 0,67 | 0,86 | 1,00 |

Местоположение объекта в пределах города

Для размещения объектов коммерческого назначения значительное влияние оказывает район расположения относительно черты города. Безусловно, стоимость земельных участков, расположенных в центральной части города будет значительно выше стоимости земельных участков, расположенных по окраинам города или в спальных микрорайонах.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 86-90.

Таблица 8.5.21. Местоположение объекта в пределах города

| Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорожному району | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|---------|
| | | нижний | верхний |
| Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры административных районов города | 0,86 | 0,85 | 0,88 |
| Спальные микрорайоны высотной застройки | 0,79 | 0,78 | 0,81 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,76 | 0,74 | 0,78 |
| Районы вокруг крупных промпредприятий | 0,79 | 0,76 | 0,81 |
| Районы крупных автомагистралей города | 0,81 | 0,79 | 0,83 |

Таблица 8.5.22. Корректировка на местоположение

| Под индустриальную застройку | Аналог | | | | | | |
|------------------------------|--------|------|------|------|------|------|------|
| | I | II | III | IV | V | VI | |
| Объект оценки | I | 1,00 | 1,16 | 1,26 | 1,31 | 1,27 | 1,23 |
| | II | 0,86 | 1,00 | 1,09 | 1,13 | 1,10 | 1,06 |
| | III | 0,79 | 0,92 | 1,00 | 1,04 | 1,01 | 0,98 |
| | IV | 0,76 | 0,89 | 0,96 | 1,00 | 0,97 | 0,94 |
| | V | 0,79 | 0,91 | 0,99 | 1,03 | 1,00 | 0,97 |
| | VI | 0,81 | 0,94 | 1,02 | 1,06 | 1,03 | 1,00 |

Расположение относительно автомагистралей

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 115.

Таблица 8.5.23. Корректировка на расположение относительно автомагистралей

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автомагистралей, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог | 1,27 | 1,25 | 1,29 |

Наличие железнодорожной ветки

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 135.

Таблица 8.5.24. Корректировка на наличие железнодорожной ветки

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки | 1,16 | 1,08 | 1,24 |

Ликвидность производственно-складской недвижимости

Ниже представлена таблица градации недвижимости. По мнению Оценщика объект оценки имеет низкую ликвидность.

Таблица 8.5.25. Градация ликвидности⁴

| Показатель ликвидности | Высокая | Средняя | Низкая |
|---------------------------------|---------|---------|--------|
| Примерный срок реализации, мес. | 1-2 | 3-6 | 7-18 |

8.6. Выводы

- На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
- Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- Определяющими факторами спроса являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.
- Оцениваемые земельные участки относятся к сегменту рынка земельных участков промышленного назначения участков в ценовом диапазоне от 100 000 до 265 000 рублей за сотку. Среднее значение удельной стоимости составляет 173 488 руб./сот.
- Оцениваемые здания относятся к сегменту производственно-складской недвижимости в ценовом диапазоне от 3 000 до 46 000 рублей за кв.м. Больше всего предложений продажи лежит в диапазоне от 15 000 до 25 000 рублей за кв.м. Среднее значение удельной стоимости составляет 20 765 руб./кв.м.

⁴ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

РАЗДЕЛ 9. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

В соответствии с п. 12 ФСО №7 «анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости». Оценщик обязан определить соответствие объекта его наиболее эффективному использованию, то есть устанавливается такое использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. При совпадении текущего и наиболее эффективного использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем неизменными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Исполнителя на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости проводится в два этапа. На первом этапе определяется НЭИ земельного участка без учета имеющихся на нем улучшений, на втором - с учетом улучшений. Если стоимость свободной земли при ее наиболее эффективном использовании за вычетом затрат на снос существующих строений меньше стоимости имеющегося объекта недвижимости при его наиболее эффективном использовании, то результатом анализа является наиболее эффективное использование, определенное для всего объекта.

Если стоимость земельного участка как свободного при его НЭИ за вычетом затрат на снос или реконструкцию существующих улучшений больше стоимости существующего объекта, то наиболее эффективным использованием объекта является использование свободного земельного участка.

В соответствии с ФСО № 7, рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования. На дату оценки разрешенное использование земельных участков по документу - для размещения / расширения производственной базы. Исходя из этого, можно сделать вывод, что текущее использование земельных участков является наиболее эффективным.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых земельных участков под производственной базой, является использование земельных участков для размещения производственно-складских объектов в соответствии с их категориями и видами разрешенного использования. Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых земельных участков под жилищное строительство, жилых объектов в соответствии с их категориями и видами разрешенного использования.

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемой производственной базы проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Определение НЭИ производственной базы имеет следующую последовательность:

Этап 1. Определяются все физически возможные виды использования производственной базы.

Этап 2. Из перечня физически возможных вариантов использования определяются юридически (законодательно) разрешенные виды использования производственной базы в соответствии с занимаемой зоной на Карте градостроительного зонирования и Правилам землепользования и застройки.

Этап 3. По каждому выбранному варианту наиболее эффективного использования рассчитывается экономическая целесообразность строительства улучшений на оцениваемом земельном участке.

Этап 4. Заключительным этапом является вывод о наиболее эффективном варианте использования производственной базы, при котором эксплуатация земельного участка с улучшениями принесет инвестору наибольший доход, то есть при котором стоимость земельного участка будет наибольшей.

1. Физическая возможность.

Здесь должны быть рассмотрены все физические возможности и ограничения для потенциальных видов использования, такие как размер, форма, топография участка, протяженность фронтальных границ, наличие коммунальных сетей, климатические условия, площадь и назначение зданий и строений. Далее следует оценить ресурсное качество земельного участка - какие и в каком количестве могут быть привлечены к участку другие ресурсы в плане их физической осуществимости. Например, определить площадь застройки и этажность здания с учетом характеристик как самого участка, так и его месторасположения. Предположим, оценке подлежит объект, у которого, с точки зрения экономической эффективности, целесообразно надстроить один или два дополнительных этажа, то есть созданная дополнительная стоимость превосходит строительные затраты. Принятие такого решения не возможно без предварительного анализа таких факторов, как группа капитальности, состояние фундамента и несущих элементов здания, а также характеристики почвы. Так как площадь объекта составляет 45,00 сот, то на данном участке возможно строительство достаточно крупных капитальных объектов.

С точки зрения физической возможности на данном земельном участке возможно строительство следующих объектов:

- Объекты общественно-делового назначения (общественные здания административного назначения, конторы, офисы);
- Объекты торгово-развлекательного назначения (торговые комплексы, торгово-развлекательные центры, рынки, ярмарки);
- Предприятия общественного питания (столовые, рестораны, кафе, бары, закусочные);
- Индивидуальные жилые дома;
- Объекты религиозного назначения;
- Коллективные сады, огороды;
- Предприятия бытового обслуживания (парикмахерские, салоны красоты, ателье, ремонтные мастерские, дома быта, бани, сауны, центры по предоставлению полиграфических услуг);
- Объекты по обслуживанию автотранспорта;
- Объекты складского назначения различного профиля.

2. Юридическая разрешенность.

Отклоняются виды использования, выходящие за рамки существующих нормативных и законодательных ограничений. При этом анализу подлежат:

- разрешенные виды землепользования;
- местные требования и ограничения в градостроительстве;
- правила регистрации сделок;
- законодательство в области охраны окружающей среды;
- строительные и жилищные кодексы;
- требования пожарной безопасности;
- использование памятников истории и культуры;
- наличие сервитутов и иных обременении в отношении объекта.

Документом, содержащим исчерпывающий перечень ограничений юридического характера, в том числе информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, является Правила землепользования и застройки города Дзержинский Московской области.

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, подлежащий оценке земельный участок имеет категорию – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения / расширения производственно базы. Использование земельного участка не в соответствии с целевым назначением запрещено - КОАП ст.8.8.

Согласно Карте градостроительного зонирования территории и Правилам землепользования и застройки города Дзержинский Московской области объект оценки расположен в зоне ПК-2 - зона производственных и коммунально-складских объектов с включением объектов общественно-деловой застройки. Производственные зоны (П) – - предназначены для размещения промышленных и производственных объектов, коммунально-складских предприятий, жилищно-коммунальных объектов, деятельность которых связана с низким уровнем шума и загрязнения окружающей среды, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических

регламентов. Сочетание различных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах одной зоны возможно только при соблюдении нормативных санитарных требований. В границах зоны допускается размещение объектов общественного делового назначения, связанных с обслуживанием объектов производственной зоны.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- Промышленные объекты
- Объекты складского назначения
- Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий
- Строительные базы, магазины стройматериалов
- Объекты специализированных ведомств по предупреждению чрезвычайных ситуаций
- Объекты противопожарной охраны
- Объекты внутригородского транспорта
- Объекты внешнего автомобильного транспорта
- Объекты трубопроводного транспорта
- Объекты транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей)
- Многоэтажные и подземные гаражи
- Стоянки общественного транспорта (ведомственного транспорта)
- Стоянки с гаражами боксового типа
- Стоянки внешнего грузового транспорта
- Сады, скверы

Условно разрешенные виды использования:

- Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, не связанные с проживанием населения
- Коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения (бизнес-центры, офисы различных фирм, компаний и других т.п. объектов)
 - Объекты оптовой торговли
 - Гостиницы
 - Объекты розничной торговли
 - Объекты общественного питания
 - Объекты бытового обслуживания
 - Объекты охраны общественного порядка
 - Ветеринарные поликлиники, станции и питомники для бездомных животных
 - Религиозные объекты
 - Объекты связи

Категория земли и разрешенное использование накладывают ограничения на возможное использование объекта. Смена разрешенного использования повлечет за собой дополнительные потери во времени и в денежных средствах.

При соблюдении санитарных норм строительство объектов с вышеперечисленными видами разрешенного использования допустимо на оцениваемом земельном участке в соответствии с Картой градостроительного зонирования территории и Правилами землепользования и застройки города Дзержинский Московской области.

Таблица 9.1. Анализ юридически разрешенных вариантов

| № п/п | Вариант использования земельного участка | Юридическая разрешенность | Вывод о наиболее эффективном использовании |
|-------|---|---------------------------|---|
| 1 | Объекты общественно-делового назначения | - | Вариант использования не соответствует виду разрешенного использования согласно занимаемой зоне на основании карты градостроительного зонирования |
| 2 | Многоквартирные жилые дома | - | Вариант использования не соответствует виду разрешенного использования согласно занимаемой зоне на основании карты градостроительного зонирования |
| 3 | Объекты торгово-развлекательного назначения | - | Вариант использования не соответствует виду разрешенного использования согласно занимаемой зоне на основании карты градостроительного зонирования |
| 4 | Предприятия общественного питания | + | Вариант использования соответствует виду разрешенного использования согласно занимаемой зоне на основании карты градостроительного зонирования |
| 5 | Индивидуальные жилые дома | - | Вариант использования не соответствует виду разрешенного использования согласно занимаемой зоне на основании карты градостроительного зонирования |
| 6 | Объекты религиозного | + | Вариант использования соответствует виду |

| № п/п | Вариант использования земельного участка | Юридическая разрешенность | Вывод о наиболее эффективном использовании |
|-------|--|---------------------------|---|
| | назначения | | разрешенного использования согласно занимаемой зоне на основании карты градостроительного зонирования |
| 7 | Коллективные сады, огороды | - | Вариант использования не соответствует виду разрешенного использования согласно занимаемой зоне на основании карты градостроительного зонирования |
| 8 | Предприятия бытового обслуживания | + | Вариант использования соответствует виду разрешенного использования согласно занимаемой зоне на основании карты градостроительного зонирования |
| 9 | Объекты по обслуживанию автотранспорта | + | Вариант использования соответствует виду разрешенного использования согласно занимаемой зоне на основании карты градостроительного зонирования |
| 10 | Объекты складского назначения различного профиля | + | Вариант использования соответствует виду разрешенного использования согласно занимаемой зоне на основании карты градостроительного зонирования |

В результате юридически разрешенными и физически возможными являются следующие варианты использования земельного участка: объекты обслуживания автотранспорта, объекты складского назначения различного профиля, предприятия бытового обслуживания, объекты религиозного назначения, предприятия общественного питания.

Экономическая целесообразность.

Экономическая целесообразность того или иного потенциального использования - это степень соответствия варианта использования требованиям типичного инвестора относительно сроков возмещения вложенного капитала и нормы прибыли или требованиям типичного покупателя относительно соотношения величины вкладываемого капитала и получаемой полезности (например, размера и качества жилья). Для этого следует предварительно, помимо прочих иных факторов, изучить предпочтения потребителей объектов недвижимости, а также уровень конкурентности различных видов использования в районе месторасположения объекта.

Основополагающую роль в данном анализе играет принцип добавочной (остаточной) продуктивности - денежный поток, остающийся после компенсации затрат на труд, капитал и управление (предпринимательство) относится к земле. Данный принцип основан на экономической теории: теории земельной ренты.

При наличии зданий и сооружений на земельном участке, не противоречащей выявленным градостроительным ограничениям и сложившейся рыночной практике, целесообразно использовать в дальнейшем анализе указанный в данной документации вариант развития объекта как основной.

Максимальная стоимость - это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта относительно всех отобранных юридически разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования.

Вывод: Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием производственной базы является ее по назначению.

Соответственно, текущий вариант использования оцениваемой производственной базы в качестве производственной рассматривается Оценщиком, как возможный и экономически целесообразный, позволяющий получить максимальный доход в случае его продажи и сдачи в аренду. в соответствии с его категорией и видами разрешенного использования согласно занимаемой зоне карты градостроительного зонирования территории и Правилам землепользования и застройки города Дзержинский Московской области.

РАЗДЕЛ 10. Описание процесса оценки объекта в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

10.1. Общая характеристика подходов к оценке

Сравнительный подход

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

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

Доходный 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.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные для оцениваемого объекта, так и для региона.

Затратный подход

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.

10.2. Выбор подходов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета

Для здания

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений, когда аналоги относятся к одному сегменту рынка и у них известны типичные характеристики для сравнения. Рынок производственной недвижимости, расположенной в Московской области, на дату оценки содержит достаточное количество предложений о продажах объектов, схожих по характеристикам с оцениваемой производственной базой. Следовательно, применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным при расчете рыночной стоимости оцениваемой производственной базы.

Доходный подход

Так как у Оценщика достаточно данных для применения сравнительного подхода, то доходный подход не применяется.

Затратный подход

Так как на часть оцениваемых объектов недвижимости отсутствуют технические паспорта и у Оценщика достаточно данных для применения сравнительного подхода, то затратный подход не применяется.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости производственной базы производится с применением сравнительного подхода.

Для земельного участка

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, когда аналоги относятся к одному сегменту рынка и у них известны типичные характеристики для сравнения. Рынок земельных участков, расположенных в городе Кирове, на дату оценки содержит достаточное количество предложений о продажах незастроенных участков, предназначенных для размещения объектов промышленного назначения. Следовательно, применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным при расчете рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Доходный подход

Согласно «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, расчет в рамках доходного подхода реализуется с помощью метода капитализации земельной ренты, метода остатка и метода предполагаемого использования. Оценщик отказывается от применения доходного подхода к оценке земельного участка.

Затратный подход

Для земельного участка затратный подход согласно положениям «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, как правило, не применяется, элементы затратного подхода присутствуют в различных других методах в рамках сравнительного и доходного подходов. Таким образом, Оценщик отказался от использования затратного подхода при расчете рыночной стоимости земельного участка.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости объекта оценки производится с применением только сравнительного подхода.

10.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

На основании Раздела 10.2. Выбор подходов сравнительный подход используется для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Для здания

Сравнительный подход реализуется последовательно:

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3-й этап. В выделенные различия ценообразующих характеристик сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода используются 2 основных метода проведения оценки: метод прямого сравнения продаж и метод направленных экспертных корректировок.

Для земельного участка

Выбор метода:

Согласно «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, расчет в рамках сравнительного подхода реализуется с помощью метода сравнения продаж, метода выделения и метода распределения.

В рамках данного Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка используется **метод сравнения продаж/предложений**.

Метод сравнения продаж/предложений является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу.

Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Недостатки метода: требует активного развитого сегмента рынка имущества данного вида (сегмента, к которому относится объект оценки); сравнительные данные не всегда имеются; требует внесения поправок (корректировок), большое количество которых может оказывать влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

Выбор метода внесения корректировок:

В соответствии с ФСО №1: «Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Ввиду того, что все выбранные в качестве аналогов предложения по продажам не являются идентичными по основным ценообразующим факторам с объектом оценки, требуется внесение поправочных корректировок, величина которых рассчитывается с использованием экспертного метода.

В рамках настоящего Отчета за единицу сравнения Оценщиком принимается 1 кв.м. и 1 сотка, как единица измерения, наиболее часто используемая и характерная для рынка, при описании, измерении и стоимостном расчете зданий и земельных участков соответственно.

10.3.1. Обоснование выбора объектов-аналогов

Анализ предложений, представленных на рынке недвижимости, производился с использованием информационных порталов Интернет.

При оценке недвижимого имущества методом прямого сравнительного анализа продаж была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов в рамках рассматриваемого рынка недвижимого имущества.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод прямого сравнительного анализа продаж при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен состоявшихся сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов являются ценообразующие параметры, установленные в ходе анализа рынка:

1. Состав прав на недвижимое имущество.
2. Условия и время продажи.
3. Назначение и текущее использование.
4. Местоположение.
5. Физические характеристики (площадь объекта; техническое состояние, конструктивные элементы, состав инженерных коммуникаций).

Оценщиком были найдены объявления о продаже аналогичных объектов (Таблица 8.4.1.). Ниже представлены printscreen объявлений о продаже объектов. Оценщиком были выбраны данные объявления, так как они наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки. Описание объекта приводится на основании данных, указанных в объявлениях.

Таким образом, в качестве аналогов для блока № 1 были выбраны объекты, представленные ниже.

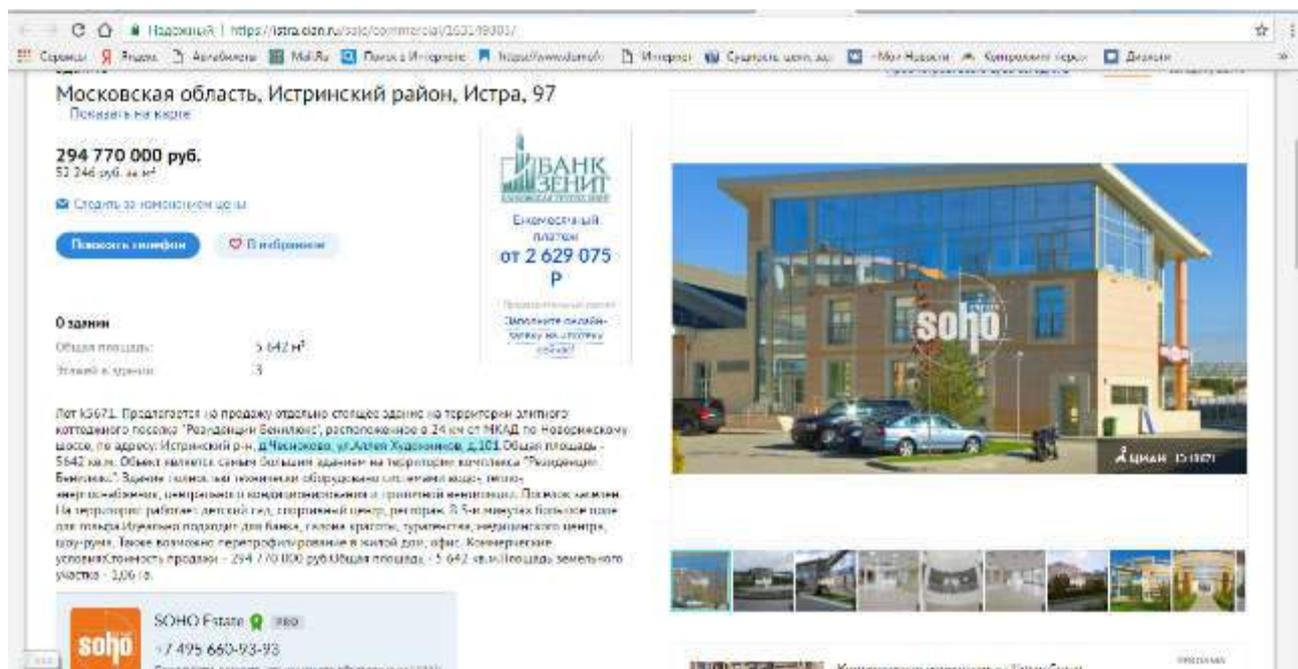


Рисунок 10.3.1.1. Объект-аналог. Источник: <https://istra.cian.ru/sale/commercial/163149305/>

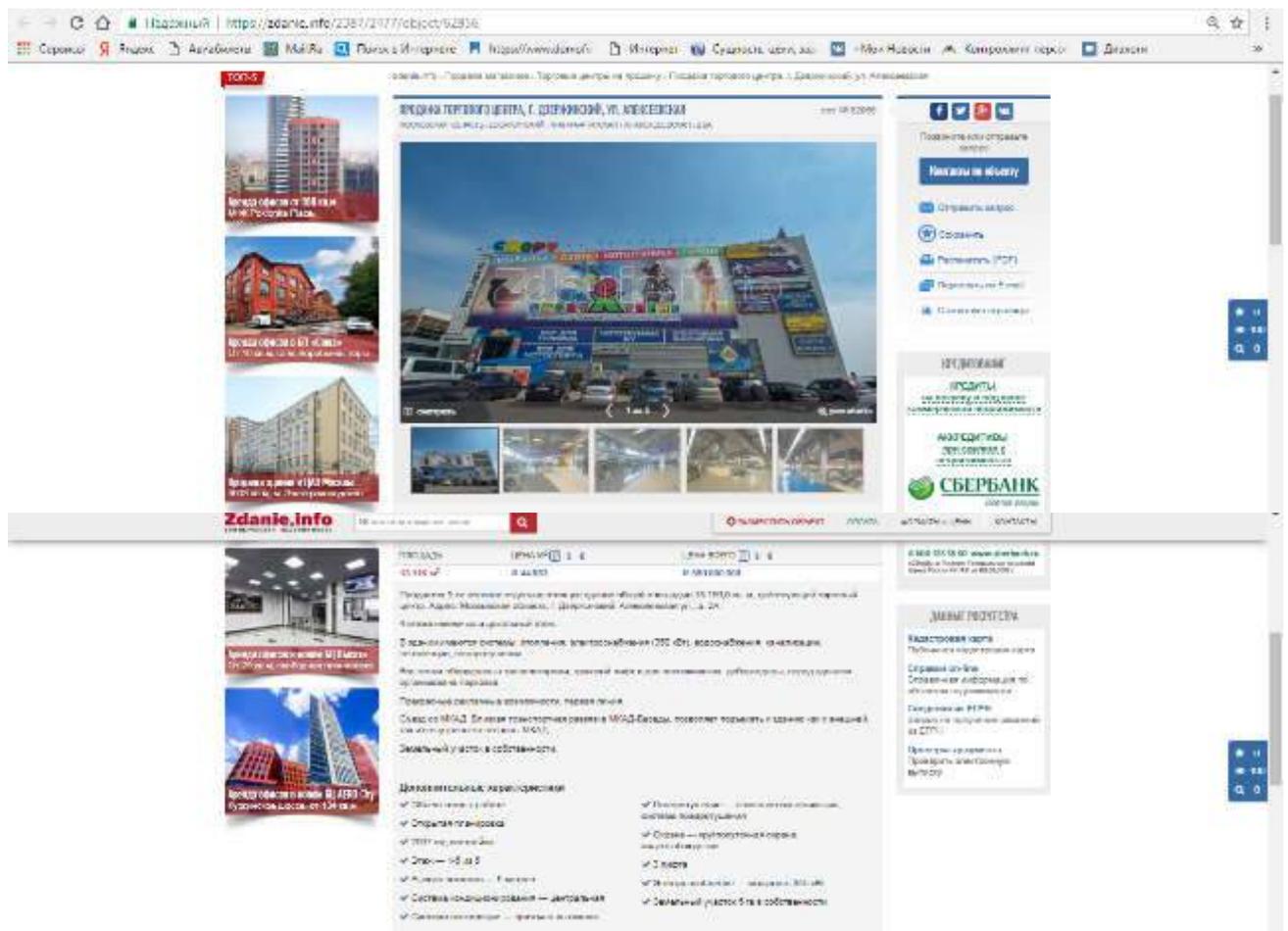


Рисунок 10.3.1.2. Объект-аналог. Источник: <https://zdanie.info/2387/2477/object/62956>

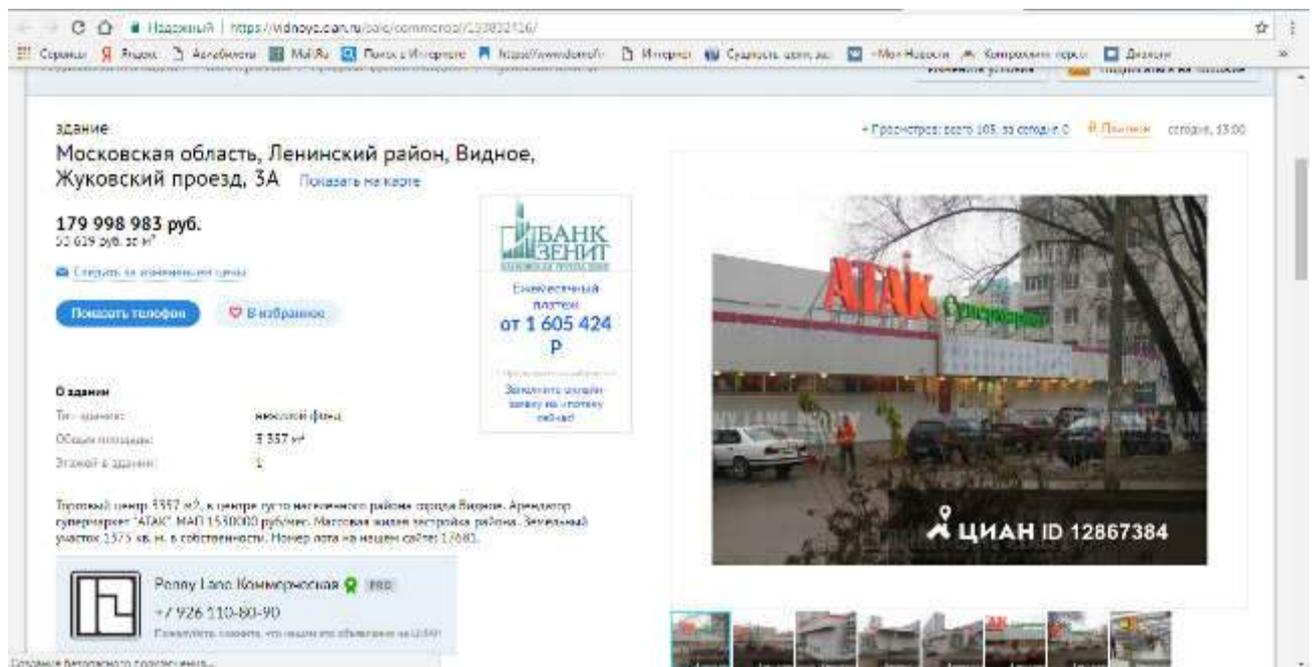


Рисунок 10.3.1.3. Объект-аналог. Источник: <https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/153832416/>

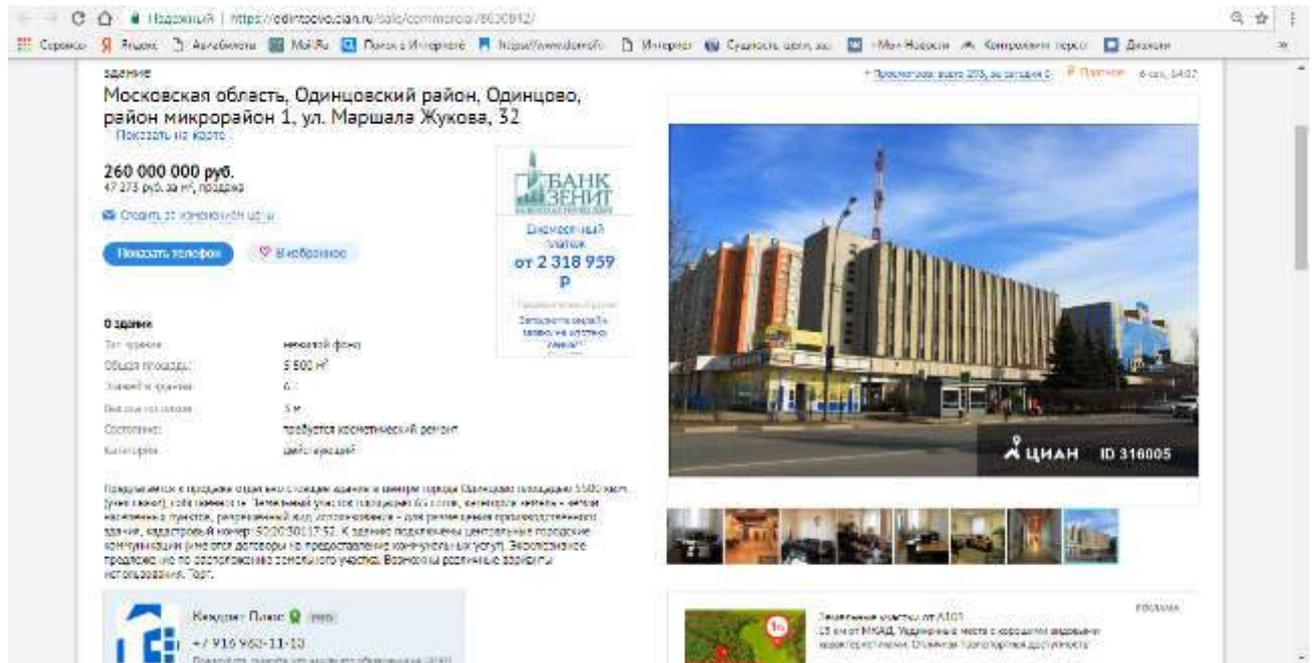
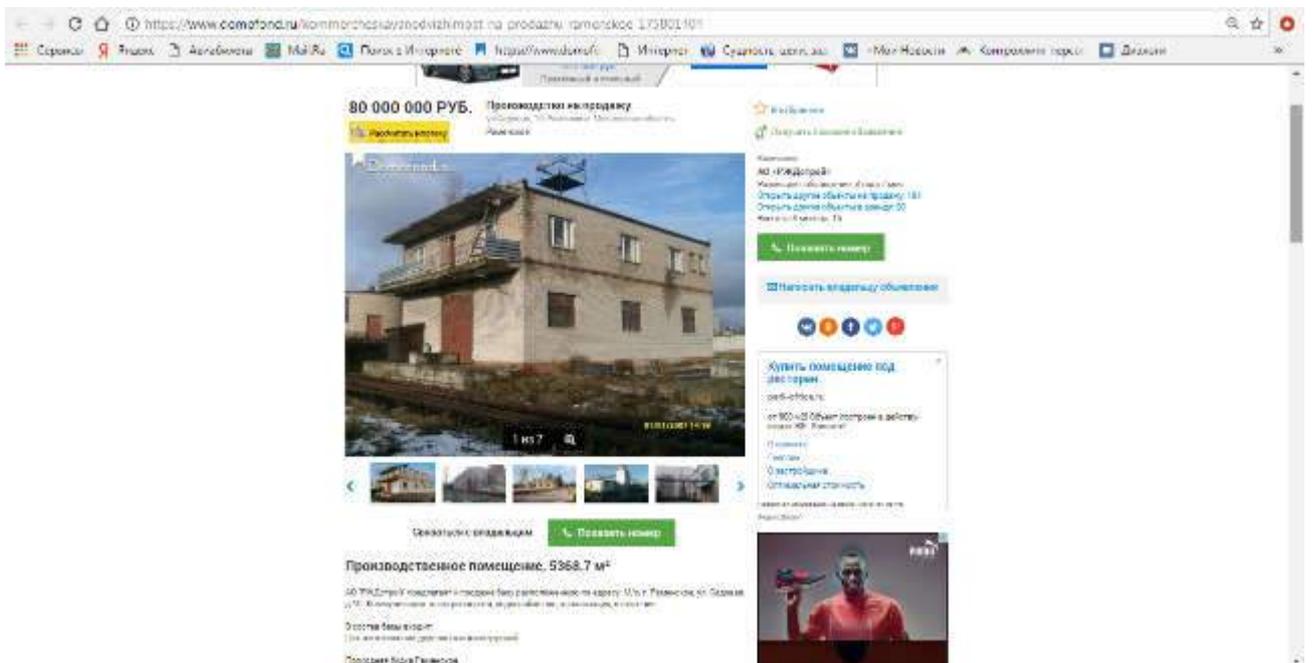


Рисунок 10.3.1.4. Объект-аналог. Источник: <https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/8630842/>

Ниже представлено структурированное описание каждого объекта аналога в сравнении с описанием объекта оценки.

Таким образом, в качестве аналогов для блока № 2 были выбраны объекты, представленные ниже.



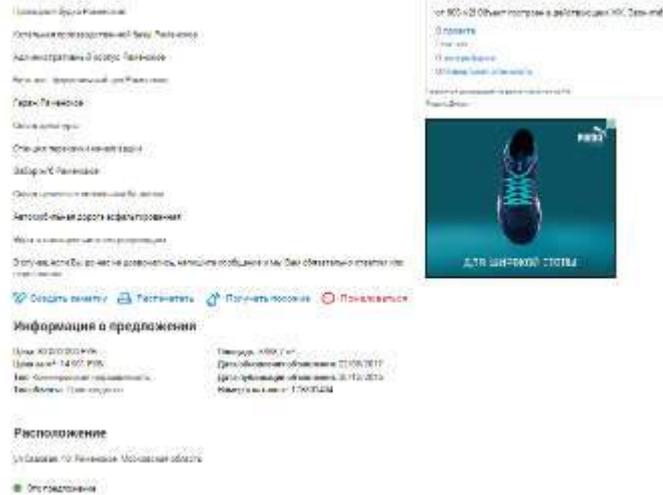


Рисунок 10.3.1.5. Объект-аналог. Источник: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ramenskoe-175801404>

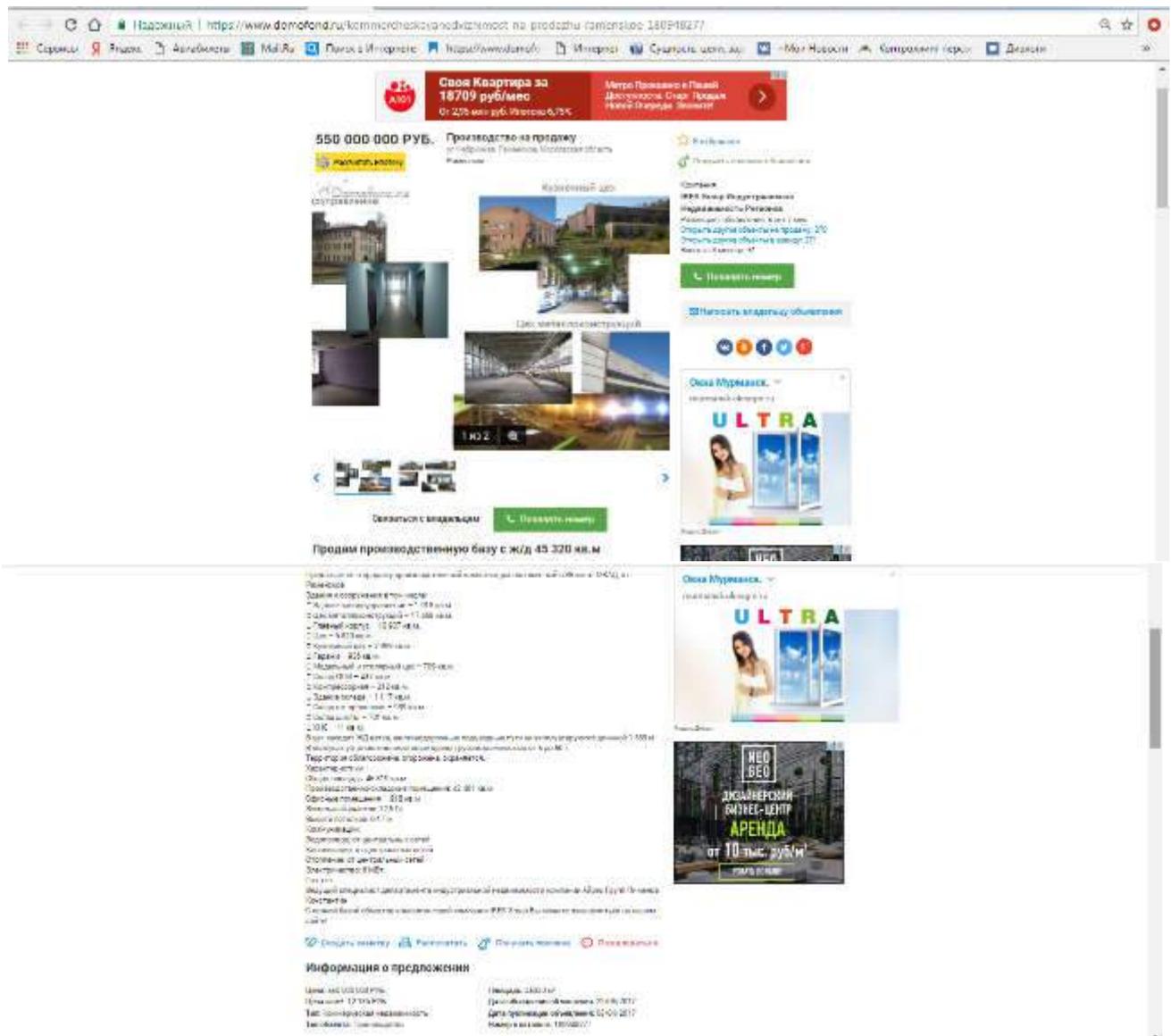


Рисунок 10.3.1.6. Объект-аналог. Источник: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ramenskoe-180948277>

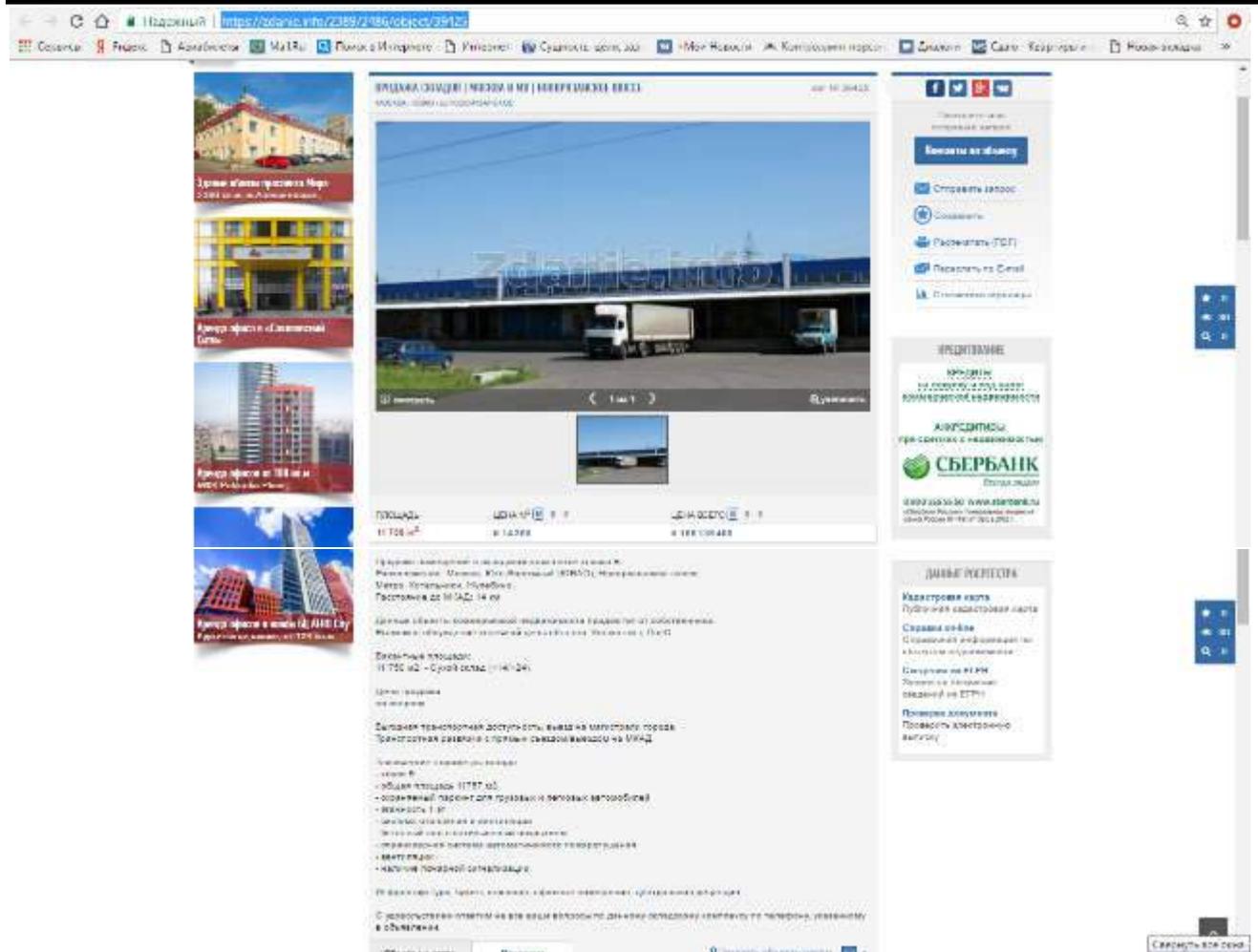


Рисунок 10.3.1.4. Объект-аналог. Источник: <https://zdanie.info/2389/2486/object/39425>

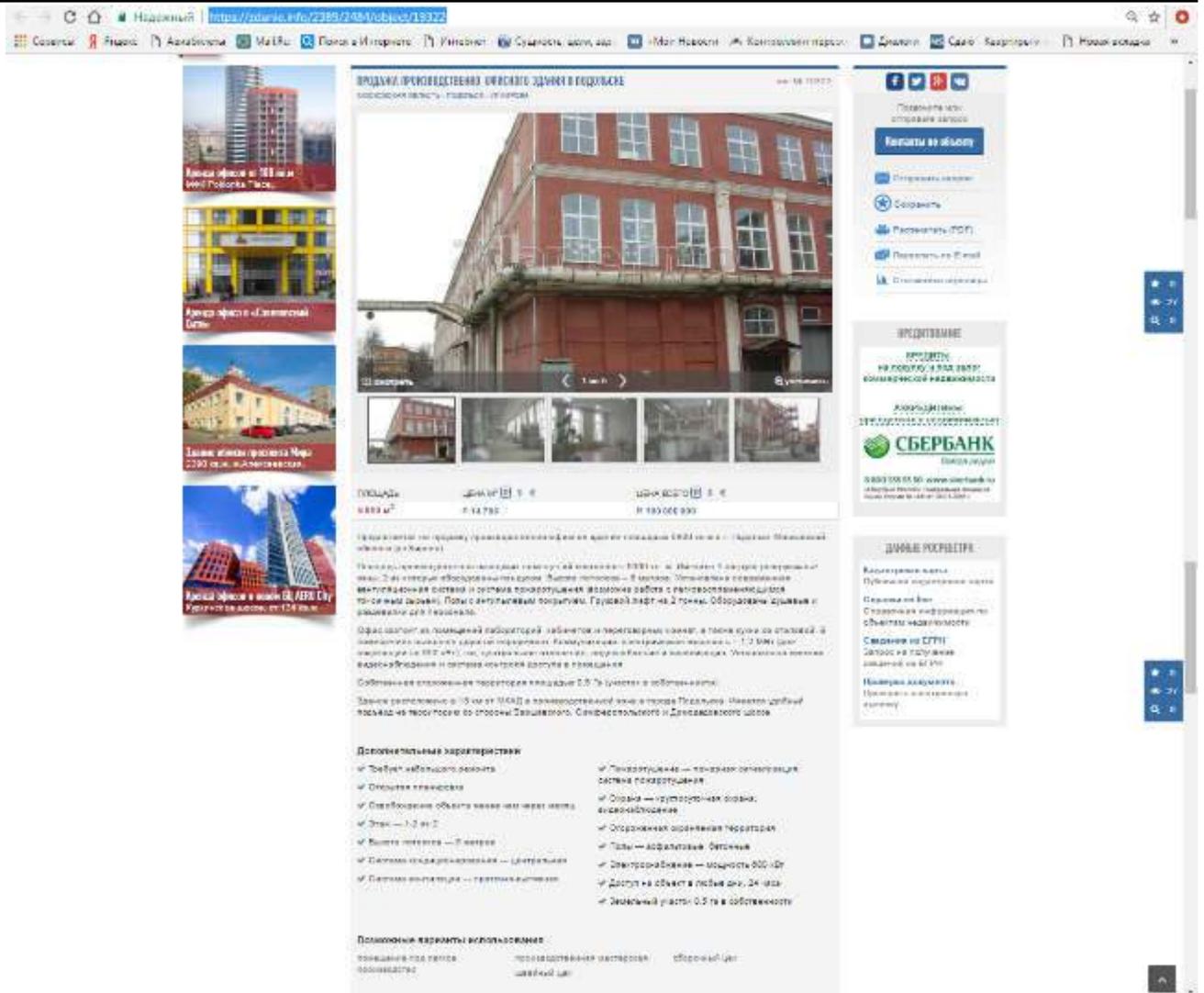


Рисунок 10.3.1.4. Объект-аналог. Источник: <https://zдание.info/2389/2484/object/19322>

Ниже представлено структурированное описание каждого объекта аналога в сравнении с описанием объекта оценки.

Таблица №10.3.1.1. Перечень объектов-аналогов, используемых в рамках сравнительного подхода для блока № 1

| № п/п | Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-------|--|--|---|---|---|---|
| 1 | Источник информации | Данные Заказчика, результаты визуального осмотра | https://istra.cian.ru/sale/commercial/163149305/ | https://zдание.info/2387/2477/object/62956 | https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/153832416/ | https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/8630842/ |
| 2 | Адрес объекта | Московская область, г. Дзержинский, ул. Дзержинская, д. 42 | Московская область, Истринский район, г. Истра, д.Чесноково, ул.Аллея Художников, д.101 | Московская область, г. Дзержинский, ул. Алексеевская, д. 2А. | Московская область, Ленинский район, г. Видное, Жуковский проезд, 3А | Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 32 |
| | Цена предложения, руб. с НДС | | 294 770 000 | 590 000 000 | 179 998 983 | 260 000 000 |
| | Цена предложения, руб./кв.м с НДС | | 52 246 | 44 983 | 53 619 | 47 273 |
| 3 | Качество прав | | | | | |
| 3.1. | Сервитуты и общественные обременения | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| 3.2. | Качество прав на земельный участок в составе объекта | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| 4 | Условия рынка | | | | | |
| 4.1. | Дата сделки/предложения | Август 2017 | Август 2017 | Август 2017 | Август 2017 | Август 2017 |
| 4.2. | Отличие цены предложения от цены сделки | | Предложение к продаже | Предложение к продаже | Предложение к продаже | Предложение к продаже |
| 5 | Местоположение | | | | | |
| 5.1. | Район расположения | г. Дзержинский | г. Истра | г. Дзержинский | г. Видное | г. Одинцово |
| 5.2. | Доступность объекта (открытость доступа) | Свободный доступ | Свободный доступ | Свободный доступ | Свободный доступ | Свободный доступ |
| 6 | Физические характеристики | | | | | |
| 6.1. | Тип объекта | Административный комплекс | Торгово-офисное здание | Торгово-офисное здание | Торговое здание | Административное здание |
| 6.2. | Общая площадь, кв.м | 8 864,7 | 5 642,0 | 13 116 | 3 357 | 5 500 |

| № п/п | Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-------|---|---|---|---|---|---|
| 6.3. | Конструктивные характеристики | Капитальные стены, ж/б перекрытия, ж/б фундамент |
| 6.4. | Состояние зданий | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| 6.5. | Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) | Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация |

Таблица №10.3.1.2. Перечень объектов-аналогов, используемых в рамках сравнительного подхода для блока № 2

| № п/п | Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-------|--|--|---|---|---|---|
| 1 | Источник информации | Данные Заказчика, результаты визуального осмотра | https://www.domofond.ru/kommercheskayan edvizhimost-na-prodazhu-ramenskoe-175801404 | https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ramenskoe-180948277 | https://zдание.info/2389/2486/object/39425 | https://zдание.info/2389/2484/object/19322 |
| 2 | Адрес объекта | Московская область, г. Дзержинский, ул. Дзержинская, д. 42 | Московская область, г. Раменское | Московская область, г. Раменское | Московская область, г. Котельники | Московская область, г. Подольск |
| | Цена предложения, руб. с НДС | | 80 000 000 | 550 000 000 | 168 139 400 | 100 000 000 |
| | Цена предложения, руб./кв.м с НДС | | 14 901 | 12 136 | 14 300 | 14 706 |
| 3 | Качество прав | | | | | |
| 3.1. | Сервитуты и общественные обременения | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| 3.2. | Качество прав на земельный участок в составе объекта | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| 4 | Условия рынка | | | | | |
| 4.1. | Дата сделки/предложения | Август 2017 | Август 2017 | Август 2017 | Июль 2017 | Июль 2017 |
| 4.2. | Отличие цены предложения от цены сделки | | Предложение к продаже | Предложение к продаже | Предложение к продаже | Предложение к продаже |
| 5 | Местоположение | | | | | |
| 5.1. | Район расположения | г. Дзержинский | г. Раменское | г. Раменское | г. Котельники | г. Подольск |
| 5.2. | Доступность объекта (открытость доступа) | Свободный доступ | Свободный доступ | Свободный доступ | Свободный доступ | Свободный доступ |
| 6 | Физические характеристики | | | | | |
| 6.1. | Тип объекта | Производственный комплекс | Имущественный комплекс | Производственный комплекс | Производственный комплекс | Производственный комплекс |
| 6.2. | Общая площадь, кв.м | 7 833,3 | 5 368,7 | 45 320 | 11 758 | 6 800 |
| 6.3. | Административные | Присутствуют | Присутствуют | Присутствуют | Присутствуют | Присутствуют |

| № п/п | Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-------|---|--|---|---|---|---|
| | площади в составе объекта оценки | | | | | |
| 6.4. | Конструктивные характеристики | Капитальные стены/металлические, ж/б перекрытия, ж/б фундамент | Капитальные стены, ж/б перекрытия, ж/б фундамент | Капитальные стены, ж/б перекрытия, ж/б фундамент | Капитальные стены, ж/б перекрытия, ж/б фундамент | Капитальные стены, ж/б перекрытия, ж/б фундамент |
| 6.5. | Состояние зданий | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| 6.6. | Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) | Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация | Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация | Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация | Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация | Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация |
| 6.7. | Наличие ж/д ветки | Нет | Нет | Есть | Нет | Нет |

10.3.2. Определение поправок и порядок их внесения

При расчете стоимости Оценщиком применялись только процентные поправки. Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Последовательность внесения корректировок:

1. корректировки с первого по второй элемент сравнения (на качество прав и условия рынка) осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
2. последующие (после второго элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

Отличие цены предложения от цены сделки

При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, Оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения и для них требуется введение корректировки на возможный торг.

Величина корректировки по данному фактору для блока № 1 принимается из следующего источника: «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 299». Корректировка вводится во все объекты аналогии в размере 10,2% со знаком «минус».

Величина корректировки по данному фактору для блока № 2 принимается из следующего источника: «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 158». Корректировка вводится во все объекты аналогии в размере 26% со знаком «минус».

Материал стен

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 204».

Во все объекты-аналоги для блока № 2 вносится корректировка в размере 17,3% ($5022,5/7833,3 * 27\% = 17,3\%$) со знаком «минус», где 5 022,5 - площадь некапитальных зданий объекта оценки, кв.м., 7 833,3 - общая площадь зданий блока № 2, кв.м..

Наличие отопления

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 185».

Во все объекты-аналоги блока № 2 вносится корректировка в размере 10,9% ($2518 / 7833,3 * 34\% = 10,9\%$) со знаком «минус», где 2 518 - площадь не отапливаемых площадей объекта оценки, кв.м., 7 833,3 - общая площадь зданий блока № 2, кв.м..

Общая площадь

Величина корректировки по данному фактору для блока № 2 принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 158.

Корректировка вносится во все объекты аналогии блока № 2 в соответствии с графиком зависимости удельной цены от площади объекта производственно-складского назначения.

$$K=1-((1,5081 \cdot x_a^{-0,089}) / (1,5081 \cdot x_o^{-0,089}))$$

где: **K** – корректировка;

x_a – общая площадь объекта-аналога, кв.м.;
 x_o – общая площадь объекта оценки, кв.м.

Расчет размеров корректировки на площадь для объектов-аналогов блока № 1:

Аналог 1: -3% (расчет: $1 - ((1,5081 * 5\ 368,7^{-0,089}) / (1,5081 * 7833,3^{-0,089}))$);

Аналог 2: 14% (расчет: $1 - 1 - ((1,5081 * 45\ 320^{-0,089}) / (1,5081 * 7833,3^{-0,089}))$))

Аналог 3: 4% (расчет: $1 - 1 - ((1,5081 * 11\ 758^{-0,089}) / (1,5081 * 7833,3^{-0,089}))$))

Аналог 4: -1% (расчет: $1 - 1 - ((1,5081 * 6\ 800^{-0,089}) / (1,5081 * 7833,3^{-0,089}))$))

Величина корректировки по данному фактору для блока № 1 принимается из следующего источника: «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г., стр. 130».

Корректировка вносится во все объекты аналоги блока № 1 в соответствии с графиком зависимости удельной цены от площади объекта торгово-офисного назначения.

$$K = 1 - ((1,7653 * x_a^{-0,121}) / (1,7653 * x_o^{-0,121}))$$

где: **K** – корректировка;

x_a – общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

x_o – общая площадь объекта оценки, кв.м.

Расчет размеров корректировки на площадь для объектов-аналогов блока № 1:

Аналог 1: -6% (расчет: $1 - ((1,7653 * 5\ 642^{-0,121}) / (1,7653 * 8864,7^{-0,121}))$);

Аналог 2: 5% (расчет: $1 - 1 - ((1,7653 * 13\ 116^{-0,121}) / (1,7653 * 8864,7^{-0,121}))$))

Аналог 3: -12% (расчет: $1 - 1 - ((1,7653 * 3357^{-0,121}) / (1,7653 * 8864,7^{-0,121}))$))

Аналог 4: -6% (расчет: $1 - 1 - ((1,7653 * 5\ 500^{-0,121}) / (1,7653 * 8864,7^{-0,121}))$))

Наличие железнодорожной ветки

Величина корректировки по данному фактору принимается из следующего источника: «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 138.

Корректировка вводится в объект-аналог № 2 блока № 2 в размере 14% ($1 - 1/1,16 = 14\%$) со знаком «минус».

По всем остальным критериям объекты-аналоги сопоставимы либо совпадают с объектом оценки.

10.3.3. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом представлен в Таблицах ниже.

Таблица №10.3.3.1. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода блока № 1

| № п/п | Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-------|--|--|---|---|---|---|
| 1 | Адрес объекта | Московская область, г. Дзержинский, ул. Дзержинская, д. 42 | Московская область, Истринский район, г. Истра, д.Чесноково, ул.Аллея Художников, д.101 | Московская область, г. Дзержинский, ул. Алексеевская, д. 2А. | Московская область, Ленинский район, г. Видное, Жуковский проезд, 3А | Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 32 |
| | Цена предложения, руб. с НДС | | 294 770 000 | 590 000 000 | 179 998 983 | 260 000 000 |
| | Цена предложения, руб./кв.м с НДС | | 52 246 | 44 983 | 53 619 | 47 273 |
| 2 | Источник информации | | https://istra.cian.ru/sale/commercial/163149305/ | https://zдание.info/2387/2477/object/62956 | https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/153832416/ | https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/8630842/ |
| 3 | Качество прав | | | | | |
| 3.1. | Сервитуты и общественные обременения | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная цена, руб. | | 52 246 | 44 983 | 53 619 | 47 273 |
| 3.2. | Качество прав на земельный участок в составе объекта | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная цена, руб. | | 52 246 | 44 983 | 53 619 | 47 273 |
| 4 | Условия рынка | | | | | |
| 4.1. | Дата сделки/предложения | Август 2017 | Август 2017 | Август 2017 | Август 2017 | Август 2017 |
| | Корректировка, % | | 0% | 0,00% | 0,0% | 0,00% |
| | Скорректированная цена, руб. | | 52 246 | 44 983 | 53 619 | 47 273 |
| 4.2. | Отличие цены предложения от цены сделки | | Предложение к продаже | Предложение к продаже | Предложение к продаже | Предложение к продаже |
| | Корректировка, % | | -10,2% | -10,2% | -10,2% | -10,2% |
| | Скорректированная цена, руб. | | 46 917 | 40 395 | 48 150 | 42 451 |
| 5 | Местоположение | | | | | |

| № п/п | Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-------|---|---|---|---|---|---|
| 5.1. | Район расположения | г. Дзержинский | г. Истра | г. Дзержинский | г. Видное | г. Одинцово |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 5.2. | Доступность объекта (открытость доступа) | Свободный доступ |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 6. | Физические характеристики | | | | | |
| 6.1. | Тип объекта | Административный комплекс | Торгово-офисное здание | Торгово-офисное здание | Торговое здание | Административное здание |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 6.2. | Общая площадь, кв.м | 8 864,7 | 5 642,0 | 13 116,0 | 3 357,0 | 5 500,0 |
| | Корректировка, % | | -6% | 5% | -12% | -6% |
| 6.3. | Конструктивные характеристики | Капитальные стены, ж/б перекрытия, ж/б фундамент |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 6.4. | Состояние зданий | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 6.5. | Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) | Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 7 | Скорректированная цена, руб. | | 44 281 | 42 265 | 42 147 | 39 927 |
| | Общая чистая коррекция без учета корректировки на предложение | | 6% | 5% | 12% | 6% |
| | Общая валовая корректировка | | 20% | 16% | 43% | 21% |
| | 1/ОК | | 5,00 | 6,25 | 2,33 | 4,76 |
| | Вес | | 0,27 | 0,34 | 0,13 | 0,26 |
| | Взвешенная цена, руб. | | 12 074 | 14 405 | 5 345 | 10 368 |

| № п/п | Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-------|--|---------------|-----------|-------------|-----------|-----------|
| 8 | Средневзвешенная величина стоимости оцениваемого объекта, руб./кв.м с НДС | | | 42 192 | | |
| 9 | Стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС | | | 374 019 422 | | |

Таблица №10.3.3.2. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода блока № 2

| № п/п | Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-------|---|--|---|---|---|---|
| 1 | Адрес объекта | Московская область, г. Дзержинский, ул. Дзержинская, д. 42 | Московская область, г. Раменское | Московская область, г. Раменское | Московская область, г. Котельники | Московская область, г. Подольск |
| | Цена предложения, руб. с НДС | | 80 000 000 | 550 000 000 | 168 139 400 | 100 000 000 |
| | Цена предложения, руб./кв.м с НДС | | 14 901 | 12 136 | 14 300 | 14 706 |
| 2 | Источник информации | | https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ramenskoe-175801404 | https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ramenskoe-180948277 | https://zдание.info/2389/2486/object/39425 | https://zдание.info/2389/2484/object/19322 |
| 3 | Качество прав | | | | | |
| 3.1. | Сервитуты и общественные обременения | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная цена, руб. | | 14 901 | 12 136 | 14 300 | 14 706 |
| 3.2. | Качество прав на земельный участок в составе объекта | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная цена, руб. | | 14 901 | 12 136 | 14 300 | 14 706 |
| 4 | Условия рынка | | | | | |
| 4.1. | Дата сделки/предложения | Август 2017 | Август 2017 | Август 2017 | Июль 2017 | Июль 2017 |
| | Корректировка, % | | 0% | 0,00% | 0,0% | 0,00% |
| | Скорректированная цена, руб. | | 14 901 | 12 136 | 14 300 | 14 706 |
| 4.2. | Отличие цены предложения от цены сделки | | Предложение к продаже | Предложение к продаже | Предложение к продаже | Предложение к продаже |
| | Корректировка, % | | -26% | -26% | -26% | -26% |
| | Скорректированная цена, руб. | | 11 027 | 8 981 | 10 582 | 10 882 |
| 5 | Местоположение | | | | | |

| № п/п | Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-------|---|--|---|---|---|---|
| 5.1. | Район расположения | г. Дзержинский | г. Раменское | г. Раменское | г. Котельники | г. Подольск |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 5.2. | Доступность объекта (открытость доступа) | Свободный доступ | Свободный доступ | Свободный доступ | Свободный доступ | Свободный доступ |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 6. | Физические характеристики | | | | | |
| 6.1. | Тип объекта | Производственный комплекс | Имущественный комплекс | Производственный комплекс | Производственный комплекс | Производственный комплекс |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 6.2. | Общая площадь, кв.м | 7 833,3 | 5 368,7 | 45 320,0 | 11 758,0 | 6 800,0 |
| | Корректировка, % | | -3% | 14% | 4% | -1% |
| 6.3. | Площадь административных площадей в составе объекта оценки, кв.м. | Присутствуют | Присутствуют | Присутствуют | Присутствуют | Присутствуют |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 6.4. | Конструктивные характеристики | Капитальные стены/металлические, ж/б перекрытия, ж/б фундамент | Капитальные стены, ж/б перекрытия, ж/б фундамент | Капитальные стены, ж/б перекрытия, ж/б фундамент | Капитальные стены, ж/б перекрытия, ж/б фундамент | Капитальные стены, ж/б перекрытия, ж/б фундамент |
| | Корректировка, % | | -17,3% | -17,3% | -17,3% | -17,3% |
| 6.5. | Состояние зданий | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 6.6. | Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации) | Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация | Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация | Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация | Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация | Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация |
| | Корректировка, % | | -10,9% | -10,9% | -10,9% | -10,9% |
| 6.7. | Наличие ж/д ветки | Нет | Нет | Есть | Нет | Нет |
| | Корректировка, % | | 0% | -14% | 0% | 0% |
| 7 | Скорректированная цена, руб. | | 7 536 | 6 505 | 7 969 | 7 671 |
| | Общая чистая коррекция без учета корректировки на предложение | | 32% | 56% | 32% | 30% |

| № п/п | Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|----------|--|---------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| | Общая валовая корректировка | | 21% | 38% | 21% | 20% |
| | 1/OK | | 4,76 | 2,63 | 4,76 | 5,00 |
| | Вес | | 0,28 | 0,15 | 0,28 | 0,29 |
| | Взвешенная цена, руб. | | 2 092 | 998 | 2 212 | 2 236 |
| 8 | Средневзвешенная величина стоимости оцениваемого объекта, руб./кв.м с НДС | | 7 538 | | | |
| 9 | Стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС | | 59 047 415 | | | |

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта. При этом необходимо:

- Тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажам/предложениям и их скорректированные величины.
- Провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж.
- Согласование скорректированных величин.

Величина стоимости объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, определяется как сумма взвешенных цен подобранных аналогов, умноженная на площадь.

10.3.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки **блока № 1, адрес объекта Московская область, г. Дзержинский, ул. Дзержинская, д. 42**, полученная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, с учетом стоимости земельного участка, с НДС составляет:

374 019 422 рубля

(Триста семьдесят четыре миллиона девятнадцать тысяч четыреста двадцать два)

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки **блока № 2, адрес объекта Московская область, г. Дзержинский, ул. Дзержинская, д. 42**, полученная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, с учетом стоимости земельного участка, с НДС составляет:

59 047 415 рублей

(Пятьдесят девять миллионов сорок семь тысяч четыреста пятнадцать)

10.3.5. Расчет рыночной стоимости земельных участков под производственной базой

Расчет земельных участков производился сравнительным подходом, методом прямого сравнения продаж, описание данного метода представлено в п. 10.3. настоящего Отчета. На основании анализа рынка, Оценщиком были выбраны аналоги, сопоставимые по своим характеристикам с оцениваемым земельным участком. Ниже приведены printscreen объектов-аналогов для земельного участка.

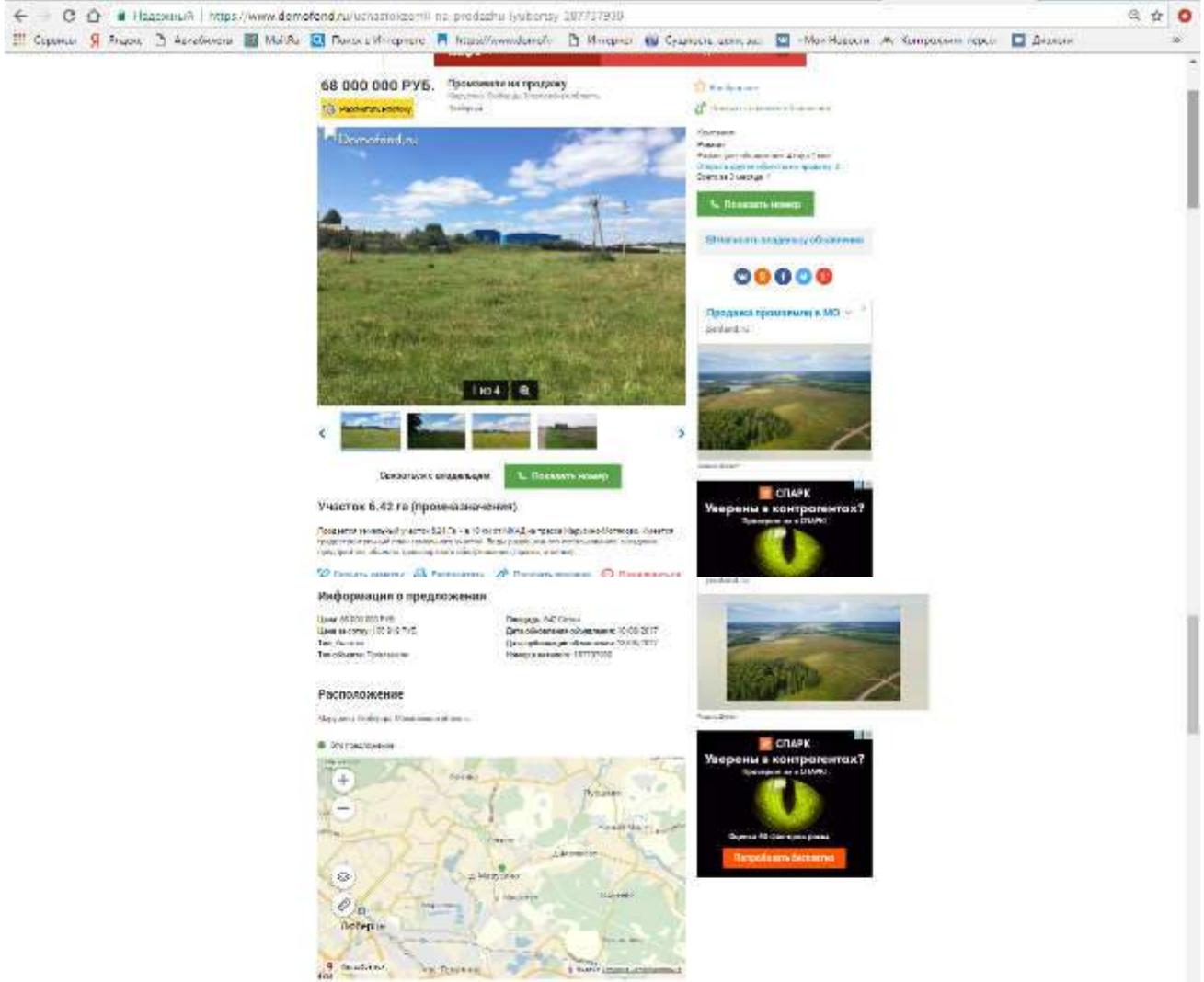


Рисунок 10.3.5.1. Объект-аналог. Источник: <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyubertsy-187737930>

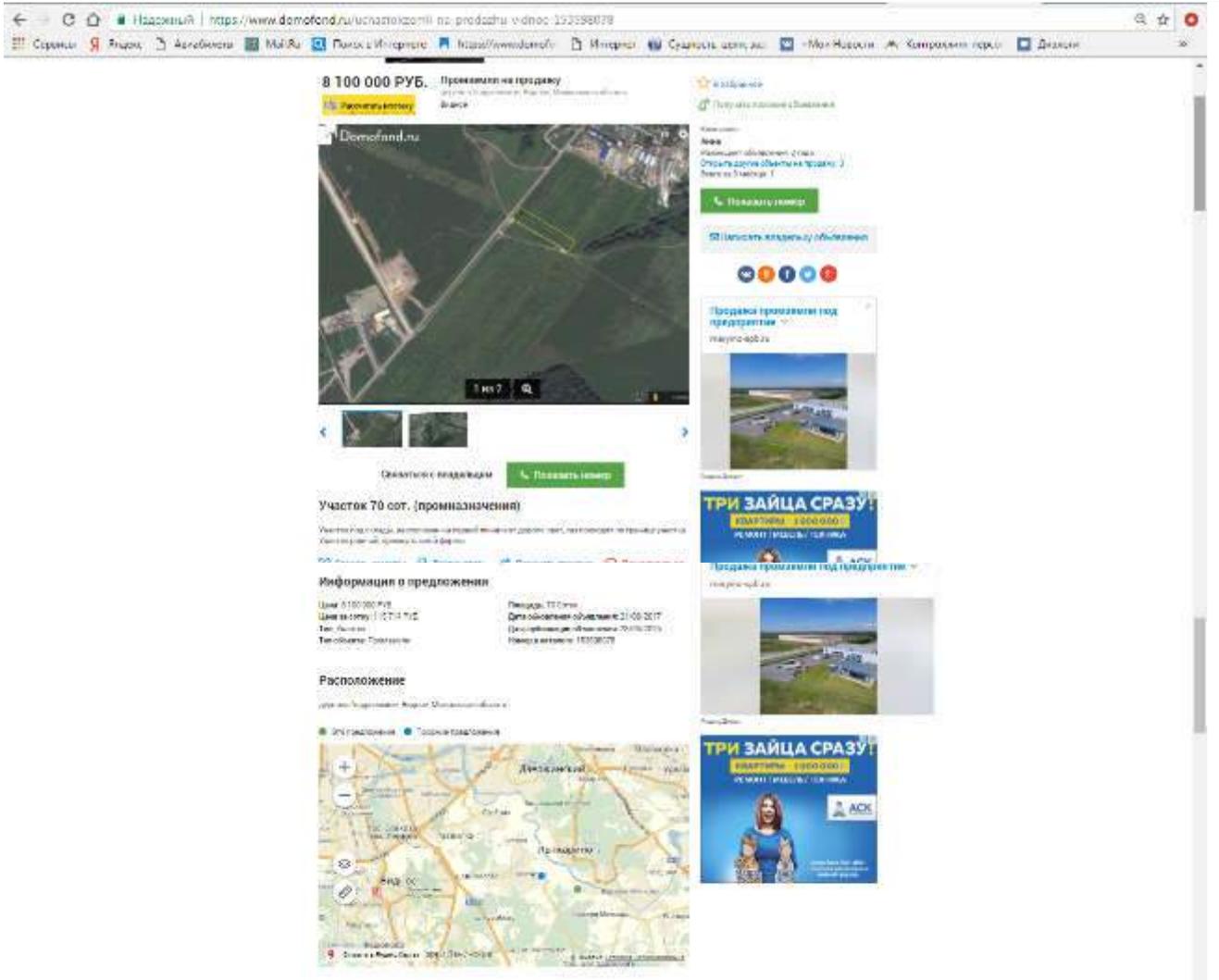


Рисунок 10.3.5.2. Объект-аналог. Источник: <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vidnoe-153598078>

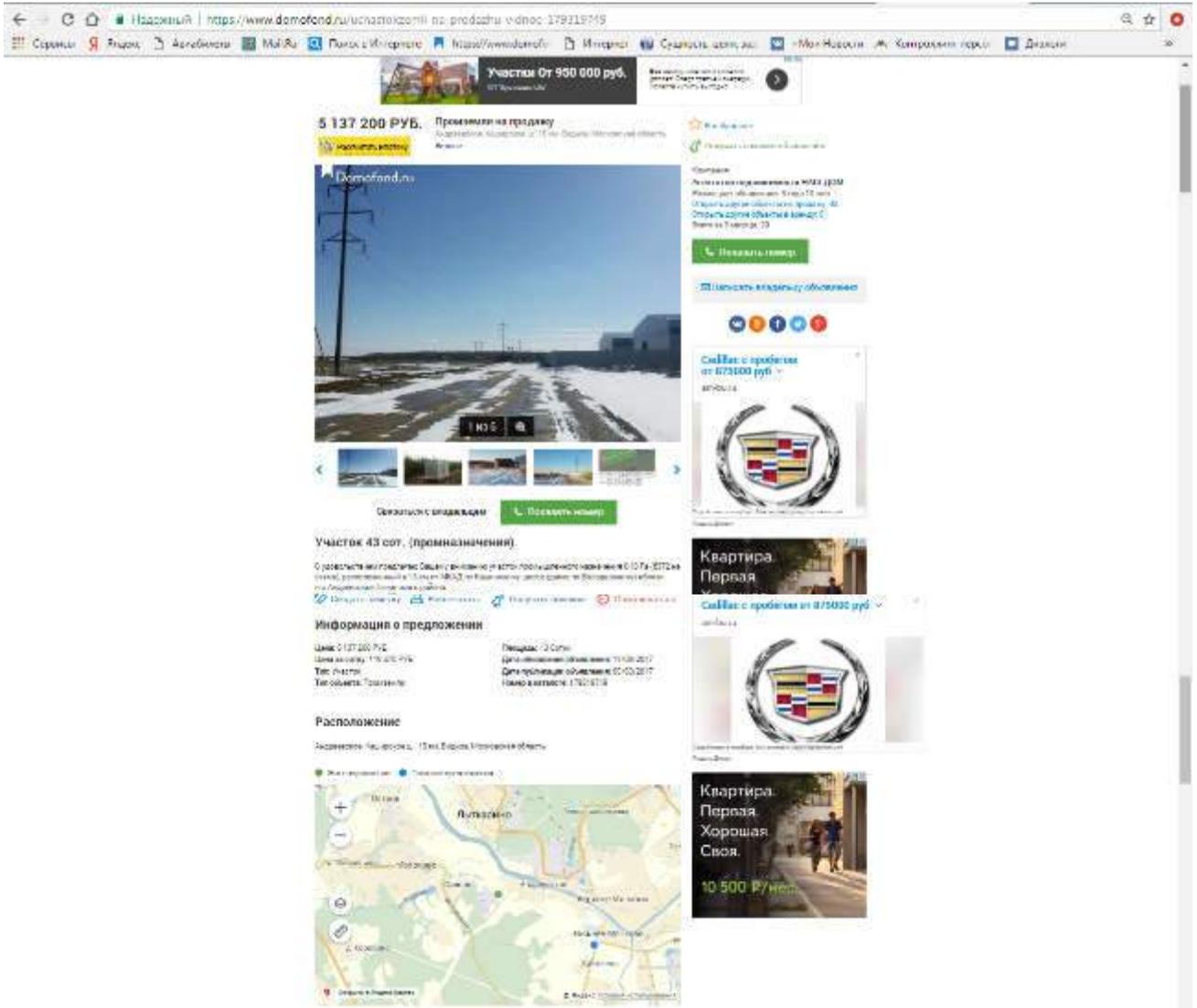


Рисунок 10.3.5.3. Объект-аналог. Источник: <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vidnoe-179319749>

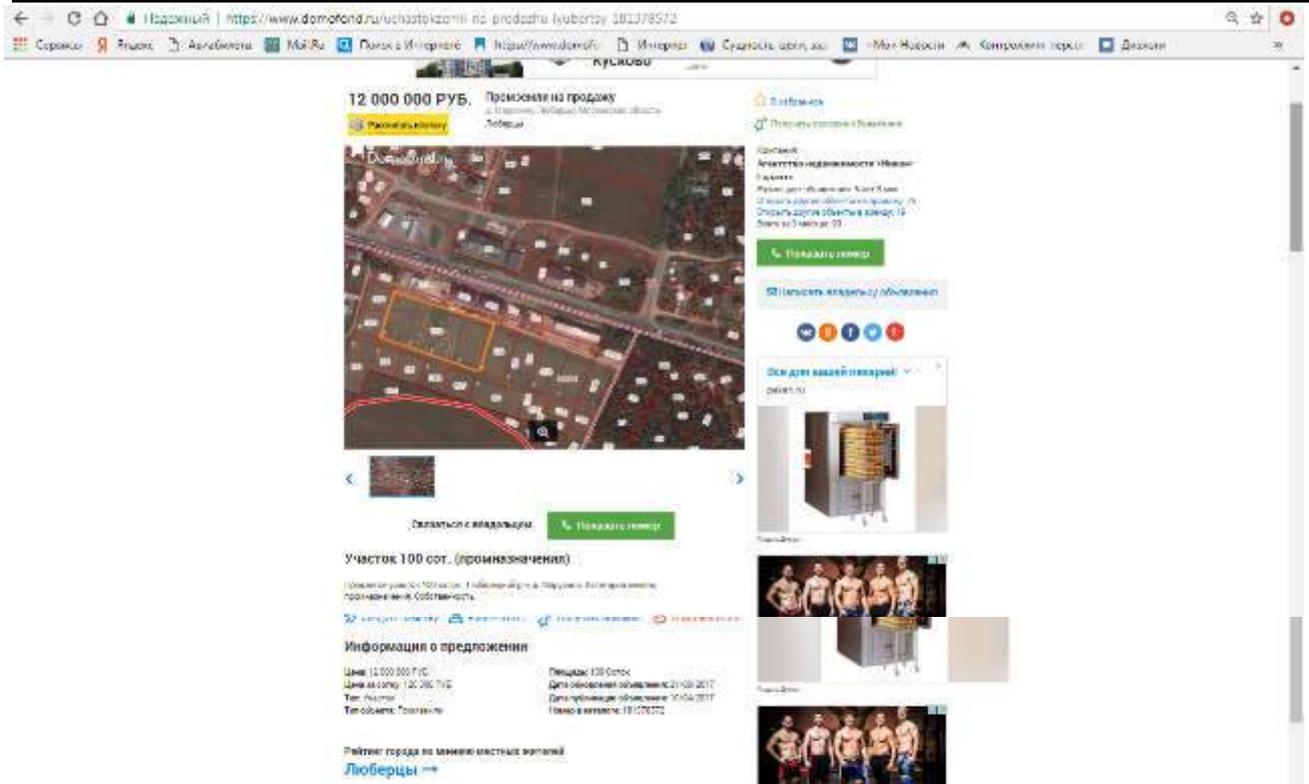


Рисунок 10.3.5.4. Объект-аналог. Источник: <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyubertsy-181378572>

Данные об объектах-аналогах для оцениваемого имущества приведены в Таблице № 10.3.5. 1.

Таблица №10.3.5.1. Перечень объектов-аналогов, используемых в рамках сравнительного подхода для объекта оценки

| № п/п | Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-------|---|--|---|---|---|---|
| 1. | Источник информации | Данные Заказчика, результаты визуального осмотра | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyubertsy-187737930 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vidnoe-153598078 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vidnoe-179319749 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyubertsy-181378572 |
| 2. | Адрес объекта | Московская область, г. Дзержинский | Московская область, г. Люберцы, д. Марусино | Московская область, д. Андреевское | Московская область, д. Андреевское | Московская область, г. Люберцы, д. Марусино |
| | Цена предложения, руб. | | 68 000 000р. | 8 100 000р. | 5 137 200р. | 12 000 000р. |
| | Цена предложения, руб./сот. | | 105 919 | 115 714 | 119 470 | 120 000 |
| 3 | Качество прав на земельный участок | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| 4. | Условия рынка | | | | | |
| 4.1. | Дата сделки/предложения | Август 2017 | Август 2017 | Август 2017 | Август 2017 | Август 2017 |
| 4.2. | Отличие цены предложения от цены сделки | | Предложение к продаже | Предложение к продаже | Предложение к продаже | Предложение к продаже |
| 5. | Местоположение | | | | | |
| 5.1. | Расположение объекта | г. Дзержинский (5 км до МКАД) | д. Марусино (10 км до МКАД) | д. Андреевское (15 км до МКАД) | д. Андреевское (15 км до МКАД) | д. Марусино (10 км до МКАД) |
| 5.2. | Удобство подъезда к земельному участку | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| 6. | Физические характеристики | | | | | |
| 6.1. | Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| 6.2. | Разрешенное использование по документу | Под размещение производственной базы | Складские предприятия, объекты транспортного обслуживания (гаражи, стоянки) | Под склады | Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса | Промназначения |
| 6.3. | Общая площадь, сот. | 358,71 | 642 | 70 | 43 | 100 |

| № п/п | Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|----------|-------------------------|---|---|---|---|---|
| 6.4. | Инженерные коммуникации | Электричество, водоснабжение, водоотведение | Возможность подключения электричества, водоснабжения, водоотведения |

Определение поправок и порядок их внесения

При расчете стоимости Оценщиком применялись только процентные поправки. Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Последовательность внесения корректировок:

- 1) корректировки с первого по второй элемент сравнения (на качество прав и условия рынка) осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- 2) последующие (после второго элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

В качестве единицы сравнения принимается 1 сот.

Отличие цены предложения от цены сделки

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 292. Корректировка вносится во все объекты-аналоги в размере 11,6% со знаком "минус".

Общая площадь

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 172. Корректировка вносится в стоимость объекта-аналога № 1 в размере 7% со знаком "плюс". Корректировка вносится в стоимость объекта-аналога № 4 в размере 7% со знаком "минус". Корректировка вносится в стоимость объектов-аналогов № 2 и № 3 в размере 12% со знаком "минус".

По всем остальным критериям объекты-аналоги сопоставимы либо совпадают с оцениваемым земельным участком.

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом представлен в Таблице № 10.3.5.2.

Таблица №10.3.5.2.Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода земельных участков

| № п/п | Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-------|--|------------------------------------|---|---|---|---|
| 1 | Адрес объекта | Московская область, г. Дзержинский | Московская область, г. Люберцы, д. Марусино | Московская область, д. Андреевское | Московская область, д. Андреевское | Московская область, г. Люберцы, д. Марусино |
| | Цена предложения, руб. | | 68 000 000 | 8 100 000 | 5 137 200 | 12 000 000 |
| | Цена предложения, руб./сот. | | 105 919 | 115 714 | 119 470 | 120 000 |
| 2 | Источник информации | | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyubertsy-187737930 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vidnoe-153598078 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vidnoe-179319749 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyubertsy-181378572 |
| 3 | Качество прав на земельный участок в составе объекта | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная цена, руб. | | 105 919 | 115 714 | 119 470 | 120 000 |
| 4 | Условия рынка | | | | | |
| 4.1. | Дата сделки/предложения | Август 2017 | Август 2017 | Август 2017 | Август 2017 | Август 2017 |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная цена, руб. | | 105 919 | 115 714 | 119 470 | 120 000 |
| 4.2. | Отличие цены предложения от цены сделки | | Предложение к продаже | Предложение к продаже | Предложение к продаже | Предложение к продаже |
| | Корректировка, % | | -11,6% | -11,6% | -11,6% | -11,6% |
| | Скорректированная цена, руб. | | 93 632 | 102 291 | 105 611 | 106 080 |
| 5 | Местоположение | | | | | |
| 5.1. | Расположение объекта | г. Дзержинский (5 км до МКАД) | д. Марусино (10 км до МКАД) | д. Андреевское (15 км до МКАД) | д. Андреевское (15 км до МКАД) | д. Марусино (10 км до МКАД) |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная цена, руб. | | 93 632 | 102 291 | 105 611 | 106 080 |
| 5.2. | Удобство подъезда к земельному участку | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |

| № п/п | Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-------|---|---|---|---|--|---|
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная цена, руб. | | 93 632 | 102 291 | 105 611 | 106 080 |
| 6 | Физические характеристики | | | | | |
| 6.1. | Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная цена, руб. | | 93 632 | 102 291 | 105 611 | 106 080 |
| 6.2. | Разрешенное использование по документу | Под размещение производственной базы | Складские предприятия, объекты транспортного обслуживания (гаражи, стоянки) | Под склады | Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса | Промназначения |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная цена, руб. | | 93 632 | 102 291 | 105 611 | 106 080 |
| 6.3. | Общая площадь, сот. | 358,71 | 642 | 70 | 43 | 100 |
| | Корректировка, % | | 7% | -12% | -12% | -7% |
| | Скорректированная цена, руб. | | 100 186 | 90 016 | 92 938 | 98 654 |
| 6.4. | Инженерные коммуникации | Электричество, водоснабжение, водоотведение | Возможность подключения электричества, водоснабжения, водоотведения | Возможность подключения электричества, водоснабжения, водоотведения | Возможность подключения электричества, водоснабжения, водоотведения | Возможность подключения электричества, водоснабжения, водоотведения |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | Скорректированная цена, руб. | | 100 186 | 90 016 | 92 938 | 98 654 |
| | Скорректированная цена, руб. | | 100 186 | 90 016 | 92 938 | 98 654 |
| 7 | Общая чистая коррекция с учетом корректировки на предложение | | 18,6% | 23,6% | 23,6% | 18,6% |

| № п/п | Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-------|--|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Общая валовая корректировка | | 0,22 | 0,28 | 0,28 | 0,22 |
| | 1/OK | | 4,55 | 3,57 | 3,57 | 4,55 |
| | Вес | | 28,00% | 22,00% | 22,00% | 28,00% |
| | Взвешенная цена, руб. | | 28 052 | 19 804 | 20 446 | 27 623 |
| 8 | Средневзвешенная величина стоимости оцениваемого объекта, руб./сот. | 95 925 | | | | |
| 9 | Стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. | 34 409 257 | | | | |

10.3.6. Расчет рыночной стоимости земельных участков для жилищного строительства

Расчет земельных участков производился сравнительным подходом, методом прямого сравнения продаж, описание данного метода представлено в п. 10.3. настоящего Отчета. На основании анализа рынка, Оценщиком были выбраны аналоги, сопоставимые по своим характеристикам с оцениваемым земельным участком. Ниже приведены printscreen объектов-аналогов для земельного участка.



Рисунок 10.3.6.1. Объект-аналог. Источник: https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_4.9_ga_izhs_917732537

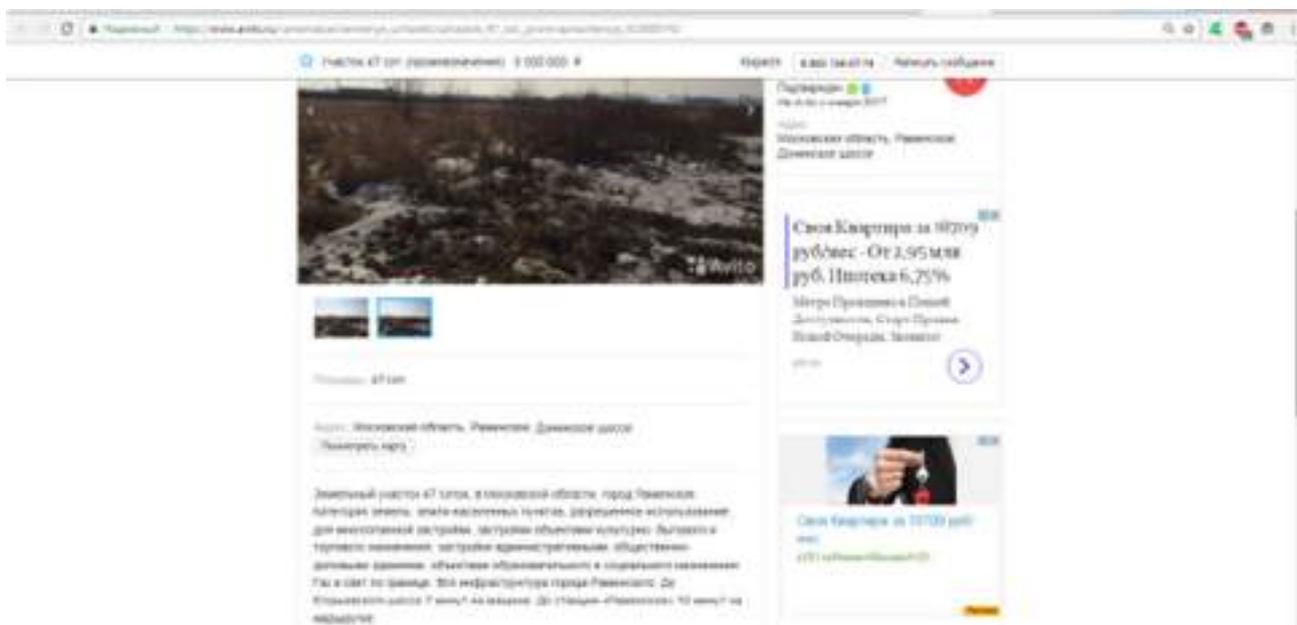


Рисунок 10.3.6.2. Объект-аналог. Источник: https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot_promnaznacheniya_910885742

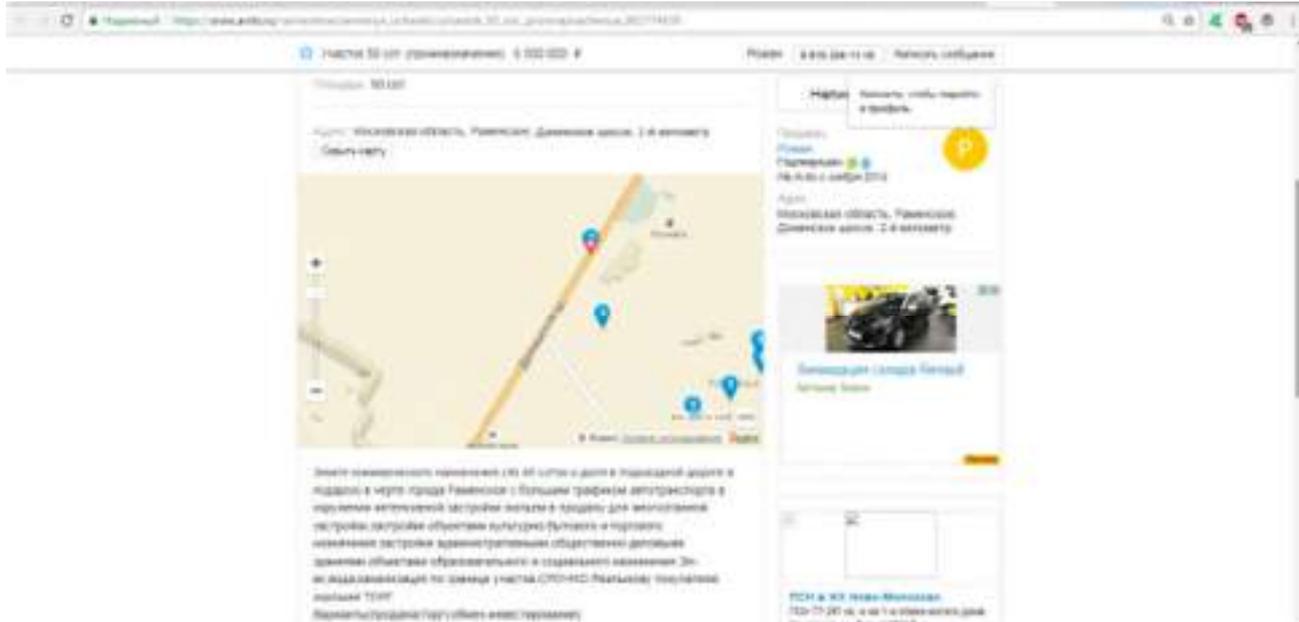


Рисунок 10.3.6.3. Объект-аналог. Источник:

https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_802774039

Данные об объектах-аналогах для оцениваемого имущества приведены в Таблице № 10.3.6. 1.

Таблица №10.3.6.1. Перечень объектов-аналогов, используемых в рамках сравнительного подхода для объекта оценки

| № п/п | Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-------|---|--|---|---|---|
| 1. | Источник информации | Данные Заказчика, результаты визуального осмотра | https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_4.9_ga_izhs_917732537# | https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot_promnaznacheniya_910885742 | https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_802774039 |
| 2. | Адрес объекта | Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная | Московская область, Жуковский, Новорязанское шоссе улица | Московская область, Раменское, Донинское шоссе | Московская область, Раменское, Донинское шоссе, 2-й километр |
| | Цена предложения, руб. | | 97 000 000р. | 8 500 000р. | 6 500 000 |
| | Цена предложения, руб./сот. | | 1 980 | 1 809 | 1 314 |
| 3 | Качество прав на земельный участок | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| 4. | Условия рынка | | | | |
| 4.1. | Дата сделки/предложения | 18.07.2017 | 18.07.2017 | 18.07.2017 | 18.07.2017 |
| 4.2. | Отличие цены предложения от цены сделки | | Предложение к продаже | Предложение к продаже | Предложение к продаже |
| 5. | Местоположение | | | | |
| 5.1. | Расположение объекта | Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная | Московская область, Жуковский, Новорязанское шоссе улица | Московская область, Раменское, Донинское шоссе | Московская область, Раменское, Донинское шоссе, 2-й километр |
| 5.2. | Удобство подъезда к земельному участку | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| 6. | Физические характеристики | | | | |
| 6.1. | Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| 6.2. | Разрешенное использование по документу | Подходит для жилищного строительства | Подходит для жилищного строительства | Подходит для жилищного строительства | Подходит для жилищного строительства |
| 6.3. | Общая площадь, сот. | 12 784,00 | 49 000,00 | 4 700,00 | 4 945,00 |
| 6.4. | Инженерные коммуникации | Возможность подключения электричества, водоснабжения, водоотведения | Возможность подключения электричества, водоснабжения, водоотведения | Возможность подключения электричества, водоснабжения, водоотведения | Возможность подключения электричества, водоснабжения, водоотведения |

Определение поправок и порядок их внесения

При расчете стоимости Оценщиком применялись только процентные поправки. Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Последовательность внесения корректировок:

- 3) корректировки с первого по второй элемент сравнения (на качество прав и условия рынка) осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- 4) последующие (после второго элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

В качестве единицы сравнения принимается 1 кв.м..

Отличие цены предложения от цены сделки

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 3. Земельные участки. Нижний Новгород, 2016 г.» под ред. Л. А. Лейфера, стр. 292.

Корректировка вносится во все объекты-аналоги в размере 16,5% со знаком "минус".

По всем остальным критериям объекты-аналоги сопоставимы либо совпадают с оцениваемым земельным участком.

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом представлен в Таблице № 10.3.5.2.

Таблица №10.3.56.2.Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода земельных участков

| № п/п | Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-------|--|--|---|---|---|
| 1 | Адрес объекта | Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная | Московская область, Жуковский, Новорязанское шоссе улица | Московская область, Раменское, Донинское шоссе | Московская область, Раменское, Донинское шоссе, 2-й километр |
| | Цена предложения, руб. | | 97 000 000 | 8 500 000 | 6 500 000 |
| | Цена предложения, руб./кв.м | | 1 980 | 1 809 | 1 314 |
| 2 | Источник информации | | https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_4.9_ga_izhs_917732537# | https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot_promnaznacheniya_910885742 | https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_802774039 |
| 3 | Качество прав на земельный участок в составе объекта | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| | Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная цена, руб./кв.м | | 1 980 | 1 809 | 1 314 |
| 4 | Условия рынка | | | | |
| 4.1 | Дата сделки/предложения | 18.07.2017 | 18.07.2017 | 18.07.2017 | 18.07.2017 |
| | Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная цена, руб./кв.м | | 1 980 | 1 809 | 1 314 |
| 4.2 | Отличие цены предложения от цены сделки | | Предложение к продаже | Предложение к продаже | Предложение к продаже |
| | Корректировка, % | | -16,5% | -16,5% | -16,5% |
| | Скорректированная цена, руб./кв.м | | 1 653 | 1 511 | 1 097 |
| 5 | Местоположение | | | | |
| 5.1 | Расположение объекта | Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная | Московская область, Жуковский, Новорязанское шоссе улица | Московская область, Раменское, Донинское шоссе | Московская область, Раменское, Донинское шоссе, 2-й километр |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% |
| 5.2 | Удобство подъезда к | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |

| № п/п | Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|----------|--|---|---|---|---|
| | земельному участку, наличие свободного доступа | | | | |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% |
| 6 | Физические характеристики | | | | |
| 6.1 | Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% |
| 6.2 | Использование земельного участка | Подходит для жилищного строительства |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% |
| 6.3 | Общая площадь, кв.м | 12 784 | 49 000 | 4 700 | 4 945 |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% |
| 6.4 | Инженерные коммуникации | Возможность подключения электричества, водоснабжения, водоотведения |
| | Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% |
| 7 | Скорректированная цена, руб. | | 1 653 | 1 511 | 1 097 |
| | Общая чистая коррекция с учетом корректировки на предложение | | 16,5% | 16,5% | 16,5% |
| | Вес | | 33,33% | 33,33% | 33,33% |
| | Взвешенная цена, руб. | | 551 | 504 | 366 |
| 8 | Средневзвешенная величина стоимости оцениваемого объекта, руб./кв.м | 1 421 | | | |
| 9 | Стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. | 18 166 064 | | | |

РАЗДЕЛ 11. Согласование полученных результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости

11.1. Согласование полученных результатов

Согласно п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчета был использован только один подход – сравнительный, следовательно, результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, являются итоговым значением рыночной стоимости оцениваемых объектов, согласование результатов не требуется.

Таблица 11.1.1. Результаты оценки зданий блока № 1

| № | Наименование | Итоговая величина рыночной стоимости |
|----------|---|---|
| 1 | Итоговая величина рыночной стоимости комплекса блока № 1, с учетом НДС, не округленно, руб. | 374 019 422 |
| 2 | Рыночная стоимость земельного участка, площадью 59,37 сот., руб. | 5 695 067 |
| 3 | Рыночная стоимость зданий блока № 1 без учета земельного участка, с НДС не округленно, руб. | 368 324 355 |

Таблица 11.1.2. Результаты оценки зданий блока № 2

| № | Наименование | Итоговая величина рыночной стоимости |
|----------|---|---|
| 1 | Итоговая величина рыночной стоимости комплекса блока № 2, с учетом НДС, не округленно, руб. | 59 047 415 |
| 2 | Рыночная стоимость земельного участка, площадью 299,34 сот., руб. | 28 714 190 |
| 3 | Рыночная стоимость зданий блока № 2 без учета земельного участка, с НДС не округленно, руб. | 30 333 226 |

Для того чтобы определить итоговую рыночную стоимость каждого из объектов недвижимости блока № 2 Оценщик использовал следующий порядок расчета:

1. Стоимость каждого из объектов оценки, согласно инвентаризационной описи основных средств № 2 от 02.02.2015 г., делится на общую стоимость блока № 2, согласно инвентаризационной описи основных средств № 2 от 02.02.2015 г., без учета стоимости земельных участков и находится доля в стоимости блока № 2 каждого из перечисленных объектов.
2. Для выделения итоговой стоимости каждого из объектов оценки из согласованной рыночной стоимости блока № 2, итоговая рыночная стоимость блока № 2, полученная в рамках расчета Оценщика, без учета стоимости земельного участка умножается на долю в стоимости блока № 2.

Для того чтобы определить итоговую рыночную стоимость каждого из объектов недвижимости блока № 1 Оценщик использовал следующий порядок расчета:

1. Площадь каждого из объектов оценки делится на общую площадь блока № 1 и находится доля в стоимости зданий блока 1 каждого из перечисленных объектов.
2. Для выделения итоговой стоимости каждого из объектов оценки из рыночной стоимости блока № 1, итоговая рыночная стоимость блока № 1, полученная в рамках расчета Оценщика, без учета стоимости земельного участка умножается на долю в стоимости блока № 1.

Таблица 11.1.3. Распределение стоимости на каждое здание/сооружение в составе объекта оценки блока № 2

| № п/п | Объект оценки | Инвентарный номер | Стоимость в соответствии с инвентаризационной описью, руб. | Доля в общей стоимости объекта оценки | Рыночная стоимость в соответствии с расчетом Оценщика, руб. | Рыночная стоимость в соответствии с расчетом Оценщика, руб. не округленно с НДС | Рыночная стоимость, руб. округленно с НДС | Рыночная стоимость, руб. не округленно без НДС |
|-------|--|-------------------|--|---------------------------------------|---|---|---|--|
| 1 | Газопровод надземный и подземный | 7012 | 765 117 | 0,295959% | 30 333 226 | 89 774 | 90 000 | 76 271 |
| 2 | Здание бытового назначения | 7844 | 17 209 519 | 6,656909% | | 2 019 255 | 2 019 000 | 1 711 017 |
| 3 | Здание контрольно-пропускного пункта S = 95 кв.м | 6812 | 3 119 310 | 1,206597% | | 366 000 | 366 000 | 310 169 |
| 4 | Здание контрольно-пропускного пункта № 2 | 7627 | 737 352 | 0,285219% | | 86 516 | 87 000 | 73 729 |
| 5 | Здание мини ТЭС | 7626 | 6 556 546 | 2,536174% | | 769 303 | 769 000 | 651 695 |
| 6 | Здание мойки автомобилей | 7628 | 4 398 663 | 1,701471% | | 516 111 | 516 000 | 437 288 |
| 7 | Здание ремонтно-механического цеха общ. S= 588.4 кв.м | 7621 | 22 258 827 | 8,610059% | | 2 611 709 | 2 612 000 | 2 213 559 |
| 8 | Контрольно-пропускной пункт №3 | 7896 | 1 306 775 | 0,505481% | | 153 329 | 153 000 | 129 661 |
| 9 | Общежитие - ранее Административно-бытовой корпус № 2 | 7840 | 32 998 125 | 12,764186% | | 3 871 789 | 3 872 000 | 3 281 356 |
| 10 | Площадка складирования материалов №1 | 7897 | 6 038 497 | 2,335784% | | 708 519 | 709 000 | 600 847 |
| 11 | Площадка складирования материалов №2 | 7898 | 1 611 061 | 0,623183% | | 189 032 | 189 000 | 160 169 |
| 12 | Пункт технического обслуживания легковых и грузовых автомобилей на 9 постов S=1075.57 кв.м | 6814 | 38 053 381 | 14,719637% | | 4 464 941 | 4 465 000 | 3 783 898 |
| 13 | Склад материалов (103,4 кв.м) | 7899 | 1 076 163 | 0,416277% | | 126 270 | 126 000 | 106 780 |
| 14 | Склад материалов № 2 | 7879 | 17 047 308 | 6,594163% | | 2 000 222 | 2 000 000 | 1 694 915 |
| 15 | Склад негорючих строительных материалов S= 864 кв.м | 6813 | 23 700 285 | 9,167637% | | 2 780 840 | 2 781 000 | 2 356 780 |
| 16 | Цех арматурный общ. S = 2398 кв.м (до декабря 2007 был склад металлоизделий) | 6811 | 64 249 921 | 24,852865% | | 7 538 676 | 7 539 000 | 6 388 983 |
| 17 | Теплотрасса, назначение: отопление, протяженность в метрах 174 | 7900 | 17 394 338 | 6,728399% | | 340 157 | 340 000 | 288 136 |



| № п/п | Объект оценки | Инвентарный номер | Стоимость в соответствии с инвентаризационной описью, руб. | Доля в общей стоимости объекта оценки | Рыночная стоимость в соответствии с расчетом Оценщика, руб. | Рыночная стоимость в соответствии с расчетом Оценщика, руб. не округленно с НДС | Рыночная стоимость, руб. округленно с НДС | Рыночная стоимость, руб. не округленно без НДС |
|-------|--|-------------------|--|---------------------------------------|---|---|---|--|
| 18 | Трасса водопровода, назначение: водоснабжение, протяженность в метрах 440 | 7900 | | | | 340 157 | 340 000 | 288 136 |
| 19 | Трасса фекальной канализации, назначение: канализация, протяженность в метрах 440 | 7900 | | | | 340 157 | 340 000 | 288 136 |
| 20 | Трасса ливневой канализация, назначение: канализация, протяженность в метрах 580 | 7900 | | | | 340 157 | 340 000 | 288 136 |
| 21 | Трасса самотечной ливневой канализация, назначение: канализация, протяженность в метрах 73 | 7900 | | | | 340 157 | 340 000 | 288 136 |
| 22 | Кабельные линии электропередач, назначение: энергоснабжение, протяженность в метрах 163 | 7900 | | | | 340 157 | 340 000 | 288 136 |

Таблица 11.1.4. Распределение стоимости на каждое здание/сооружение в составе объекта оценки блока № 1

| № п/п | Объект оценки | Инвентарный номер | Стоимость в соответствии с инвентаризационной описью, руб. | Доля в общей стоимости объекта оценки | Рыночная стоимость в соответствии с расчетом Оценщика, руб. | Рыночная стоимость в соответствии с расчетом Оценщика, руб. не округленно с НДС | Рыночная стоимость, руб. округленно с НДС | Рыночная стоимость, руб. не округленно без НДС |
|-------|--|-------------------|--|---------------------------------------|---|---|---|--|
| 1 | Административный корпус(S=5882,7кв.м) (здание № 1), общежитие(S=1427,1кв.м) общ.S=7309,80 кв.м | 7625 | 7 309,8 | 82,459643% | 368 324 355 | 303 718 949 | 303 719 000 | 257 388 983 |
| 2 | Гостиница (бывший Корпус бытовых помещений общ.S = 1560 кв.м) | 6815 | 1 554,9 | 17,540357% | | 64 605 406 | 64 605 000 | 54 750 000 |

Для того чтобы определить итоговую рыночную стоимость каждого земельного участка Оценщик использовал следующий порядок расчета:

1. Площадь каждого земельного участка делится на общую площадь всех земельных участков и находится доля в общей площади каждого из участков.
2. Для выделения итоговой стоимости каждого земельного участка из общей рыночной стоимости, итоговая рыночная стоимость всех земельных участков, полученная в рамках сравнительного подхода умножается на долю в стоимости всех земельных участков.

Таблица 11.1.3. Распределение стоимости на каждый земельный участок под производственной базой в составе объекта оценки

| № | Объект оценки | Площадь, кв.м. | Общая площадь земельных участок, кв.м. | Доля площади земельного о участка в общей площади | Рыночная стоимость земельных участков, руб. | Рыночная стоимость земельного участка в соответствии и его доле в общей площади, руб. |
|----|---|----------------|--|---|---|---|
| 1 | Земельный участок, кадастровый номер 50:64:002 02 04:0023, S-4 960 кв.м | 4 960 | 35 871 | 13,827326% | 34 409 257 | 4 757 880 |
| 2 | Земельный участок, кадастровый номер: 50:64:0020204:42, S - 949 кв.м | 949 | | 2,64559% | | 910 328 |
| 3 | Земельный участок, кадастровый номер: 50:64:0020204:41, S - 3071 кв.м | 3 071 | | 8,56123% | | 2 945 857 |
| 4 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0026, S=241 кв.м | 241 | | 0,67185% | | 231 179 |
| 5 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0027, S=4988 кв.м | 4 988 | | 13,90538% | | 4 784 739 |
| 6 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0030, S=4206 кв.м | 4 206 | | 11,72535% | | 4 034 606 |
| 7 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0025, S=4987 кв.м | 4 987 | | 13,90260% | | 4 783 780 |
| 8 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0020, S=9191 кв.м | 9 191 | | 25,62237% | | 8 816 467 |
| 9 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0024, S=2163 кв.м | 2 163 | | 6,02994% | | 2 074 858 |
| 10 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0031, S=1115 кв.м | 1 115 | | 3,10836% | | 1 069 564 |

Таблица 11.1.4. Распределение стоимости на каждый земельный участок под жилищное строительство в составе объекта оценки

| № | Объект оценки | Площадь, кв.м. | Общая площадь земельных участок, кв.м. | Доля площади земельного участка в общей площади | Рыночная стоимость земельных участков, руб. | Рыночная стоимость земельного участка в соответствии его доле в общей площади, руб. |
|---|---|----------------|--|---|---|---|
| 1 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 557 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 6. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0023 | 557 | 12 784 | 4,357009% | 18 166 064 | 791 497 |
| 2 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1000 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. ба. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0005 | 1000 | | 7,822278% | | 1 421 000 |
| 3 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2750 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 12,уч. 12. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0014 | 2 750 | | 21,511264% | | 3 907 750 |
| 4 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 824 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 3, уч. 3. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0006 | 824 | | 6,445557% | | 1 170 904 |

| № | Объект оценки | Площадь, кв.м. | Общая площадь земельных участок, кв.м. | Доля площади земельного участка в общей площади | Рыночная стоимость земельных участков, руб. | Рыночная стоимость земельного участка в соответствии его доле в общей площади, руб. |
|---|---|----------------|--|---|---|---|
| 5 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1000 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 13. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0020 | 1 000 | | 7,822278% | | 1 421 000 |
| 6 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1744 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 11, уч. 11. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0013 | 1 744 | | 13,642053% | | 2 478 224 |
| 7 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1100 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 10, уч. 10. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0021 | 1 100 | | 8,604506% | | 1 563 100 |
| 8 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 903 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 9/1. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0018 | 903 | | 7,063517% | | 1 283 163 |

| № | Объект оценки | Площадь, кв.м. | Общая площадь земельных участков, кв.м. | Доля площади земельного участка в общей площади | Рыночная стоимость земельных участков, руб. | Рыночная стоимость земельного участка в соответствии его доле в общей площади, руб. |
|----|---|-------------------|---|--|---|---|
| 9 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1000 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 9. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0011 | 1 000 | | 7,822278% | | 1 421 000 |
| 10 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1906 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 7, уч. 7. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0022 | 1 906 | | 14,909262% | | 2 708 426 |

11.2. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов представлена в таблице ниже.

Таблица 11.2.1. Итоговая величина рыночной стоимости

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инвентарный номер | Итоговая величина рыночной стоимости с НДС округленно | Итоговая величина рыночной стоимости без НДС не округленно |
|-------|--|-------------------|---|--|
| 1 | Административный корпус(S=5882.7кв.м) (здание № 1), общежитие (S=1427,1кв.м) общ.S= 7309,80 кв.м | 7625 | 303 719 000 | 257 388 983 |
| 2 | Газопровод надземный и подземный | 7012 | 90 000 | 76 271 |
| 3 | Гостиница (бывший Корпус бытовых помещений общ.S = 1560 кв.м) | 6815 | 64 605 000 | 54 750 000 |
| 4 | Здание бытового назначения | 7844 | 2 019 000 | 1 711 017 |
| 5 | Здание контрольно-пропускного пункта S = 95 кв.м | 6812 | 366 000 | 310 169 |
| 6 | Здание контрольно-пропускного пункта № 2 | 7627 | 87 000 | 73 729 |
| 7 | Здание мини ТЭС | 7626 | 769 000 | 651 695 |
| 8 | Здание мойки автомобилей | 7628 | 516 000 | 437 288 |
| 9 | Здание ремонтно-механического цеха общ.S= 588.4 кв.м | 7621 | 2 612 000 | 2 213 559 |
| 10 | Контрольно-пропускной пункт №3 | 7896 | 153 000 | 129 661 |
| 11 | Общежитие - ранее Административно-бытовой корпус № 2 | 7840 | 3 872 000 | 3 281 356 |
| 12 | Площадка складирования материалов №1 | 7897 | 709 000 | 600 847 |
| 13 | Площадка складирования материалов №2 | 7898 | 189 000 | 160 169 |
| 14 | Пункт технического обслуживания легковых и грузовых автомобилей на 9 постов S=1075.57 кв.м | 6814 | 4 465 000 | 3 783 898 |
| 15 | Склад материалов (103,4 кв.м) | 7899 | 126 000 | 106 780 |
| 16 | Склад материалов № 2 | 7879 | 2 000 000 | 1 694 915 |
| 17 | Склад негорючих строительных материалов S= 864 кв.м | 6813 | 2 781 000 | 2 356 780 |
| 18 | Теплотрасса, назначение: отопление, протяженность в метрах 174 | 7900 | 340 000 | 288 136 |
| 19 | Трасса водопровода, назначение: водоснабжение, протяженность в метрах 440 | 7900 | 340 000 | 288 136 |
| 20 | Трасса фекальной канализации, назначение: канализация, протяженность в метрах 440 | 7900 | 340 000 | 288 136 |
| 21 | Трасса ливневой канализация, назначение: канализация, протяженность в метрах 580 | 7900 | 340 000 | 288 136 |
| 22 | Трасса самотечной ливневой канализация, назначение: канализация, протяженность в метрах 73 | 7900 | 340 000 | 288 136 |
| 23 | Кабельные линии электропередач, назначение: энергоснабжение, протяженность в метрах 163 | 7900 | 340 000 | 288 136 |
| 24 | Цех арматурный общ. S = 2398 кв.м (до декабря 2007 был склад металлоизделий) | 6811 | 7 539 000 | 6 388 983 |
| 25 | Земельный участок, кадастровый номер 50:64:002 02 04:0023, S-4 960 кв.м | 7801 | 4 758 000 | 4 758 000 |
| 26 | Земельный участок, кадастровый номер: 50:64:0020204:42, S - 949 кв.м | 7852 | 910 000 | 910 000 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инвентарный номер | Итоговая величина рыночной стоимости с НДС округленно | Итоговая величина рыночной стоимости без НДС не округленно |
|-------|---|-------------------|---|--|
| 27 | Земельный участок, кадастровый номер: 50:64:0020204:41, S - 3071 кв.м | 7853 | 2 946 000 | 2 946 000 |
| 28 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0026,S=241 кв.м | 7737 | 231 000 | 231 000 |
| 29 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0027,S=4988 кв.м | 7738 | 4 785 000 | 4 785 000 |
| 30 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0030,S=4206 кв.м | 7741 | 4 035 000 | 4 035 000 |
| 31 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0025,S=4987 кв.м | 7736 | 4 784 000 | 4 784 000 |
| 32 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0020,S=9191 кв.м | 7063 | 8 816 000 | 8 816 000 |
| 33 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0024,S=2163 кв.м | 7735 | 2 075 000 | 2 075 000 |
| 34 | Земельный участок: кадастровый номер 50:64:002 02 04:0031,S=1115 кв.м | 7742 | 1 070 000 | 1 070 000 |
| 35 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 557 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 6. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0023 | н/д | 791 000 | 791 000 |
| 36 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1000 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 6а. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0005 | н/д | 1 421 000 | 1 421 000 |
| 37 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2750 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 12,уч. 12. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0014 | н/д | 3 908 000 | 3 908 000 |
| 38 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 824 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 3, уч. 3. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0006 | н/д | 1 171 000 | 1 171 000 |
| 39 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1000 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 13. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0020 | н/д | 1 421 000 | 1 421 000 |

| № п/п | Наименование объекта оценки | Инвентарный номер | Итоговая величина рыночной стоимости с НДС округленно | Итоговая величина рыночной стоимости без НДС не округленно |
|--------------|---|-------------------|---|---|
| 40 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1744 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 11, уч. 11. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0013 | н/д | 2 478 000 | 2 478 000 |
| 41 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1100 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 10, уч. 10. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0021 | н/д | 1 563 000 | 1 563 000 |
| 42 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 903 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, уч. 9/1. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0018 | н/д | 1 283 000 | 1 283 000 |
| 43 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1000 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 9. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0011 | н/д | 1 421 000 | 1 421 000 |
| 44 | Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли поселений, общая площадь 1906 кв. м. Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер. Дергаево, ул. Колхозная, д. 7, уч. 7. Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0022 | н/д | 2 708 000 | 2 708 000 |
| Итого | | | 451 232 000 рублей (Четыреста пятьдесят один миллион двести тридцать две тысячи) | 390 419 916 рублей (Триста девятьсто миллионов четыреста девятнадцать тысяч девятьсот шестнадцать) |

*Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (по налогу на добавленную стоимость).

РАЗДЕЛ 12. Степень участия специалистов при проведении оценки и заявление о соответствии

Оценка рыночной стоимости имущества представляет собой совокупность последовательно проводимых действий (этапов).

В рамках подготовки настоящего Отчета были выполнены следующие этапы, реализованные специалистами

1. Согласование целей и задач оценки с Заказчиком – Шевелев А.А. (генеральный директор).
2. Визуальный осмотр объекта оценки - Шевелев А.А. (оценщик).
3. Сбор и анализ общих данных о рынке, объектах-аналогах – Шевелев А.А. (оценщик).
4. Проведение расчетов рыночной стоимости объекта оценки – Шевелев А.А. (оценщик).
5. Подготовка и оформление Отчета – Шевелев А.А. (оценщик).

Заявление о соответствии

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №297, Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №508, Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. №519), «Свод стандартов и правил РОО 2015», утвержден протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

Отчет соответствует требованиям ССО РОО 2015. Заявление о соответствии подтверждает, что:

1. Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
2. Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
4. Гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
8. Оценщик произвел личную инспекцию имущества;
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
10. Отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователя, оценщик не несет
11. Никой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
12. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без письменного согласия оценщика;
13. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
14. Оценщик 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.

Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

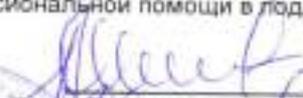
Генеральный директор

ООО «Центр независимой экспертизы и оценки»

Оценщик

М.П.




/ А.А. Шевелев

/ А.А. Шевелев

РАЗДЕЛ 13. Перечень использованных при проведении оценки данных и источники их получения

Используемая литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611.
8. «Свод стандартов и правил РОО 2015», утвержден протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.
9. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2008.
10. Статистика: учебно-практическое пособие/М.Г.Назаров, В.С. Варагин, Т.Б.Великанов (и др.); под ред. д-ра экон.наук, проф., акад. Межд.акад.информ. и РАЕН М.Г.Назарова. - М.:КНОРУС, 2006.
11. «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.» Нижний Новгород, 2011 год, Л.А. Лейфер.
12. Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости», Техносфера, Москва. 2011.

Источники информации

13. <https://www.avito.ru>
14. <http://www.sroroo.ru>
15. <http://economy.gov.ru>
16. <http://www.ocenchik.ru>
17. <http://pkk5.rosreestr.ru>
18. <https://yandex.ru/maps>
19. <http://www.msko.gks.ru>
20. и другие.

Приложение

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (в т.ч. правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, копии документов технической инвентаризации)





Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"30" июля 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка №84-ЗЕМ от 19.07.2007г

Субъект (субъекты) права: "Жилстрой" Закрытое акционерное общество, ИНН 5027030604, зарегистрировано : 17.08.1993г. , место государственной регистрации: Администрация Люберецкого района Московской области, свидетельство о регистрации юридического лица: № 583/15; реестровый № 50:64:00109, адрес местонахождения: 140090, Россия, Московская область, г.Дзержинский, ул. Дзержинская, д.42

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок под расширение производственной базы, категория земель: земли поселений, общая площадь 9191 кв.м

Адрес объекта: Московская область, г.Дзержинский, ул. Дзержинская

Кадастровый (или условный) номер: 50:64:002 02 04:0020

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

"30" июля 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-64/007/2007-251

Регистратор

Дормашов С. Л.



М.П.

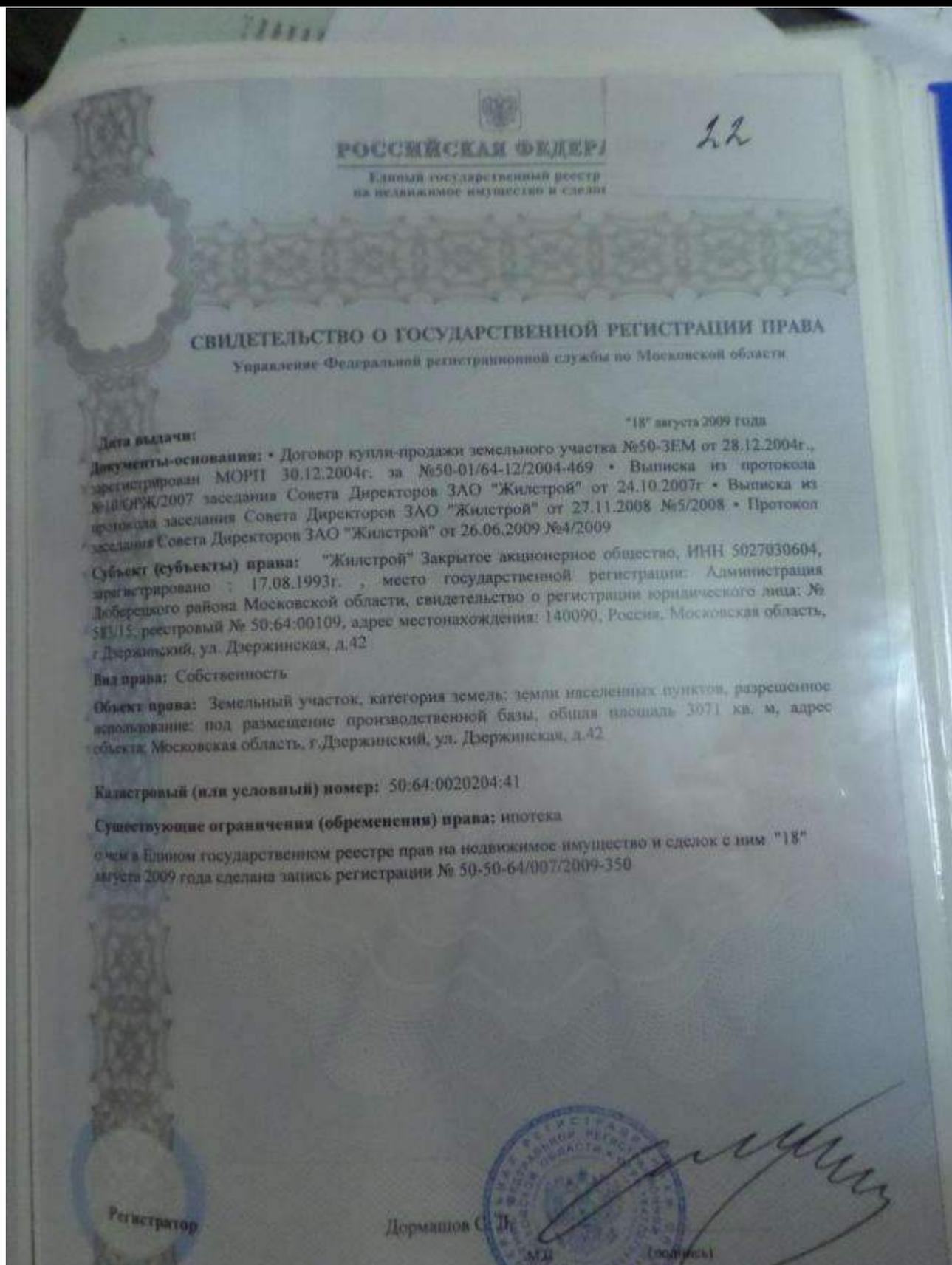
(подпись)







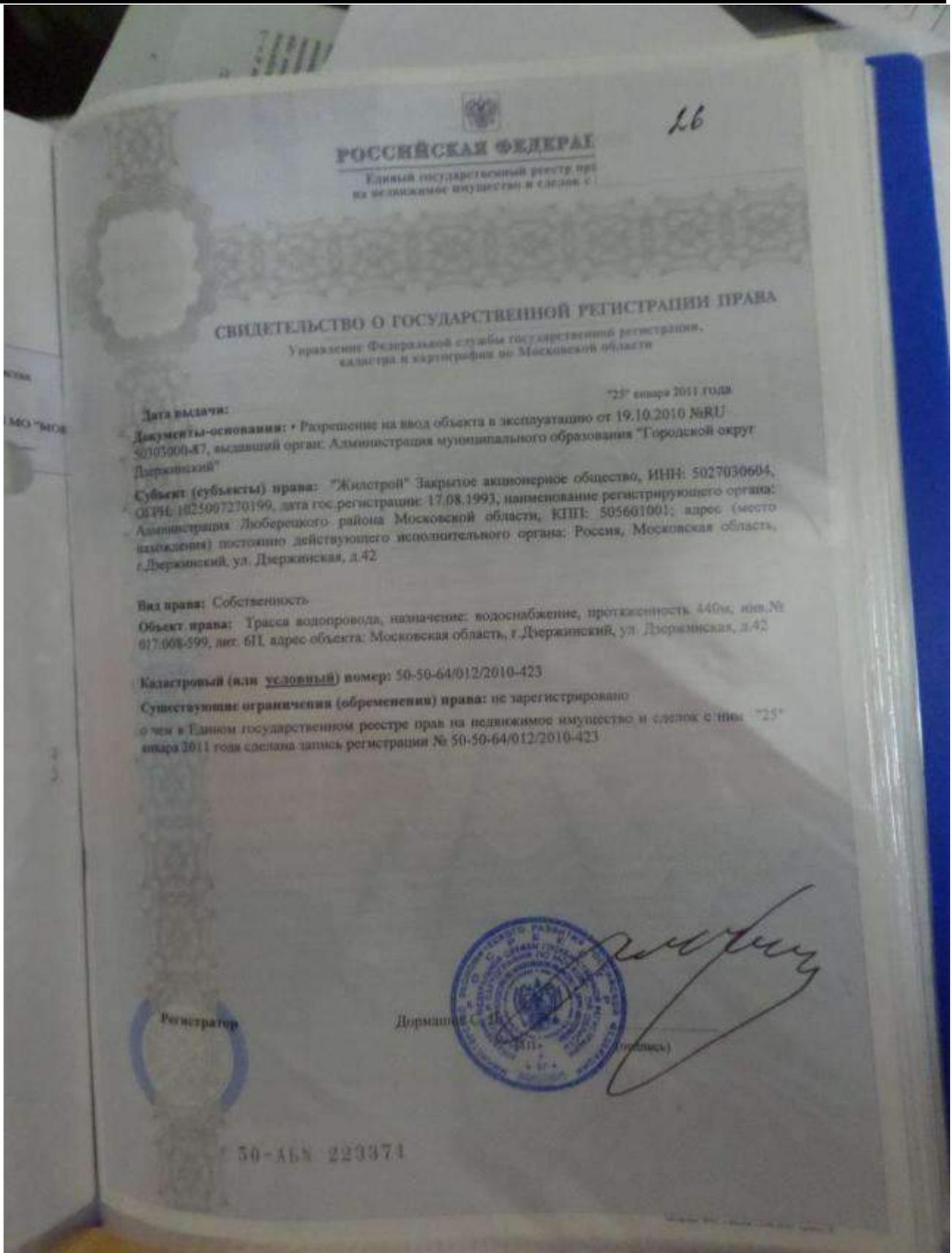














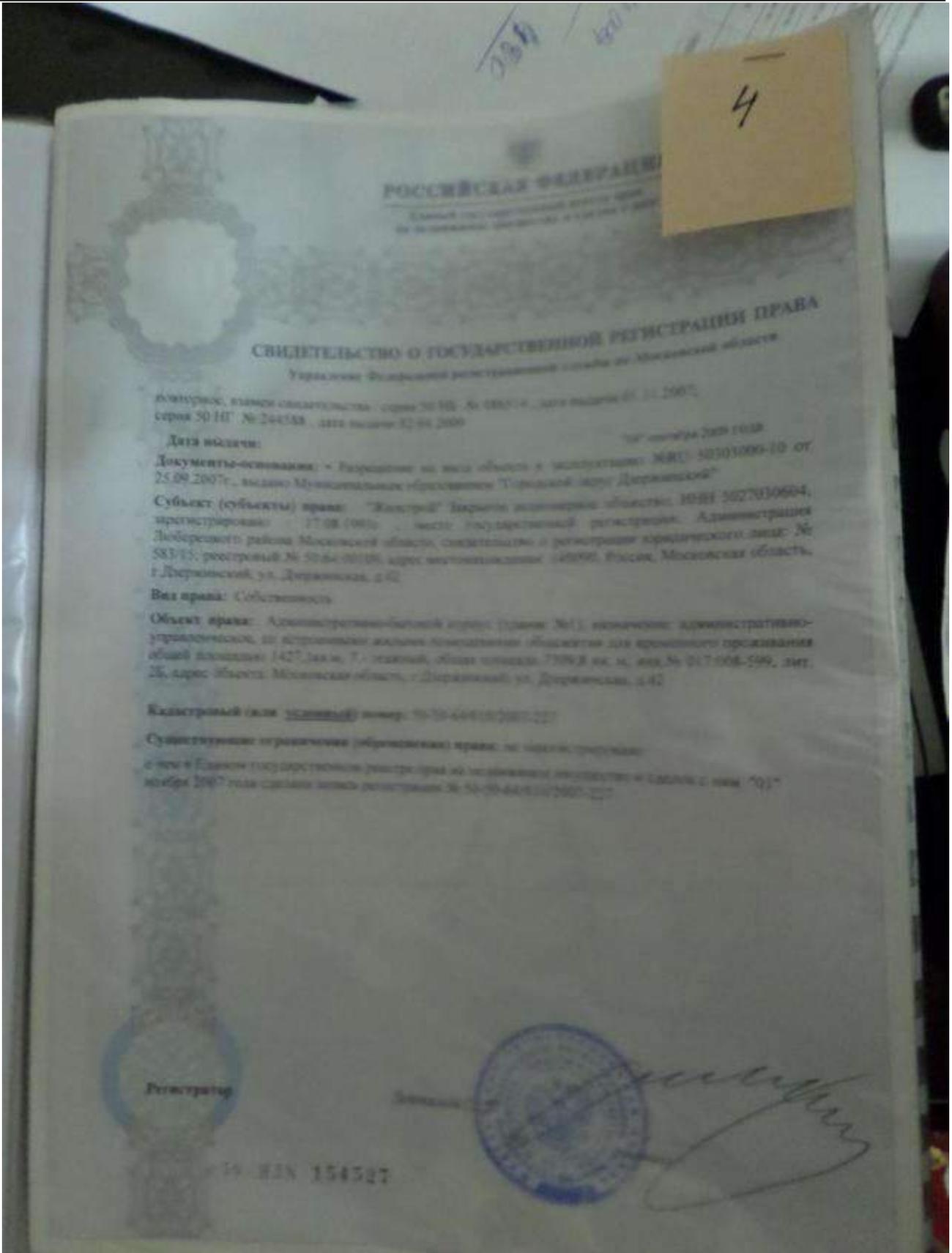








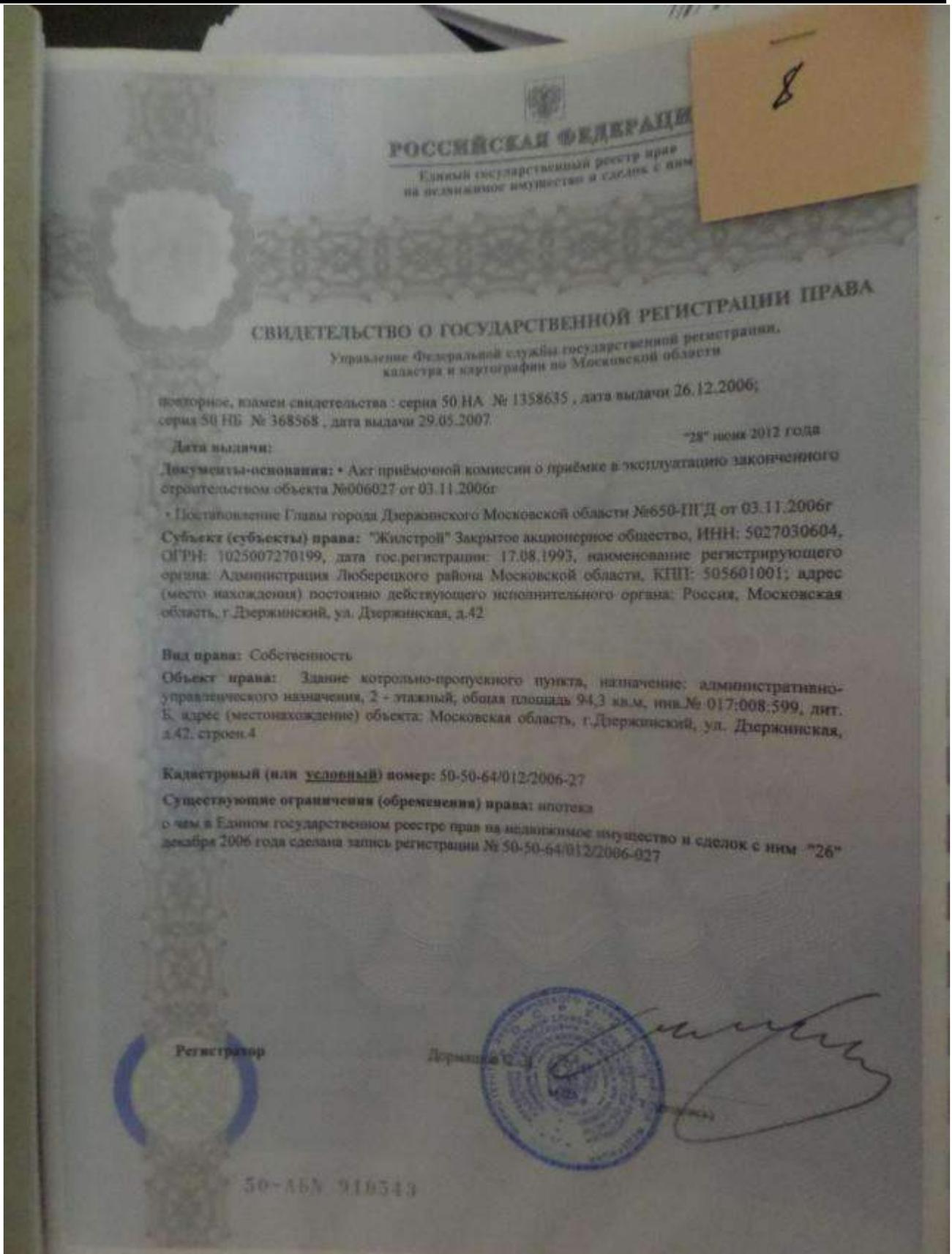


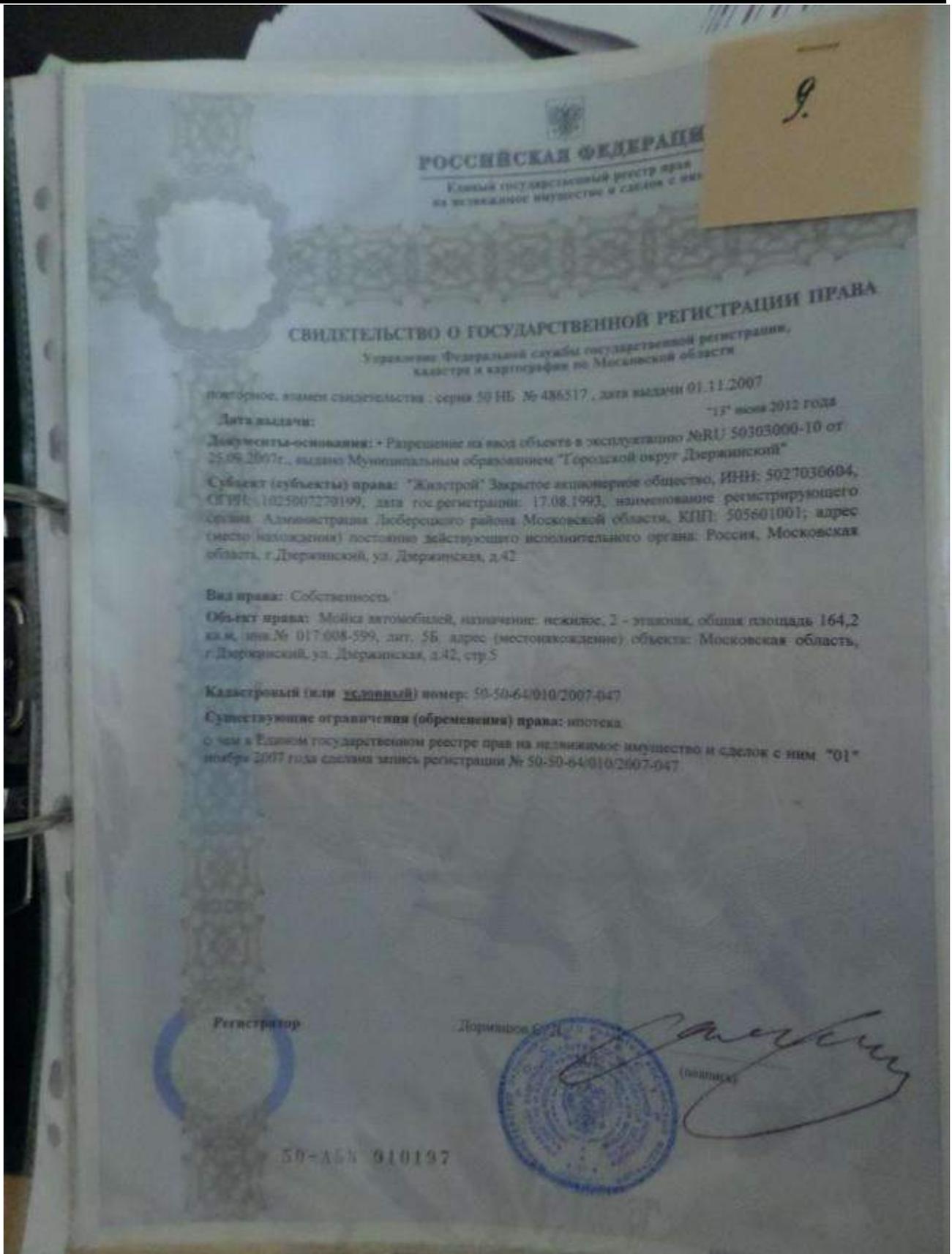




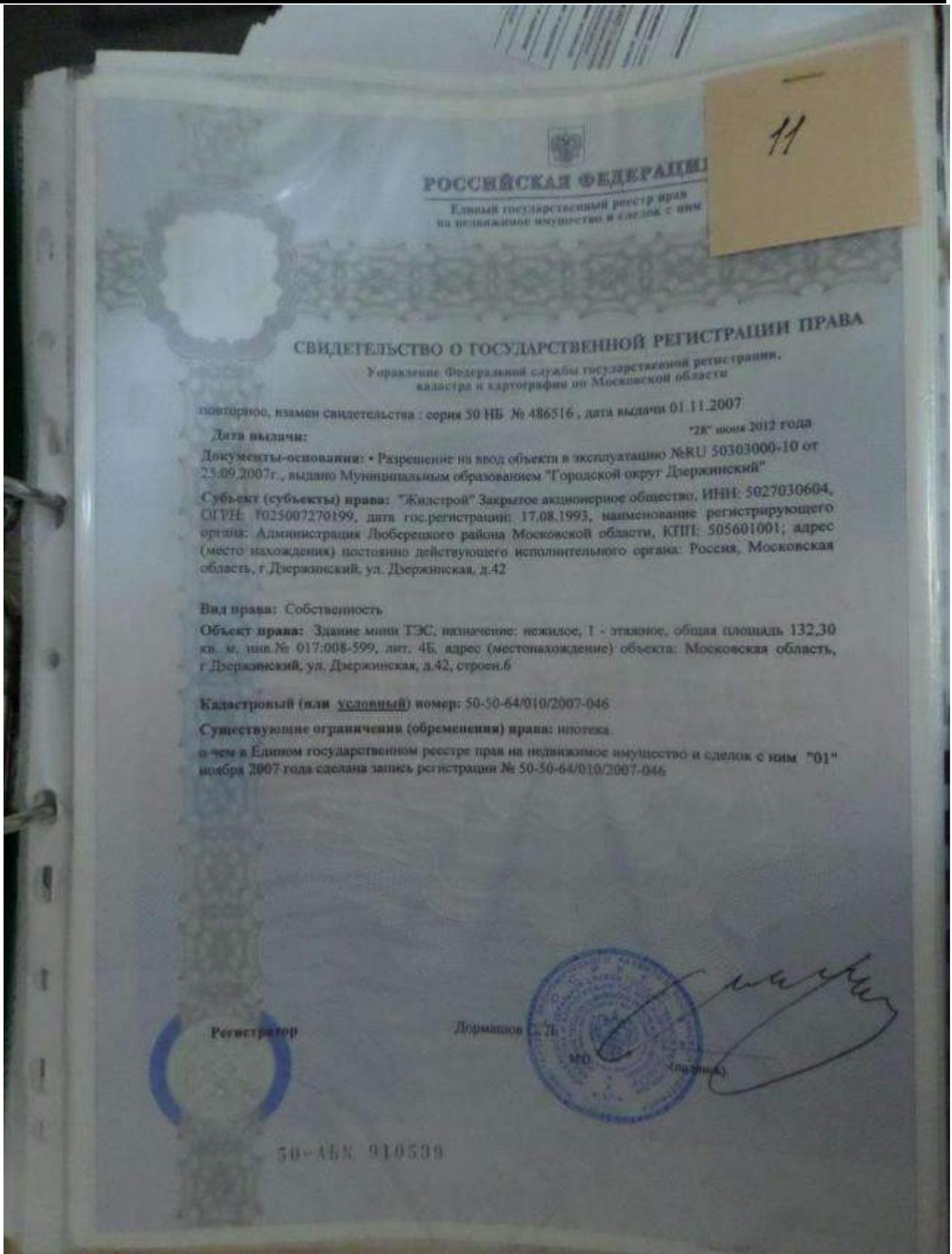












РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

11

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-НБ № 486516 , дата выдачи 01.11.2007

Дата выдачи: 28 июня 2012 года
Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №КУ 50303000-10 от 23.09.2007г., выдано Муниципальным образованием "Городской округ Дзержинский"
Субъект (субъекты) права: "Жилстрой" Закрытое акционерное общество, ИНН: 5027030604, ОГРН: 5025007270199, дата гос.регистрации: 17.08.1993, наименование регистрирующего органа: Администрация Люберецкого района Московской области, КПП: 505601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г Дзержинский, ул. Дзержинская, д.42

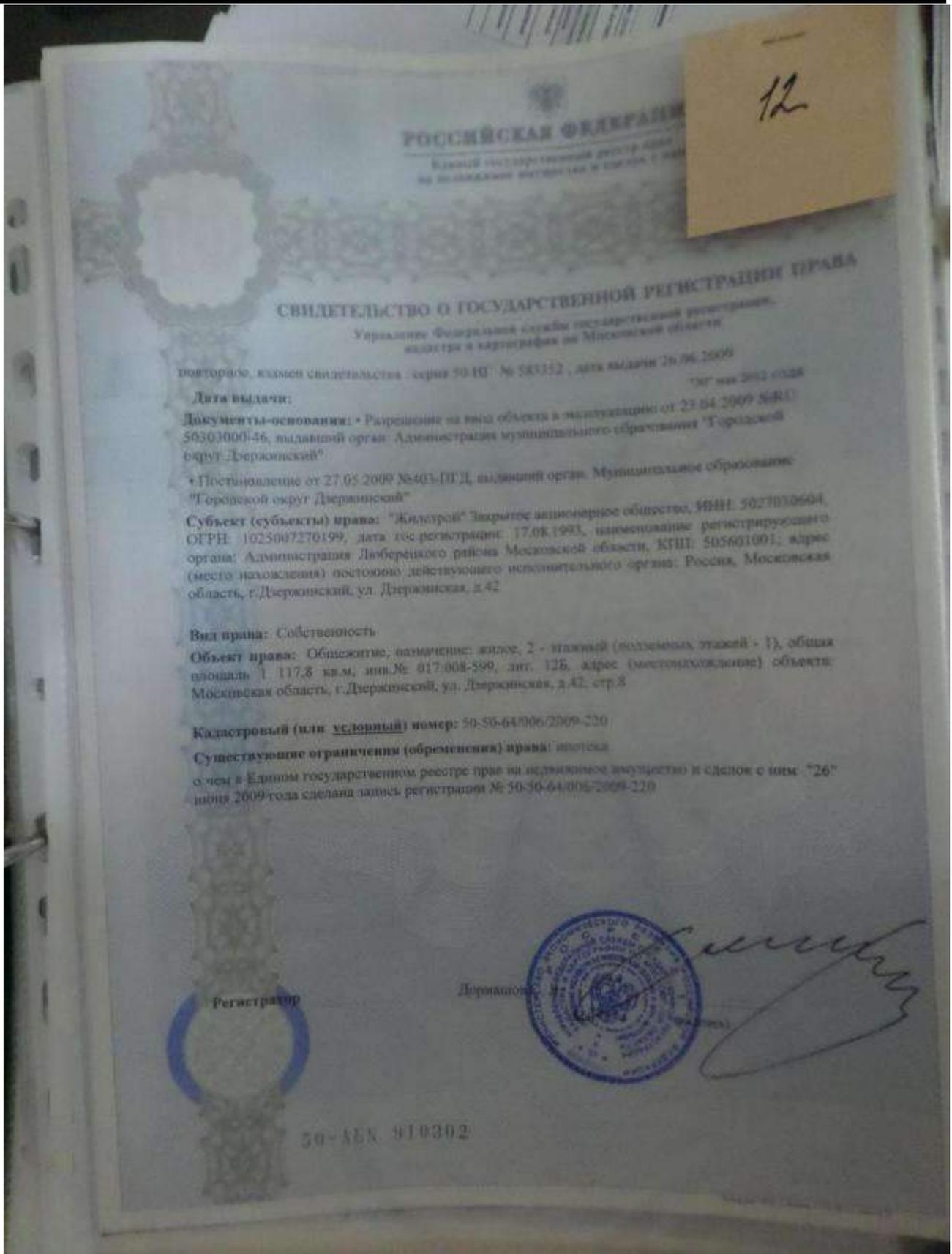
Вид права: Собственность
Объект права: Здание мини ТЭС, назначение: нежилое, 1 -этажное, общая площадь 132,30 кв. м, инв.№ 017:008-599, лит. 4Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г Дзержинский, ул. Дзержинская, д.42, серия:Б

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-64/010/2007-046
Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" ноября 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-64/010/2007-046

Регистратор

Державное П
МО
(подпись)

50-АБН 910539





14

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

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АД № 890615 , дата выдачи 30.03.2010
"17" июня 2012 года

Дата выдачи: 17 июня 2012 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 15.06.2009 №RU
50/303000-49, выдавший орган: Администрация муниципального образования "Городской
округ Дзержинский"

Субъект (субъекты) права: "Жилстрой" Закрытое акционерное общество, ИНН: 5027030604,
ОГРН: 1025007270199, дата гос. регистрации: 17.08.1993; наименование регистрирующего
органа: Администрации Люберецкого района Московской области, КПП: 505601001; адрес
(место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская
область, г.Дзержинский, ул. Дзержинская, д.42

Вид права: Собственность

Объект права: Здание бытового назначения, назначение: нежилое, 2 - этажное, общая
площадь 359,8 кв. м, инв.№ 017-008-599, лит. 3Б, адрес (местонахождение) объекта:
Московская область, г.Дзержинский, ул. Дзержинская, д.42, стр.10

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-64/003/2010-024

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30"
марта 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-64/003/2010-024

Регистратор

Дорманов С. Л.
(подпись)

50-АБХ 910196



16

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50 НА № 1358638 , дата выдачи 26.12.2006

"28" июня 2012 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Акт приемочной комиссии о приеме в эксплуатацию законченного
строительством объекта №006026 от 03.11.2006г

• Постановление Главы города Держинского Московской области №648-ПД от 03.11.2006г

Субъект (субъекты) права: "Авистрой" Закрытое акционерное общество, ИНН: 5027030604,
ОГРН: 1025007270199, дата гос. регистрации: 17.08.1993, наименование регистрирующего
органа: Администрация Люберецкого района Московской области, КПП: 505601001; адрес
(место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская
область, г. Держинский, ул. Держинская, д.42

Вид права: Собственность

Объект права: Здание-пункт технического обслуживания легковых и грузовых автомобилей
на 9 постов, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1 109,4 кв.м, инв. № 017-008-
599, лит. Е, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Держинский, ул.
Держинская, д.42, строен.12

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-64/012/2006-26

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26"
декабря 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-64/012/2006-026

Регистратор

Дорманов С. В.



(подпись)

50-15N 910511

17

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50-АБ № 223200 , дата выдачи 25.01.2011

Дата выдачи: "28" июня 2012 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19.10.2010 №RU
50303000-87, выдавший орган: Администрация муниципального образования "Городской
округ Дзержинский"

Субъект (субъекты) права: "Жилстрой" Закрытое акционерное общество, ИНН: 5027030604,
ОГРН: 1025007270199, дата гос.регистрации: 17.08.1993, наименование регистрирующего
органа: Администрация Люберецкого района Московской области, КПП: 505601001; адрес
(место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская
область, г.Дзержинский, ул. Дзержинская, д.42

Вид права: Собственность.

Объект права: Здание контрольно-пропускного пункта №3, назначение: нежилое, 2 -
этажный, общая площадь 40,3 кв. м, инв.№ 017:008-599, лит. 8Б, адрес (местонахождение)
объекта: Московская область, г.Дзержинский, ул. Дзержинская, д.42, строен.13

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-64/012/2010-418

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25"
января 2011 года сделана запись регистрации №50-50-64/012/2010-418

Регистратор

Дормашин С. П.



(подпись)

50-АБН 910538















РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество
и сделок с ним
Главное управление Федеральной регистрационной службы

7

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: "09" июля 2006 года

Документы-основания: Договор купли-продажи (купчая) земельного участка №10/РЗ заключили гр.Валов В.В. и ЗАО "Жизстрой" от 11.11.2005г
Постановление Главы Раменского района Московской области №846 от 29.03.2006г

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Жизстрой", ИНН 5027030604, зарегистрировано : 25.03.1999г., место государственной регистрации: Инспекцией МНС России по г.Дзержинскому Московской области, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: № 50:64:00109; место гос.регистрации: 140090, Россия, Московская область, г.Дзержинский, ул.Дзержинская, д.42

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок под жилищное строительство, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 1100кв.м

Адрес объекта: Московская область, Раменский район, Сафоновский с/о, дер.Дергаево, ул.Колхозная, д.10,уч.10

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020278:0021

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" декабря 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-23/093/2005-5
повторное, взамен свидетельства: серия на № 0507723 выданного 19.12.2005

Государственный регистратор Носов В. П.

 (подпись)

ИАН1002279







Информационная форма № ИИИ-7
Мультиязычная программа оценки ликвидности
Формы от 18.08.08 № 69

| Формы по ОКНУ | Код |
|---------------|---------|
| 010610 | 0317001 |
| | 0241425 |

| Код деятельности | Код |
|------------------|------------|
| 01-дев | 01-дев |
| 01.10.2014 | 01.10.2014 |
| 02.02.2015 | 02.02.2015 |

| Дата начала инвентаризации | Дата окончания инвентаризации |
|----------------------------|-------------------------------|
| 01.10.2014 | 02.02.2015 |

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОЦЕНКА
основных средств

Основание: Счет №

Итого: 0

Место: 0

Адрес: 0

Итого: 0

Итого по объекту:

Финансовый отчет по состоянию на 31.12.2016 г. (с. 10-11)
Итого по объекту: 1 000 000 руб.
Итого по объекту: 1 000 000 руб.
Итого по объекту: 1 000 000 руб.

Итого по объекту:

Итого по объекту: 1 000 000 руб.

Итого по объекту:

Итого по объекту: 1 000 000 руб.
Итого по объекту: 1 000 000 руб.

Итого по объекту: 1 000 000 руб.

Итого по объекту: 1 000 000 руб.

Итого по объекту: 1 000 000 руб.

Итого по объекту: 1 000 000 руб.

Итого по объекту: 1 000 000 руб.

Итого по объекту: 1 000 000 руб.

Итого по объекту: 1 000 000 руб.

Итого по объекту: 1 000 000 руб.

Итого по объекту: 1 000 000 руб.

Итого по объекту: 1 000 000 руб.

Итого по объекту: 1 000 000 руб.

Итого по объекту: 1 000 000 руб.

Итого по объекту: 1 000 000 руб.

Итого по объекту: 1 000 000 руб.

Итого по объекту: 1 000 000 руб.

Итого по объекту: 1 000 000 руб.

Итого по объекту: 1 000 000 руб.

Итого по объекту: 1 000 000 руб.

| № п/п | Содержание объектов оценки | Дата оценки | Цели оценки | Методы оценки | Срок выполнения работ | Стоимость работ | Итого |
|-------|---|-------------|--|---------------|-----------------------|-----------------|----------------|
| 1 | Акционерная компания «Аэропорт» - 50% в ООО «Аэропорт» (ИНН 77-07-0000000000) | 2015 | 8/2014 от 31.12.2014 Гр. Валентина Сергеевна, 35 лет, в.м.з. 2/2014 от 08.01.2014 в Гр. Валентина Сергеевна, 47 лет, в.м.з. 5/2014 от 01.12.2014 в М.И. Сергеев, 55 лет, в.м.з. 3/2014 от 15.05.2014 в Корольков, Игорь Владимирович, 52 года, в.м.з. 2/2014 от 11.04.2014 в С.А.О. Агеев, Александр, 2/2014 от 20.01.2014 в О.О.О. Ильяев, Сергей, 47 лет, в.м.з. 1/2014 от 01.07.2014 в О.О.О. М.Т.С. 1/2014 от 15.08.2014 в О.О.О. Герасимов, Михаил, 50 лет, в.м.з. 12/2014 от 13.08.2014 в О.О.О. М.Т.С. 1/2014 от 13.08.2014 в | 7025 | 386 219 861,00 | 386 219 861,00 | 386 219 861,00 |
| 2 | Земельный участок, 5х11,5 м.з. | 7/2014 | | | 1 | 42 070,00 | 42 070,00 |
| 3 | Земельный участок, 1,2х1,5 м.з. | 7/2014 | | | 3 | 42 070,00 | 126 210,00 |
| 4 | Газовый котел, модельный ряд, 7012 | 7/2014 | | | 5 | 765 117,00 | 3 825 885,00 |
| 5 | Остатки (Битумная кровля, Бетонный поручневый бордюр, С/В) 6815 | 6815 | | | 1 | 81 603 394,00 | 81 603 394,00 |
| 6 | Салон Битумно-мастичный 7627 | 7627 | | | 1 | 17 209 519,00 | 17 209 519,00 |
| 7 | Земельный участок, 15х15 м.з. | 6812 | | | 1 | 3 119 510,00 | 3 119 510,00 |
| 8 | Земельный участок, 15х15 м.з. | 7627 | | | 3 | 257 352,00 | 772 056,00 |
| 9 | Земельный участок, 15х15 м.з. | 7625 | | | 1 | 4 546 546,00 | 4 546 546,00 |
| 10 | Земельный участок, 15х15 м.з. | 7628 | | | 1 | 4 395 653,00 | 4 395 653,00 |
| 11 | Земельный участок, 15х15 м.з. | 7627 | | | 1 | 22 258 927,00 | 22 258 927,00 |
| 12 | Земельный участок, 15х15 м.з. | 6884 | | | 1 | 427 574,00 | 427 574,00 |
| 13 | Земельный участок, 15х15 м.з. | 7625 | | | 3 | 1 205 175,00 | 3 615 525,00 |
| 14 | Земельный участок, 15х15 м.з. | 6883 | | | 3 | 171 520,00 | 514 560,00 |
| 15 | Земельный участок, 15х15 м.з. | 7628 | | | 1 | 1 768 229,00 | 1 768 229,00 |
| 16 | Земельный участок, 15х15 м.з. | 7640 | | | 1 | 32 595 225,00 | 32 595 225,00 |
| 17 | Земельный участок, 15х15 м.з. | 7887 | | | 1 | 6 932 440,00 | 6 932 440,00 |
| 18 | Земельный участок, 15х15 м.з. | 6884 | | | 3 | 1 114 061,00 | 3 342 183,00 |
| 19 | Земельный участок, 15х15 м.з. | 7793 | | | 1 | 44 227,00 | 44 227,00 |
| 20 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 21 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 22 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 23 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 24 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 25 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 26 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 27 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 28 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 29 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 30 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 31 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 32 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 33 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 34 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 35 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 36 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 37 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 38 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 39 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 40 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 41 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 42 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 43 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 44 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 45 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 46 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 47 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 48 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 49 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 50 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 51 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 52 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 53 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 54 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 55 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 56 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 57 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 58 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 59 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 60 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 61 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 62 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 63 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 64 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 65 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 66 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 67 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 68 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 69 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 70 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 71 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 72 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 73 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 74 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 75 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 76 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 77 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 78 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 79 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 80 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 81 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 82 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 83 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 84 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 85 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 86 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 87 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 88 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 89 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 90 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 91 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 92 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 93 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 94 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 95 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 96 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 97 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 98 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 99 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |
| 100 | Земельный участок, 15х15 м.з. | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|-----------------|------|--|--|--|--|--|-----------|------|
| Сбербанк России | 4954 | | | | | | 31 223 86 | 0,00 |
| Сбербанк России | 5276 | | | | | | 25 973 8 | 0,00 |
| Сбербанк России | 4086 | | | | | | 21 116 86 | 0,00 |
| Сбербанк России | 6022 | | | | | | 04 677 88 | 0,00 |
| Сбербанк России | 4882 | | | | | | 15 684 52 | 0,00 |
| Сбербанк России | 4404 | | | | | | 24 185 24 | 0,00 |
| Сбербанк России | 5601 | | | | | | 22 890 00 | 0,00 |
| Сбербанк России | 4052 | | | | | | 27 800 00 | 0,00 |
| Сбербанк России | 4623 | | | | | | 27 895 00 | 0,00 |
| Сбербанк России | 6111 | | | | | | 0 300 81 | 0,00 |
| Сбербанк России | 4091 | | | | | | 38 577 86 | 0,00 |
| Сбербанк России | 4606 | | | | | | 24 471 88 | 0,00 |
| Сбербанк России | 4098 | | | | | | 24 431 88 | 0,00 |
| Сбербанк России | 4880 | | | | | | 14 047 88 | 0,00 |

Итого по строкам: 1 38 577 86 0,00

Итого по строкам: 1 38 577 86 0,00

[Подпись]
Итого по строкам: 1 38 577 86 0,00

[Подпись]
Итого по строкам: 1 38 577 86 0,00

[Подпись]
Итого по строкам: 1 38 577 86 0,00

| Поправка к оценке | Пояснение, наименование и адрес объекта оценки | Документ, удостоверяющий принадлежность объекта к собственности гражданина (гражданин) | | | № документа (налоговый номер) | Номер | | | Фактическая стоимость | | Его денежная бухгалтерская оценка | |
|-------------------|--|--|------|-------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | | Вид документа | Дата | № документа | | Место хранения документа | Заводской номер документа | Закрытый документ о приобретении | Количество шт | Стоимость, руб/шт | Количество шт | Стоимость, руб/шт |
| 567 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 6925 | | | 1 | 378 729,00 | | 44 132,17 | |
| 568 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 3442 | | | 1 | 315 169,00 | | 0,00 | |
| 569 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 3641 | | | 1 | 315 169,00 | | 0,00 | |
| 570 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 3462 | | | 1 | 315 169,00 | | 0,00 | |
| 571 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 3463 | | | 1 | 315 169,00 | | 0,00 | |
| 572 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 309 | | | 1 | 503 475,00 | | 0,00 | |
| 573 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 209 | | | 1 | 848 902,00 | | 0,00 | |
| 574 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 381 | | | 1 | 181 475,00 | | 0,00 | |
| 575 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 6267 | | | 1 | 618 070,00 | | 0,00 | |
| 576 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 6269 | | | 1 | 618 070,00 | | 0,00 | |
| 577 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 6263 | | | 1 | 548 186,00 | | 0,00 | |
| 578 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 3170 | | | 1 | 612 203,00 | | 0,00 | |
| 579 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 216 | | | 1 | 224 407,00 | | 0,00 | |
| 580 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 6907 | | | 1 | 2 534 066,00 | | 7 288 040,24 | |
| 581 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 309 | | | 1 | 219 024,00 | | 0,00 | |
| 582 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 9678 | | | 1 | 1 605 763,00 | | 162 412,42 | |
| 583 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 6637 | | | 1 | 291 644,00 | | 68 949,68 | |
| 584 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 4157 | | | 1 | 671 330,00 | | 0,00 | |
| 585 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 4894 | | | 1 | 653 881,00 | | 0,11 | |
| 586 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 4109 | | | 1 | 1 018 762,00 | | 0,00 | |
| 587 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 1324 | | | 1 | 35 101,00 | | 0,00 | |
| 588 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 6039 | | | 1 | 813 229,00 | | 0,00 | |
| 589 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 7128 | | | 1 | 369 153,00 | | 0,00 | |
| 590 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 4624 | | | 1 | 250 103,00 | | 0,00 | |
| 591 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 3452 | | | 1 | 180 264,00 | | 0,00 | |
| 592 | Автомобиль Toyota Land Cruiser Prado 2007-08 | Акт приема-передачи №03-028969/041 от 30.08.08 | | | 7115 | | | 1 | 445 101,00 | | 0,00 | |

Исполнитель:  (подпись)
 Место хранения документа:  (подпись)
 Место хранения документа:  (подпись)
 Место хранения документа:  (подпись)

Исполнитель:  (подпись)
 Место хранения документа:  (подпись)
 Место хранения документа:  (подпись)
 Место хранения документа:  (подпись)

Исполнитель:  (подпись)
 Место хранения документа:  (подпись)
 Место хранения документа:  (подпись)
 Место хранения документа:  (подпись)

Исполнитель:  (подпись)
 Место хранения документа:  (подпись)
 Место хранения документа:  (подпись)
 Место хранения документа:  (подпись)

| | | | | | | | | | |
|-----|--------------------------------|--|--|--|--|------|---|-----------|------|
| №1 | ЭП компания СЭММ ОЗ, этаж 30п. | | | | | 963 | 1 | 15 214,00 | 0,00 |
| 642 | Унитарное предприятие СЭММ ОЗ | | | | | 6777 | 2 | 31 165,00 | 0,00 |

Эталоны изделий

Информация о партиях изделий: _____
 В таблице указаны номера партий, _____
 и в этом документе _____

| Номер партии | Наименование, материал и классификация объекта | Датирование, подлинность, признаки объекта | | Год изготовления, пробы, пробы | Номер | | Физические данные | | По данным бухгалтерского учета | |
|--------------|--|--|------|--------------------------------|--------|------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------|
| | | Наименование | Дата | | Индекс | Пробирка (стандартная проба) | Количество шт | Стоимость, руб. копейки | Материал, шт | Стоимость, руб. |
| 643 | Э.к. | | | | | | | | | |
| 644 | Э.к. | | | | | | | | | |
| 645 | Э.к. | | | | | | | | | |
| 646 | Э.к. | | | | | | | | | |
| 647 | Э.к. | | | | | | | | | |
| 648 | Э.к. | | | | | | | | | |

Итого на раздел

а) количество переработанных изделий _____ шт.
 б) общее количество сырья, фактически _____ кг
 в) нетрудозатраты _____ часов

Представитель комиссии

_____ (подпись)
 _____ (подпись)
 _____ (подпись)

_____ (подпись)
 _____ (подпись)
 _____ (подпись)

_____ (подпись)
 _____ (подпись)
 _____ (подпись)

_____ (подпись)
 _____ (подпись)

_____ (подпись)
 _____ (подпись)

_____ (подпись)
 _____ (подпись)



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

Дзержинский филиал

квартальная организация, осуществляющая техническую инвентаризацию

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
здания или сооружения нежилого
(гражданского и производственного) назначения
(кроме линейных объектов)

Административный корпус (здание №1)

недвижимый объект недвижимости

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Область, республика, край Московская обл.
Район (районы) _____
Округ _____
Город (др. поселение) г. Дзержинский
Улица (пер.) ул. Дзержинская
№ здания (участка) 42

| | | Литера |
|-------------------|--------------------|-----------|
| Инвентарный номер | <u>017-008-599</u> | <u>2Б</u> |
| Условный номер | | |
| Кадастровый номер | | |

Дата составления технического паспорта 01 августа 2007 г.

"СОГЛАСОВАНО"

МО "Жалстрой"

Генеральный директор

(Ф.И.О.) Феткулин Р.С.

Подпись _____



Директор Дзержинского филиала

ГУП МО "МОБИГ"

(Ф.И.О.) Горбатова Т.В.

Подпись _____



3777176

1. Описание (состав) технического паспорта

| №№ п/п | Наименование документа | Примечание (масштаб, количество листов, прочее) |
|-----------|--|--|
| 1 | титульный лист | 1л |
| 2 | опись (состав) технического паспорта | 1л |
| 3 | общие сведения | 1л |
| 4 | ситуационный план | 1л |
| 5 | план расположения здания лит 2Б | 1л |
| 6 | исполнения к плану расположения здания лит 2Б | 1л |
| 7 | подъемный план здания лит 2Б | 7л |
| 8 | исполнения к подъемному плану здания лит 2Б | 7л |
| 9 | запись о правообладателях | 1л |

2. Общие сведения

Объект - Административный корпус (здание №1)

Местонахождение - Московская обл., г. Дзержинский, ул. Дзержинская, д. 42

Балансовая стоимость -

Объект недвижимости - административный корпус (здание №1) лит.2Б - находится на территории производственной базы ЗАО "Жилстрой".

Административный корпус (здание №1) (лит.2Б) - 4-х этажное, разноуровневое, кирпичное с внутренним железобетонным каркасом. Кроме того имеется мансардный этаж и технический этаж. В связи с особенностями рельефа 1-ый и 2-ой этажи находятся на минусовых отметках.

Наружные - стены самонесущие, двухслойные из патицироцебетных блоков облицованы кирпичом.

Внутренние стены - монолитные железобетонные

Фундаменты - свайные, забивные, железобетонные с монолитным железобетонным ростверком.

Перекрытие - монолитное.

Крыша - стропильная, с наружным водостоком.

Кровля - металлочерепица.

Объемно-планировочные показатели здания:

- площадь застройки по наружному обмеру - 2585,0 м².

- объем здания - 29840,0 м³.

В здании имеются системы водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, телефон.

Примечание: В связи с отсутствием в программном обеспечении названия "антресольный этаж", схема проектной антресольный этаж - 2-ым этажом, соответственно 2-ой этаж - считать 3-им, 3-ий этаж - 4-ым, 4-ый этаж - 5-ым.

Ситуационный план

Масштаб 1:2000

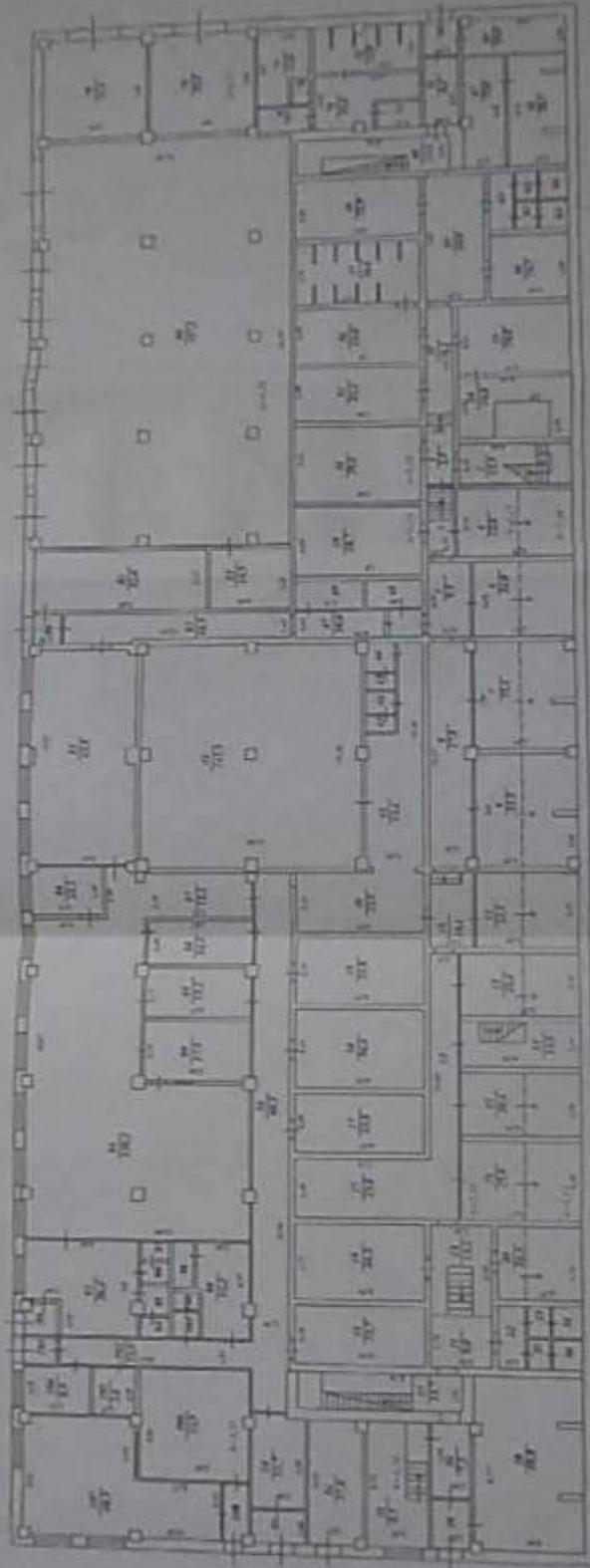


Экспликация к плану расположения здания лит.2Б на участке по ул.Дзержинская, д.41.

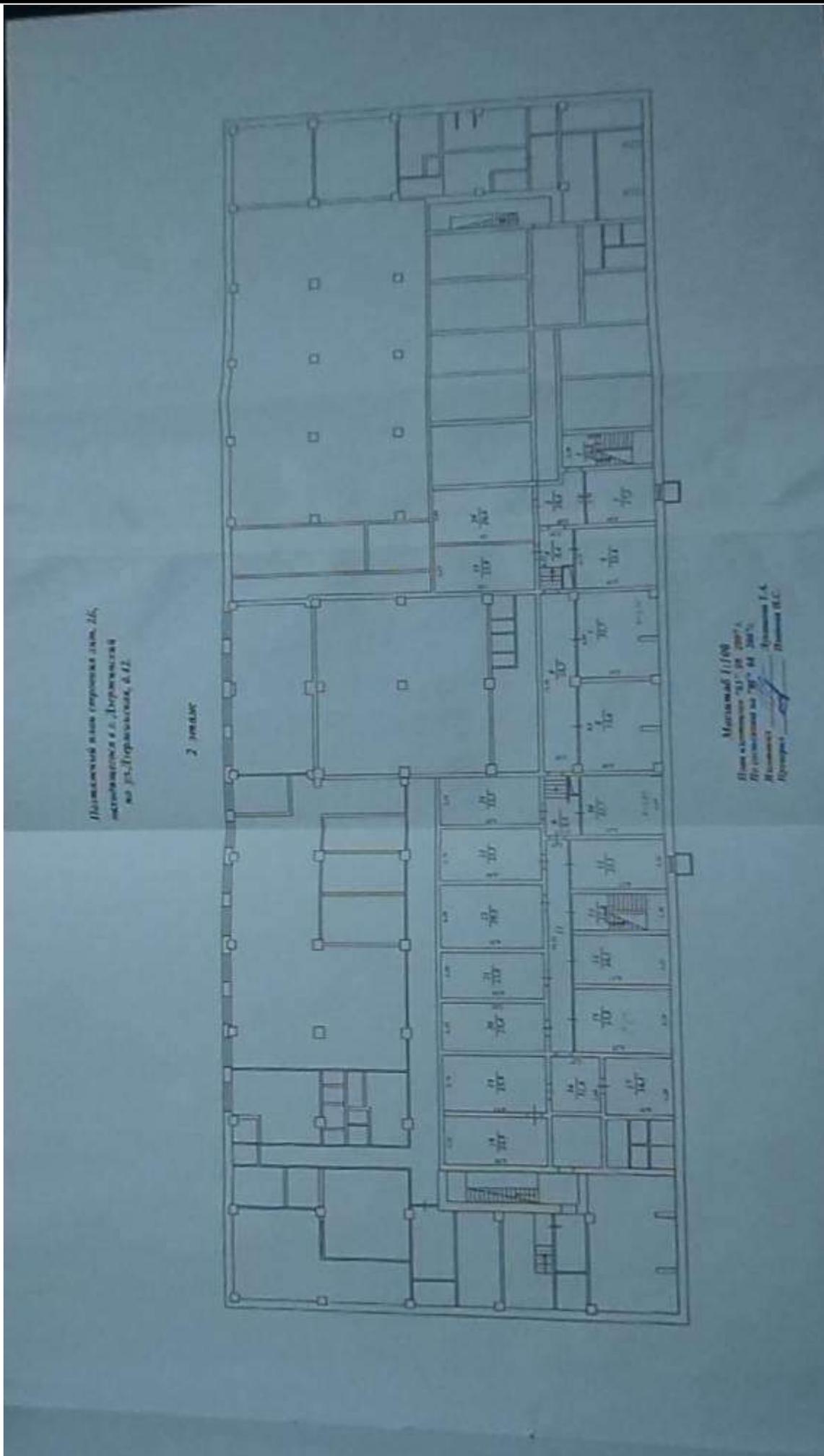
| № на плане | Наименование и краткая характеристика | Назначение | Год постройки | Этажность | | Общая площ. | | Площадь застройки по наружн. Обществу | | Объем высоты | | Материал стен | Безопасность в ВУ | Иные условия по плану |
|------------|---------------------------------------|------------------|---------------|-----------|---------|-------------|---------|---------------------------------------|---------|--------------|------|--|--------------------------------|-----------------------|
| | | | | назем. | подзем. | назем. | подзем. | назем. | подзем. | м3 м | м3 м | | | |
| 1 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| 2 | Административный корпус (здание №1) | Административное | 2007 | 7 | | 7303,8 | | 2565,0 | | 20840,0 | | Самонесущая железобетонная конструкция | Средняя высота помещений 3,5 м | |

Полный план строения по. 15,
находящегося в г. Иркутске
по ул. Даровская, д. 12.

1 этаж

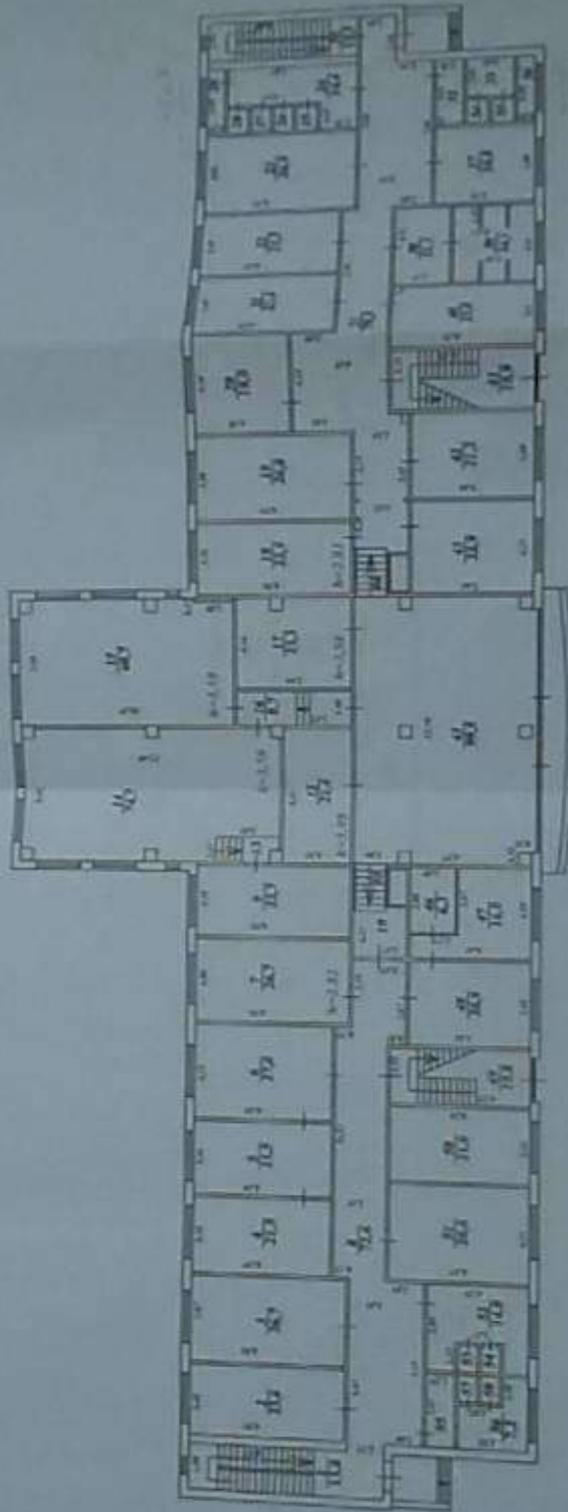


Масштаб 1/100
План выполнен 09.10.2017 г.
Архитектор 001-001-001
Проектировщик 001-001-001
Инженер В.С.



строения, находящегося в г.Дзержинский
по ул.Дзержинская, дом 42

3 этаж



Масштаб 1:200

План подготовлен "01" 08 2007г.

По состоянию на "01" 08 2007г.

Изготовил Роговская Е.Е.

Проверил Иванова И.С.

Полный план
строения, расположенного в г.Дзержинский
по ул.Дзержинский, дом 42

4 этаж



Масштаб 1:200

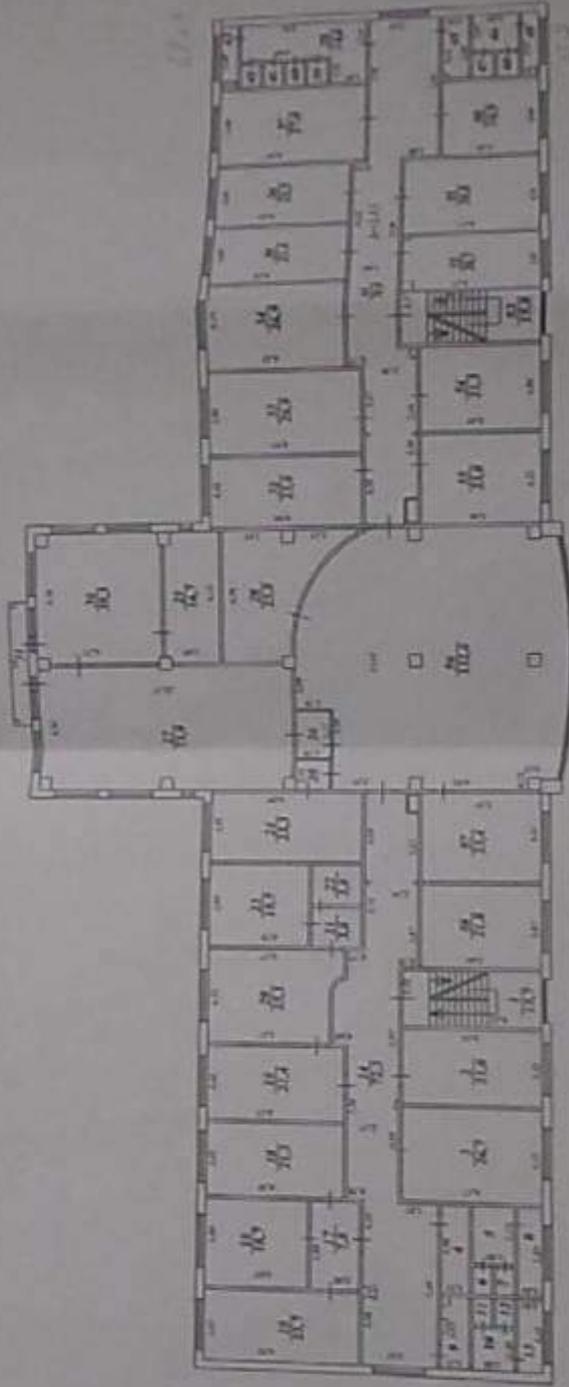
План разработан "03" 08 2007г.
По состоянию на "01" 08 2007г.

Подготовил Роговская Е.Е.

Проверил Иванова И.С.

Полный план
строения, находящегося в г. Дзержинский
по ул. Дзержинская, дом 42

5 этаж



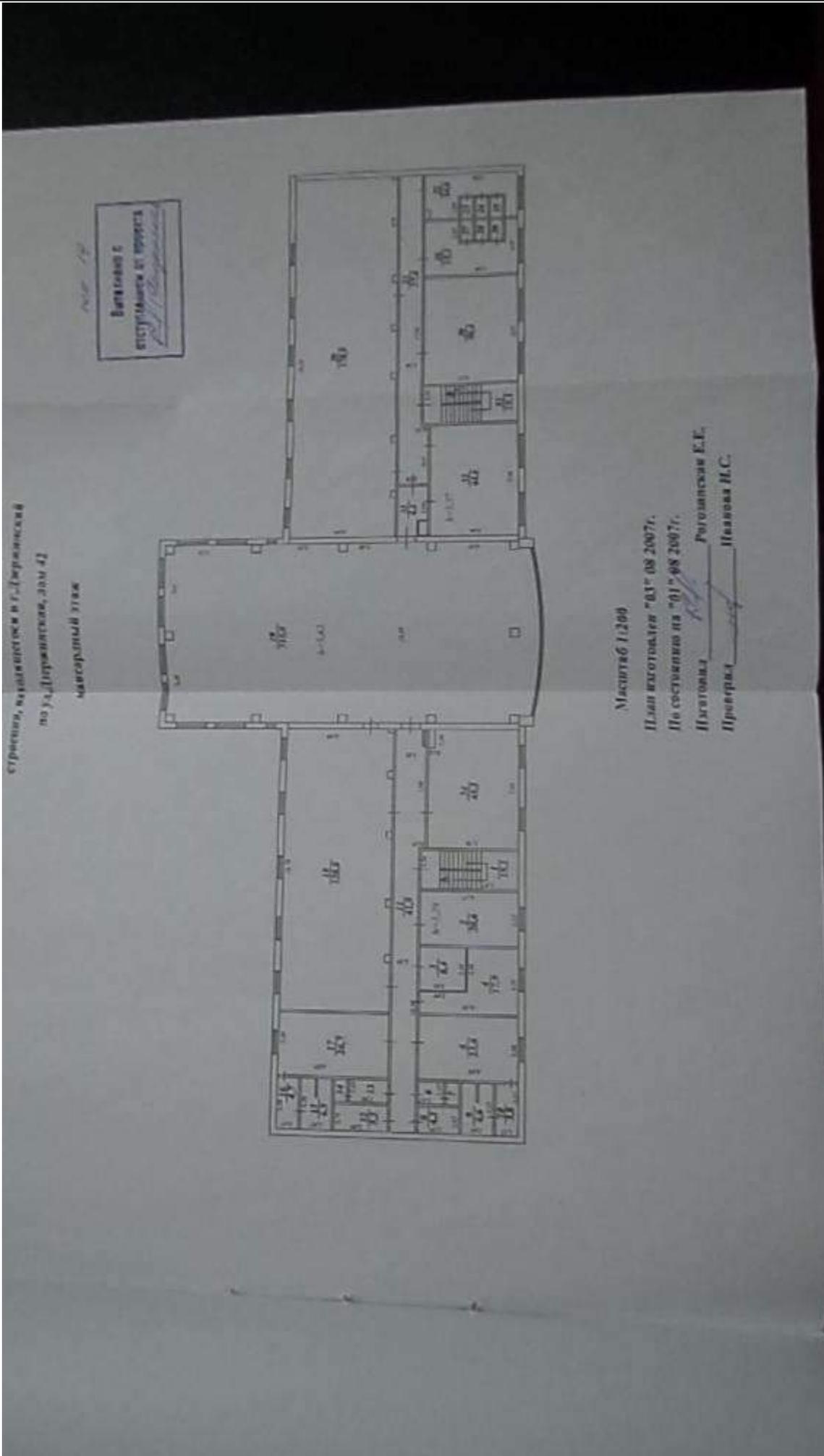
Масштаб 1:200

План разработан "01" 08 2007г.

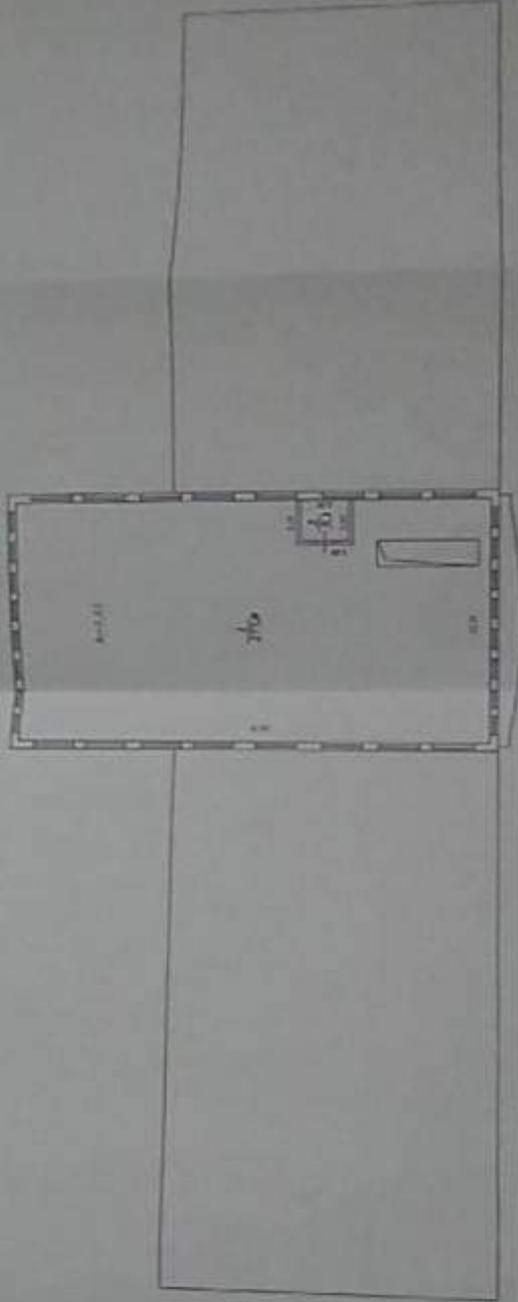
По состоянию на "01" 08 2007г.

Изготовил Роговский Е.Е.

Проверил Иванова И.С.



Подъезд или
Стремя, расположен в г. Дзержинский
по ул. Дзержинская, дом 42
технический этаж



Масштаб 1:200

План изготовлен "01" 08 2007г.

По состоянию на "01" 08 2007г.

Изготовил

Роговский Е.Е.

Проектировал

Иванова И.С.

Экспликация
к поэтажному плану: Административный корпус (здание №1), лит. ДБ
расположенного в городе (другом поселении) ул. Державинская г. Державинский

дом № 47

| № | Этаж | № помещения | № по плану | Назначение помещения | Формула площади площади по внутреннему обмеру | Грубая площадь | В т.ч., площадь | | Площадь | Сред. высота |
|---|------|-------------|------------|------------------------|--|----------------|-----------------|-----------------|---------|--------------|
| | | | | | | | основная | вспомогательная | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | 1 | | 1 | лестничная клетка | $(2,30 \times 6,38) - (1,27 \times 2,94 \times 1,17)$ | | | | | |
| 1 | 1 | | 2 | коридор | $1,42 \times 1,75$ | 12,5 | | | 12,5 | |
| 1 | 1 | | 3 | коридор | $1,42 \times 4,72$ | 2,3 | | | 2,3 | |
| 1 | 1 | | 4 | складское | $3,73 \times 1,32$ | 6,8 | | | 6,8 | |
| 1 | 1 | | 5 | коридор | $4,09 \times 2,12$ | 12,6 | | 12,6 | | 3,41 |
| 1 | 1 | | 6 | складское | $4,10 \times 2,17$ | 8,3 | | | 8,3 | |
| 1 | 1 | | 7 | складское | $(3,90 \times 2,41) - (1,31 \times 0,11) - (0,40 \times 2,58) - (0,20 \times 0,62) - (0,12 \times 0,49) - (0,08 \times 0,10)$ | 22,0 | | 22,0 | | |
| 1 | 1 | | 8 | коридор | $(12,17 \times 2,11) - (0,40 \times 0,56) - (0,41 \times 0,73) - (0,43 \times 0,32)$ | 31,4 | | 31,4 | | |
| 1 | 1 | | 9 | складское | $(8,08 \times 3,86) - (1,31 \times 0,11) - (0,20 \times 0,62) - (0,53 \times 0,48)$ | 27,8 | | | 27,8 | |
| 1 | 1 | | 10 | коридор | $2,42 \times 4,19$ | 21,5 | | 21,5 | | |
| 1 | 1 | | 11 | вспомогательное | $(4,19 \times 3,34) - (0,67 \times 0,87)$ | 10,1 | | | 10,1 | |
| 1 | 1 | | 12 | коридор | $14,40 \times 1,31$ | 22,3 | | | 22,3 | |
| 1 | 1 | | 13 | складское | $3,73 \times 6,27$ | 21,9 | | | 21,9 | |
| 1 | 1 | | 14 | лестничная клетка | $(2,30 \times 7,46) - (1,27 \times 1,14 \times 2,66)$ | 23,4 | | 23,4 | | |
| 1 | 1 | | 15 | вспомогательное | $6,19 \times 3,20$ | 11,0 | | | 11,0 | |
| 1 | 1 | | 16 | складское | $6,17 \times 4,19$ | 20,4 | | | 20,4 | |
| 1 | 1 | | 17 | кабинет | $3,28 \times 7,23$ | 23,9 | | 23,9 | | 2,89 |
| 1 | 1 | | 18 | коридор | $3,28 \times 6,62$ | 23,8 | | 23,8 | | |
| 1 | 1 | | 19 | кабинет | $3,27 \times 6,94$ | 15,2 | | | 15,2 | |
| 1 | 1 | | 20 | вспомогательное | $3,27 \times 6,94$ | 26,2 | | 26,2 | | |
| 1 | 1 | | 21 | коридор | $4,37 \times 4,77$ | 16,3 | | | 16,3 | |
| 1 | 1 | | 22 | тамбур | $3,30 \times 2,74$ | 8,0 | | | 8,0 | |
| 1 | 1 | | 23 | тамбур | $1,81 \times 2,32$ | 4,4 | | | 4,4 | |
| 1 | 1 | | 24 | универсальная | $1,75 \times 1,19$ | 1,8 | | | 1,8 | |
| 1 | 1 | | 25 | туалет | $1,39 \times 1,54$ | 2,3 | | | 2,3 | |
| 1 | 1 | | 26 | универсальная | $1,37 \times 1,16$ | 1,8 | | | 1,8 | |
| 1 | 1 | | 27 | туалет | $1,37 \times 1,34$ | 2,4 | | | 2,4 | |
| 1 | 1 | | 28 | лестничная клетка | $(8,78 \times 2,31) - (1,27 \times 4,60 \times 0,88)$ | 14,7 | | 14,7 | | |
| 1 | 1 | | 29 | стр.лаборатория | $(8,77 \times 2,31) - (2,77 \times 0,33) - (0,33 \times 0,15) - (0,62 \times 0,33)$ | 49,8 | | 49,8 | | |
| 1 | 1 | | 30 | тамбур | $1,39 \times 2,32$ | 4,6 | | | 4,6 | |
| 1 | 1 | | 31 | коридор | $1,89 \times 2,32$ | 7,2 | | | 7,2 | |
| 1 | 1 | | 32 | кабинет | $1,89 \times 2,96$ | 8,1 | | 8,1 | | 4,32 |
| 1 | 1 | | 33 | кабинет | $3,28 \times 4,47$ | 17,6 | | | 17,6 | |
| 1 | 1 | | 34 | электрическая | $(8,23 \times 2,35) - (2 \times 0,4 \times 0,30)$ | 4,5 | | | 4,5 | |
| 1 | 1 | | 35 | тамбур | $2,66 \times 1,68$ | 4,5 | | | 4,5 | |
| 1 | 1 | | 36 | санузловая | $(4,33 \times 2,64) - (1,14 \times 0,40) - (0,37 \times 0,24)$ | 11,7 | | | 11,7 | |
| 1 | 1 | | 37 | вспомогательное | $6,93 \times 3,20$ | 21,7 | | | 21,7 | |
| 1 | 1 | | 38 | коридор | $(2,10 \times 2,86) - (1,08 \times 0,14) - (0,40 \times 0,62) - (0,10 \times 0,75 \times 0,6)$ | 60,2 | | | 60,2 | |
| 1 | 1 | | 39 | кабинетальная квартира | $6,93 \times 3,20$ | 22,8 | | 22,8 | | |
| 1 | 1 | | 40 | кабинетная квартира | $6,93 \times 4,31$ | 24,4 | | 24,4 | | |
| 1 | 1 | | 41 | санузловая квартира | $6,93 \times 2,74$ | 23,8 | | 23,8 | | |
| 1 | 1 | | 42 | санузловая | $3,23 \times 4,81$ | 22,9 | | | 22,9 | |
| 1 | 1 | | 43 | вспомогательное | $(2,30 \times 3,30) - (1,27 \times 0,75) - (0,18 \times 0,4)$ | 35,4 | | | 32,4 | |
| 1 | 1 | | 44 | вспомогательное | $(4,46 \times 0,99 \times 2,4)$ | | | | | |
| 1 | 1 | | 45 | кафе | $(12,28 \times 2,16) - (0,4 \times 0,6) - (0,4 \times 0,2) - (0,17 \times 0,15) - (0,49 \times 0,4) - (0,52 \times 0,7) - (0,40 \times 0,10) - (0,70 \times 0,47) - (0,3 \times 0,33) - (0,7 \times 0,24)$ | 743,3 | | 743,3 | | |
| 1 | 1 | | 46 | туалет | $1,62 \times 0,87$ | 2,4 | | | 2,4 | |
| 1 | 1 | | 47 | универсальная | $(8,2 \times 1,3)$ | 2,0 | | | 2,0 | |
| 1 | 1 | | 48 | туалет | $1,89 \times 0,88$ | 1,3 | | | 1,3 | |
| 1 | 1 | | 49 | универсальная | $(2,31 \times 1,15) - (0,17 \times 0,20)$ | 2,4 | | | 2,4 | |
| 1 | 1 | | 50 | коридор | $8,14 \times 1,34$ | 24,9 | | | 24,9 | |

| № | № | № | № | № | № | № | № | № | № |
|---|---|---|-----|---------|---|-------|------|-------|------|
| | | | 48 | изделие | 1,34*2,00 | | | | |
| | | | 49 | изделие | 1,32*1,71 | 4,7 | | 4,7 | |
| | | | 50 | изделие | | 3,8 | | 3,8 | |
| | | | 51 | изделие | 2,81*7,0 | 26,7 | 26,7 | | |
| | | | 52 | изделие | 2,31*7,04 | 29,6 | | 29,6 | 1,78 |
| | | | 53 | изделие | 3,30*7,64 | 33,2 | | 33,2 | |
| | | | 54 | изделие | 5,72*4,43 | 14,1 | | 14,1 | |
| | | | 55 | изделие | 8,16*3,36-13,3*1,36 | 14,8 | | 14,8 | |
| | | | 56 | изделие | 6,14*4,23 | 26,0 | | 26,0 | |
| | | | 57 | изделие | 7,09*3,29 | 23,0 | | 23,0 | |
| | | | 58 | изделие | 13,7*9,33-19*1,22*0,120 | 24,6 | | 24,6 | |
| | | | 59 | изделие | 4,97*1,28 | 22,9 | | 22,9 | |
| | | | 60 | изделие | 7,12*1,28 | 24,0 | | 24,0 | |
| | | | 61 | изделие | 3,80*2,34 | 16,3 | | 16,3 | |
| | | | 62 | изделие | 1,32*1,20 | 4,3 | | 4,3 | |
| | | | 63 | изделие | 1,33*1,19 | 3,8 | | 3,8 | |
| | | | 64 | изделие | 1,33*1,36 | 2,4 | | 2,4 | |
| | | | 65 | изделие | 1,58*1,33 | 2,4 | | 2,4 | |
| | | | 66 | изделие | 1,58*1,20 | 1,9 | | 1,9 | |
| | | | 67 | изделие | 18,78*1,86-11,2*0,88*4,26 | 13,7 | | 13,7 | |
| | | | 68 | изделие | 18,38*2,33-16,4*0,6 | 13,0 | | 13,0 | |
| | | | 69 | изделие | 18,39*1,25-13*1,30*0,35 | 20,3 | | 20,3 | |
| | | | 70 | изделие | 13,01*1,36-11,7*0,83-10,78*0,42-0,17 | 10,9 | | 10,9 | |
| | | | 71 | изделие | 3,91*1,80 | 3,4 | | 3,4 | |
| | | | 72 | изделие | 4,21*1,94 | 8,2 | | 8,2 | |
| | | | 73 | изделие | 11,97*2,61-11*1,20*0,70-10,42*0,10 | 14,9 | | 14,9 | |
| | | | 74 | изделие | 11,97*2,61-11,78*2,44-10,8*0,30 | 13,4 | | 13,4 | |
| | | | 75 | изделие | 1,32*2,41 | 3,7 | | 3,7 | |
| | | | 76 | изделие | 1,40*2,96 | 4,2 | | 4,2 | |
| | | | 77 | изделие | 1,46*0,97 | 2,4 | | 2,4 | |
| | | | 78 | изделие | 11,97*4,83-11,18*1,25 | 11,4 | | 11,4 | |
| | | | 79 | изделие | 13,38*4,83-13,32-10,4*0,40-10,18*0,20-10,22*0,20 | 33,3 | 33,3 | | 4,52 |
| | | | 80 | изделие | 13,38*4,83-13,32-10,4*0,40-10,18*0,20-10,22*0,20 | 33,3 | 33,3 | | 4,30 |
| | | | 81 | изделие | 4,43*3,33 | 14,9 | | 14,9 | |
| | | | 82 | изделие | 4,80*3,33 | 32,0 | | 32,0 | |
| | | | 83 | изделие | 11,23*1,86-11,7*0,20 | 18,9 | | 18,9 | |
| | | | 84 | изделие | 1,38*1,63 | 2,8 | | 2,8 | |
| | | | 85 | изделие | 11,18*2,63-10,32*0,25-10,33*0,15-10,62*0,15-10,32*0,15-10,32*0,15 | 63,9 | 63,9 | | |
| | | | 86 | изделие | 13,31*2,43-10,42*0,15 | 10,1 | 10,1 | | |
| | | | 87 | изделие | 13,31*2,43-10,31*0,15 | 13,2 | | 13,2 | |
| | | | 88 | изделие | 2,40*3,27 | 14,2 | 14,2 | | |
| | | | 89 | изделие | 10,51*1,45-10,33*0,20 | 13,2 | | 13,2 | |
| | | | 90 | изделие | 13,86*1,76-10,29*0,40 | 17,9 | | 17,9 | |
| | | | 91 | изделие | 13,86*1,76-10,29*0,40 | 17,9 | 17,9 | | |
| | | | 92 | изделие | 18,07*9,28-18,32*1,86-13,38*0,4 | 158,3 | | 158,3 | |
| | | | 93 | изделие | 12,02*0,8*0,80-10,4*0,70-13*0,30*0,40-10,27*0,26-10,18*0,26 | 26,4 | | 26,4 | |
| | | | 94 | изделие | 1,64*1,75-10,41*0,30 | 2,7 | | 2,7 | |
| | | | 95 | изделие | 4,90*1,20 | 1,4 | | 1,4 | |
| | | | 96 | изделие | 1,28*1,45-10,80*0,25 | 2,0 | | 2,0 | |
| | | | 97 | изделие | 1,40*1,2 | 1,4 | | 1,4 | |
| | | | 98 | изделие | 1,40*0,87 | 1,2 | | 1,2 | |
| | | | 99 | изделие | 2,01*1,12 | 2,7 | | 2,7 | |
| | | | 100 | изделие | 14,33*2,46-11,38*0,26-10,31*0,15 | 13,2 | | 13,2 | |
| | | | 101 | изделие | 4,86*1,78 | 1,2 | | 1,2 | |
| | | | 102 | изделие | 1,24*1,78 | 1,9 | | 1,9 | |
| | | | 103 | изделие | 18,17*4,27 | 2,4 | | 2,4 | |
| | | | 104 | изделие | 1,74*0,37 | | | | |

| № | № | № | № | № | № | № | № | № | № |
|-----|-------------------|--|-------------------------|--------|--------|---|---|------|------|
| 104 | кабинет | (1,23*2,31)-(0,1*0,2) | 8,9 | | | | | | |
| 105 | бильярд | (2,39*2,31)-(0,1*0,2) | 3,6 | | | | | | |
| 106 | комнатные ванные | (1,83*2,86)-(0,7*0,4)-(0,7*0,75) | 13,9 | | | | | 3,4 | |
| 107 | уличный укл | (0,22*(0,30)-(0,33*(0,25)-(0,34*0,4 | 40,9 | | | | | 13,9 | 4,31 |
| 108 | гидроур | (0,43*0,7)-(0,42*0,33*0,12) | 3,4 | | | | | 3,4 | |
| | | | Итого по помещениям (1) | | | | | | |
| | | | 2209,7 | 1282,0 | 1007,7 | | | | |
| | | | Итого по этажу 1 | | | | | | |
| | | | 2209,7 | 1282,0 | 1007,7 | | | | |
| 1 | лестничная клетка | (0,17*2,30)-(0,2*0,34*1,15) | 17,3 | | | | | | |
| 2 | коридор | (1,78*2,10)-(0,66*1,4) | 10,6 | | | | | | |
| 3 | подсобное | 4,81*1,74 | 17,2 | | | | | | |
| 4 | коридор | (4,12*2,34)-(0,11*1,1) | 8,4 | | | | | | |
| 5 | подсобное | 4,23*1,81 | 22,4 | | | | | | |
| 6 | коридор | (12,24*1,36)-(0,31*0,24)-(0,43*0,7 | 28,3 | | | | | | |
| 7 | подсобное | (1,01*1,41)-(1,32*0,6)-(0,83*0,2) | 31,7 | | | | | 2,54 | |
| 8 | подсобное | (0,17*2,40)-(0,37*0,2)-(0,37*0,45)-(| 31,6 | | | | | | |
| 9 | коридор | (7,37*4,2)-(1,39*0,1)-(0,11*0,46) | 8,9 | | | | | 8,9 | |
| 10 | подсобное | 1,40*4,19 | 22,7 | | | | | 2,83 | |
| 11 | коридор | 1,47*14,33 | 21,4 | | | | | | |
| 12 | подсобное | 6,27*3,71 | 21,3 | | | | | | |
| 13 | лестничная клетка | (0,14*2,30)-(0,2*0,34*1,15) | 13,8 | | | | | | |
| 14 | подсобное | 1,23*0,77 | 20,3 | | | | | | |
| 15 | подсобное | 6,13*4,20 | 21,8 | | | | | | |
| 16 | коридор | 1,27*11,80 | 11,8 | | | | | | |
| 17 | подсобное | 4,24*1,73 | 16,3 | | | | | | |
| 18 | подсобное | 4,80*3,32 | 22,9 | | | | | | |
| 19 | подсобное | 6,03*2,73 | 21,9 | | | | | | |
| 20 | подсобное | 7,02*1,33 | 21,4 | | | | | | |
| 21 | подсобное | 6,94*1,29 | 22,8 | | | | | | |
| 22 | подсобное | 6,01*4,20 | 24,0 | | | | | | |
| 23 | подсобное | 6,64*2,73 | 21,5 | | | | | | |
| 24 | подсобное | 1,26*0,81 | 22,3 | | | | | | |
| 25 | подсобное | 7,03*1,23 | 22,0 | | | | | | |
| 26 | подсобное | 7,09*1,80 | 26,0 | | | | | | |
| | | | Итого по помещению (1) | | | | | | |
| | | | 547,9 | 347,9 | 347,9 | | | | |
| | | | Итого по этажу 2 | | | | | | |
| | | | 547,9 | 347,9 | 347,9 | | | | |
| 1 | лестничная клетка | 1,38*0,87 | 11,8 | | | | | | |
| 2 | кабинет | 1,43*0,81 | 21,6 | | | | | 2,82 | |
| 3 | кабинет | 1,37*0,91 | 26,7 | | | | | | |
| 4 | кабинет | 1,42*0,29 | 21,3 | | | | | | |
| 5 | кабинет | 1,44*0,29 | 21,3 | | | | | | |
| 6 | тел.комнатные | 4,23*0,74 | 21,0 | | | | | 21,0 | |
| 7 | кабинет | 3,86*0,87 | 26,7 | | | | | 26,7 | |
| 8 | коридор | (7,71*1,89)-(3,42*0,87)-(2,33*(1,31 | 72,4 | | | | | | 72,4 |
| 9 | кабинет | (2,47*1,11)-(0,72*0,81) | 22,7 | | | | | 22,7 | |
| 10 | кабинет | 1,28*0,87 | 3,8 | | | | | 3,8 | |
| 11 | коридор | 2,47*1,31 | 2,9 | | | | | 2,9 | |
| 12 | лестничная | 1,33*1,86 | 21,4 | | | | | 21,4 | 2,90 |
| 13 | кабинет | 6,41*1,33 | 1,3 | | | | | | 1,3 |
| 14 | лестничная | (7,21*1,13)-(0,44*0,44) | 74,7 | | | | | | 3,30 |
| 15 | кабинет | (8,47*1,4)-(1,21*1,13)-(0,44*0,44)-(4 | 60,7 | | | | | | |
| 16 | кабинет | (3,86*0,87)-(0,44*0,44)-(0,44*0,44)-(0,33*0, | 60,7 | | | | | | |
| 17 | кабинет | 1,47*0,87 | 8,7 | | | | | 8,7 | |
| 18 | коридор | 1,47*1,43 | 21,3 | | | | | 21,3 | 1,08 |
| 19 | кабинет | 4,34*1,46-(1,14*0,13) | 22,4 | | | | | 22,4 | 2,81 |
| 20 | рабочая комната | 2,11*0,81 | 20,8 | | | | | 20,8 | |
| 21 | рабочая комната | 2,08*0,81 | 18,0 | | | | | 18,0 | |
| 22 | рабочая комната | 4,21*0,81 | 21,4 | | | | | 21,4 | |
| 23 | рабочая комната | 2,44*0,23 | 21,3 | | | | | 21,3 | |
| 24 | рабочая комната | 2,43*0,23 | 26,4 | | | | | 26,4 | |
| 25 | рабочая комната | 1,68*0,33 | 14,4 | | | | | 14,4 | |
| 26 | санузлы | 1,42*1,87-(1,36*1,1) | 1,0 | | | | | 1,0 | |
| 27 | туалет | 0,66*1,11 | | | | | | | |

| № | № | № | № | № | № | № | № | № | № |
|---|----|----------------------|--|---|---|---------------|---|--------------|--------------|
| 3 | 26 | туалет | 0,83*1,14 | | | | | | |
| 3 | 27 | туалет | 0,83*1,14 | | | | | | |
| 3 | 28 | туалет | 0,83*1,14 | | | 1,0 | | | |
| 3 | 29 | туалет | 0,83*1,14 | | | 1,0 | | 1,0 | 2,41 |
| 3 | 30 | лестничная клетка | 0,83*1,4 | | | 1,0 | | | 1,0 |
| 3 | 31 | коридор | 1,36*4,61 | | | 2,9 | | | 2,9 |
| 3 | | | $1,09*2,19+1,41*7,46+1,36*1,19+4,49*1,12+2,89*1,15+2,42*1,12+0,29*0,83+0,29*0,45$ | | | 13,3 | | | 13,3 |
| 3 | 32 | умывальник | 1,28*2,41 | | | 79,3 | | | 79,3 |
| 3 | 33 | тамбур | 2,81*1,81 | | | 4,4 | | | 4,4 |
| 3 | 34 | туалет | 0,83*1,21 | | | 3,7 | | | 3,7 |
| 3 | 35 | туалет | 0,83*1,21 | | | 1,0 | | | 1,0 |
| 3 | 36 | туалет | 0,83*1,4 | | | 1,0 | | | 1,0 |
| 3 | 37 | умывальник | 1,86*4,21 | | | 2,8 | | | 2,8 |
| 3 | 38 | тамбур | 4,31*5,21 | | | 16,8 | | | 16,8 |
| 3 | 39 | лестница | 1,41*4,51+0,11*1,21*4 | | | 11,1 | | | 11,1 |
| 3 | 40 | входные помещения | 1,41*6,12 | | | 14,1 | | | 14,1 |
| 3 | | | | | | 21,0 | | | 21,0 |
| 3 | 41 | лестничная клетка | 2,31*4,29 | | | 13,9 | | | 13,9 |
| 3 | 42 | входные помещения | 1,41*1,41 | | | 21,2 | | | 21,2 |
| 3 | 43 | лестничные помещения | 4,21*1,41 | | | 22,8 | | | 22,8 |
| 3 | 44 | лестница | 1,42*1,41 | | | 2,7 | | | 2,7 |
| 3 | 45 | холл | $12,3*1,08+0,4*0,36*2+0,32*0,31*2+0,32*0,34*2$ | | | 99,3 | | | 99,3 |
| 3 | 46 | арка | 1,0*2,09 | | | 6,3 | | 4,3 | |
| 3 | 47 | кабинет | 4,21*2,41+1,07*1,17 | | | 18,0 | | 16,0 | |
| 3 | 48 | кабинет | 2,81*1,41 | | | 20,9 | | 20,9 | |
| 3 | 49 | лестничная клетка | 2,52*6,21 | | | 15,8 | | | 15,8 |
| 3 | 50 | кабинет | 1,41*6,16 | | | 21,0 | | 21,0 | |
| 3 | 51 | кабинет | 4,31*6,12 | | | 26,6 | | 26,6 | |
| 3 | 52 | входная | 1,39*4,32+1,31*2,21 | | | 14,0 | | | 14,0 |
| 3 | 53 | туалет | 0,83*1,14 | | | 1,0 | | | 1,0 |
| 3 | 54 | туалет | 0,83*1,14 | | | 1,0 | | | 1,0 |
| 3 | 55 | умывальник | 1,42*1,29 | | | 4,4 | | | 4,4 |
| 3 | 56 | тамбур | 1,41*2,82+1,39*1,02 | | | 7,2 | | | 7,2 |
| 3 | 57 | туалет | 0,83*1,21 | | | 1,0 | | | 1,0 |
| 3 | 58 | туалет | 0,83*1,21 | | | 1,0 | | | 1,0 |
| | | | | | | 1822,8 | | 152,9 | 531,9 |
| | | | | | | 1822,8 | | 531,9 | 531,9 |
| 4 | 1 | лестничная клетка | 2,31*4,21 | | | 13,9 | | | 13,9 |
| 4 | 2 | кабинет | 1,41*6,12 | | | 21,1 | | | 21,1 |
| 4 | 3 | кабинет | 4,31*6,14 | | | 26,3 | | | 26,3 |
| 4 | 4 | умывальник | 1,89*1,28 | | | 1,0 | | | 1,0 |
| 4 | 5 | тамбур | 2,04*2,31 | | | 3,2 | | | 3,2 |
| 4 | 6 | туалет | 0,86*1,21 | | | 1,0 | | | 1,0 |
| 4 | 7 | туалет | 0,86*1,21 | | | 1,0 | | | 1,0 |
| 4 | 8 | туалет | 0,83*1,41 | | | 3,2 | | | 3,2 |
| 4 | 9 | умывальник | 1,41*1,28+0,39*0,38+0,29*0,43 | | | 4,1 | | | 4,1 |
| 4 | 10 | тамбур | 1,04*1,97 | | | 4,0 | | | 4,0 |
| 4 | 11 | туалет | 0,83*1,21 | | | 1,1 | | | 1,1 |
| 4 | 12 | туалет | 0,86*1,21 | | | 1,0 | | | 1,0 |
| 4 | 13 | туалет | 0,83*1,41 | | | 3,0 | | | 3,0 |
| 4 | 14 | коридор | $2,18*4,2+3,33+0,79*0,72+1,33*2,31+1,42*4,27+0,41+3,0+0,43+0,29+0,39*0,43+0,31*0,43$ | | | 71,1 | | | 71,1 |
| 4 | | | | | | 19,2 | | | 19,2 |
| 4 | 15 | балкон | 2,84*9,41 | | | 23,8 | | | 23,8 |
| 4 | 16 | кабинет | 1,44*6,31 | | | 26,8 | | | 26,8 |
| 4 | 17 | кабинет | 1,89*6,9 | | | 21,4 | | | 21,4 |
| 4 | 18 | кабинет | 1,41*6,28 | | | 21,4 | | | 21,4 |
| 4 | 19 | кабинет | 1,41*6,28 | | | 21,1 | | | 21,1 |
| 4 | 20 | кабинет | 4,31*6,21 | | | 26,7 | | | 26,7 |
| 4 | 21 | кабинет | 1,87*6,81 | | | 23,8 | | | 23,8 |
| 4 | 22 | кабинет | 1,29*6,82 | | | 29,4 | | | 29,4 |
| 4 | 23 | коридор | $1,29*1,31+0,3*1,44+0,33+0,33*0,33$ | | | 21,4 | | | 21,4 |
| 4 | | | | | | 0,33 | | | 0,33 |
| 4 | 24 | арка | 1,41*1,14 | | | | | | |

| № | 4 | 25 | кабинет | 6,09*12,11-0,29*43-0,17*33-0,47*0-0,11*0,11*0-0,14*0,11-0,12*0,64 | 14,4 | 14,4 | 1,80 |
|---|---|----|------------------------|--|--------|-------|-------|
| 4 | 4 | 26 | кабинет | 4,11*9,31-0,16*0,11-0,11*0,48-0,17*0,34-0,12*0,31 | 34,8 | 34,8 | |
| 4 | 4 | 27 | коридор | 7*0,3-0,12*0,31 | | | |
| 4 | 4 | 28 | крыльцо | 1,41*0,78 | | | |
| 4 | 4 | 29 | кабинет | 4,31*2,88 | 9,6 | | 0,6 |
| 4 | 4 | 30 | рабочая комната | 4,82*1,31 | 13,0 | | |
| 4 | 4 | 31 | рабочая комната | 3,29*6,42 | 17,2 | | |
| 4 | 4 | 32 | рабочая комната | 3,81*6,91 | 22,8 | | |
| 4 | 4 | 33 | рабочая комната | 4,14*6,21 | 26,8 | | |
| 4 | 4 | 34 | рабочая комната | 3,45*6,19 | 27,0 | | |
| 4 | 4 | 35 | рабочая комната | 3,42*6,34 | 21,4 | | |
| 4 | 4 | 36 | уменьшенная | 3,89*6,92 | 21,4 | | |
| 4 | 4 | 37 | туалет | 1,41*1,09-1,38*4,11 | 26,9 | | |
| 4 | 4 | 38 | туалет | 0,81*1,19 | 1,0 | | 14,4 |
| 4 | 4 | 39 | туалет | 0,81*1,19 | 1,0 | | 1,0 |
| 4 | 4 | 40 | туалет | 0,81*1,19 | 1,0 | | 1,0 |
| 4 | 4 | 41 | туалет | 0,81*1,19 | 1,0 | | 1,0 |
| 4 | 4 | 42 | балкон | 2,89*0,41 | 2,9 | | 2,9 |
| 4 | 4 | 43 | коридор | 3,46*1,32+2,29*1,81+0,81*0,34+8,21*0,34 | 19,2 | | 19,2 |
| 4 | 4 | 44 | уменьшенная | 1,31*1,4-0,32*0,84-0,21*0,2 | 71,5 | | 71,5 |
| 4 | 4 | 45 | тамбур | 2,81*1,81 | 4,2 | | 4,2 |
| 4 | 4 | 46 | туалет | 0,81*1,21 | 1,0 | | 1,0 |
| 4 | 4 | 47 | туалет | 0,81*1,21 | 1,0 | | 1,0 |
| 4 | 4 | 48 | туалет | 0,81*1,21 | 1,0 | | 1,0 |
| 4 | 4 | 49 | уменьшенная | 3,81*4,11 | 2,8 | | 2,8 |
| 4 | 4 | 50 | рабочая комната | 4,21*6,19 | 16,8 | | 16,8 |
| 4 | 4 | 51 | кабинет | 3,41*6,16-0,81*0,34-0,11*0,21 | 26,8 | 26,8 | |
| 4 | 4 | 52 | лестничная клетка | 2,31*6,21 | | | 20,8 |
| 4 | 4 | 53 | рабочая комната | 3,81*2,41 | 13,9 | | 13,9 |
| 4 | 4 | 54 | рабочая комната | 4,21*2,41 | 21,3 | | 21,3 |
| 4 | 4 | 55 | кабинет | 12,49*4,93-0,11*38+1,76*2*3,70* | 23,1 | | 23,1 |
| 4 | 4 | 56 | кабинет | 4,21*6,32 | 88,3 | | 88,3 |
| 4 | 4 | 57 | кабинет | 4,21*6,32 | 21,3 | | 21,3 |
| | | | | | 21,2 | | 21,2 |
| | | | Итого по помещению (1) | | 1092,2 | 570,7 | 521,5 |
| | | | Итого по этажу 4 | | 1092,2 | 570,7 | 521,5 |
| 5 | 5 | 1 | лестничная клетка | 2,31*6,22 | 19,7 | | 19,7 |
| 5 | 5 | 2 | кабинет | 3,42*6,33 | 21,0 | | 21,0 |
| 5 | 5 | 3 | кабинет | 4,11*6,17 | 26,7 | | 26,7 |
| 5 | 5 | 4 | уменьшенная | 3,9*1,31 | 5,1 | | 5,1 |
| 5 | 5 | 5 | тамбур | 2,51*1,81 | 4,7 | | 4,7 |
| 5 | 5 | 6 | туалет | 0,81*1,21 | 1,0 | | 1,0 |
| 5 | 5 | 7 | туалет | 0,81*1,21 | 1,0 | | 1,0 |
| 5 | 5 | 8 | туалет | 0,81*1,39 | 1,3 | | 1,3 |
| 5 | 5 | 9 | уменьшенная | 3,41*1,31-0,11*0,31-0,41*0,4 | 4,1 | | 4,1 |
| 5 | 5 | 10 | тамбур | 1,81*2,89 | 1,9 | | 1,9 |
| 5 | 5 | 11 | туалет | 0,81*1,17 | 1,0 | | 1,0 |
| 5 | 5 | 12 | туалет | 0,81*1,17 | 1,0 | | 1,0 |
| 5 | 5 | 13 | туалет | 0,81*1,41 | 2,9 | | 2,9 |
| 5 | 5 | 14 | коридор | 3,42*1,66-0,28*0,41-0,21*0,39+2,87*0,21+4,32*2,87+0,78*0,71+2,19*1,26-0,21*0,32-0,38*1,0-0,41*2,36-1,14*0,81*0,4 | 72,3 | | 72,3 |
| 5 | 5 | 15 | кабинет | 3,41*6,31 | 28,7 | | 28,7 |
| 5 | 5 | 16 | кабинет | 3,81*4,21 | 16,7 | | 16,7 |
| 5 | 5 | 17 | коридор | 3,81*2,8 | 7,8 | | 7,8 |
| 5 | 5 | 18 | кабинет | 3,42*6,34 | 21,3 | | 21,3 |
| 5 | 5 | 19 | кабинет | 3,42*6,34 | 21,4 | | 21,4 |
| 5 | 5 | 20 | кабинет | 4,11*1,31-0,11*0,31-0,41*0,4 | 25,1 | | 25,1 |
| 5 | 5 | 21 | коридор | 1,81*1,81 | 1,8 | | 1,8 |
| 5 | 5 | 22 | санузел | 1,81*1,81 | 1,8 | | 1,8 |
| 5 | 5 | 23 | кабинет | 3,81*4,78 | 18,5 | | 18,5 |
| 5 | 5 | 24 | кабинет | 3,31*6,88-0,11*0,31 | 21,3 | | 21,3 |
| 5 | 5 | 25 | тамбур | 1,31*1,1 | 2,8 | | 2,8 |

| № | Наименование | Площадь, кв. м | Коэффициент | Значение | Значение | Значение |
|----|---------------------------|--------------------|----------------|----------|----------|----------|
| 20 | спирт. зал | 26,32*6,84=180,03 | 0,31*0,33*0,23 | | | |
| 21 | коридор | 17,91*1,58=28,29 | 0,44 | 178,9 | 178,9 | 8,37 |
| 22 | умывальная | 3,37*2,98=10,04 | 0,36*0,37 | 37,6 | | 37,6 |
| 23 | туалет | 0,83*1,3 | | 14,6 | | 14,6 |
| 24 | туалет | 0,83*1,3 | | 1,3 | | 1,3 |
| 25 | туалет | 0,83*1,3 | | 1,3 | | 1,3 |
| 26 | умывальная | 3,41*2,98=10,16 | 0,32 | 1,3 | | 1,3 |
| 27 | туалет | 0,86*1,47 | | 13,1 | | 13,1 |
| 28 | туалет | 0,83*1,47 | | 1,3 | | 1,3 |
| 29 | туалет | 0,83*1,47 | | 1,2 | | 1,2 |
| 30 | подсобное помещение | 8,25*6,11 | | 50,4 | | 50,4 |
| 31 | лестничная клетка | 2,32*5,99 | | | | |
| 32 | бар | 7,9*3,64 | | 15,1 | | 15,1 |
| 33 | коридор | 2,09*2,3=0,71 | 0,13 | 44,6 | 44,6 | 4,4 |
| 34 | зал переговоров | 7,92*5,78=45,78 | | 43,2 | 43,2 | 3,29 |
| | Итого по помещению () | | | 1045,5 | 725,4 | 320,1 |
| | Итого по этажу мансарда | | | 1045,5 | 725,4 | 320,1 |
| 1 | усть. помещения | 12,21*23,72=289,25 | 0,23 | 277,0 | | 5,85 |
| 2 | подсобное помещение | 2,03*2,3 | | 3,1 | | 5,1 |
| | Итого по помещению () | | | 282,1 | | 282,1 |
| | Итого по этажу усть. этаж | | | 282,1 | | 282,1 |

площади, не включенные в общую площадь здания:

| № | Наименование | Площадь, кв. м | Коэффициент | Значение | Значение | Значение |
|---|------------------------|----------------|-------------|----------|----------|----------|
| | Итого по помещению () | | | | | |
| | Итого по этажу | | | | | |
| | Итого | | | | | |

| | | | |
|---------------------------|--------|--------|--------|
| Итого по этажу 1 | 2209,7 | 1702,8 | 1007,7 |
| Итого по этажу 2 | 547,9 | | 547,9 |
| Итого по этажу 3 | 1082,8 | 550,9 | 531,9 |
| Итого по этажу 4 | 1092,2 | 570,7 | 521,3 |
| Итого по этажу 5 | 1049,6 | 707,9 | 541,7 |
| Итого по этажу мансарда | 1045,5 | 725,4 | 320,1 |
| Итого по этажу усть. этаж | 282,1 | | 282,1 |
| Итого по всем этажам | 7309,8 | 7756,9 | 3382,9 |

Исполнитель: Хохлова Н.А.
Арташвина Н.Д.
 Специалист
 Фамилия И.О.

Проверил: Иванова Н.С.
 Специалист И.О.

Директор филиала: Горбатова Т.В.
 Специалист И.О.



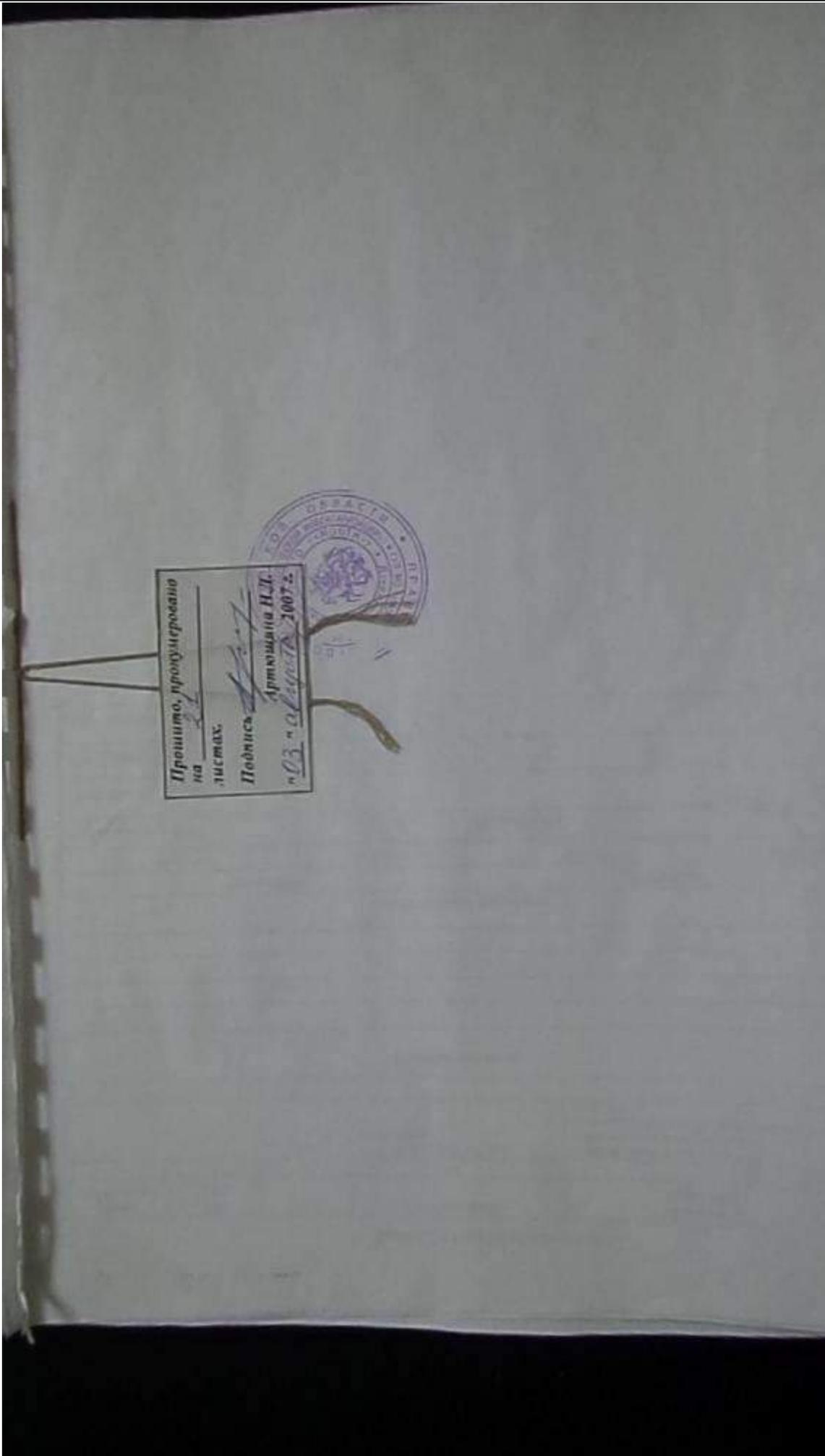
6. Запись о правообладателях

| № п/п | № инв. оц. | Дела | Правообладатель | Документы-основания | № п/п |
|-------|------------|------|----------------------------------|--|-------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | | дела | ООО "Жемчужный" (ИНН 5027019664) | Свидетельство о гос. регистрации права объекта недвижимости - строения № 28/01/0074221 от 30.08.2005г. | 14 |

Особые отметки

Технический паспорт

| Выполнил | | Проверил | |
|-------------------|------------------|----------------|------------------|
| Ф.И.О. | Подпись | Ф.И.О. | Подпись |
| Рослятинская Е.Е. | <i>[Подпись]</i> | Ильинская И.С. | <i>[Подпись]</i> |
| Кислова И.А. | <i>[Подпись]</i> | | |
| Духанова Т.А. | <i>[Подпись]</i> | | |
| Артюшина Н.Д. | <i>[Подпись]</i> | | |



Для целей государственной регистрации прав

| | |
|---------------|-------------|
| Инвентарный № | 017.008.599 |
| Условный № | |
| Кадастровый № | |

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

Дзержинский филиал

(калужское отделение, осуществляющее техническую инвентаризацию)

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ
общежитие**

КАМЕННОЕ ПОМЫШЛЕНИЕ

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

| | | |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------|
| Субъект Российской Федерации | Московская область | |
| Район | | |
| Муниципальное образование | Тип | городской округ |
| | Наименование | Дзержинский |
| Населенный пункт | Тип | город |
| | Наименование | Дзержинский |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | Тип | улица |
| | Наименование | Дзержинская |
| Номер дома | 42 | |
| Номер корпуса | | |
| Номер строения | | |
| Литера | 2Б | |
| Номер помещения / бокса | | |
| Иное описание местоположения | | |

Техническое описание составлено для государственной регистрации права по состоянию на 09 июля 2010 г.

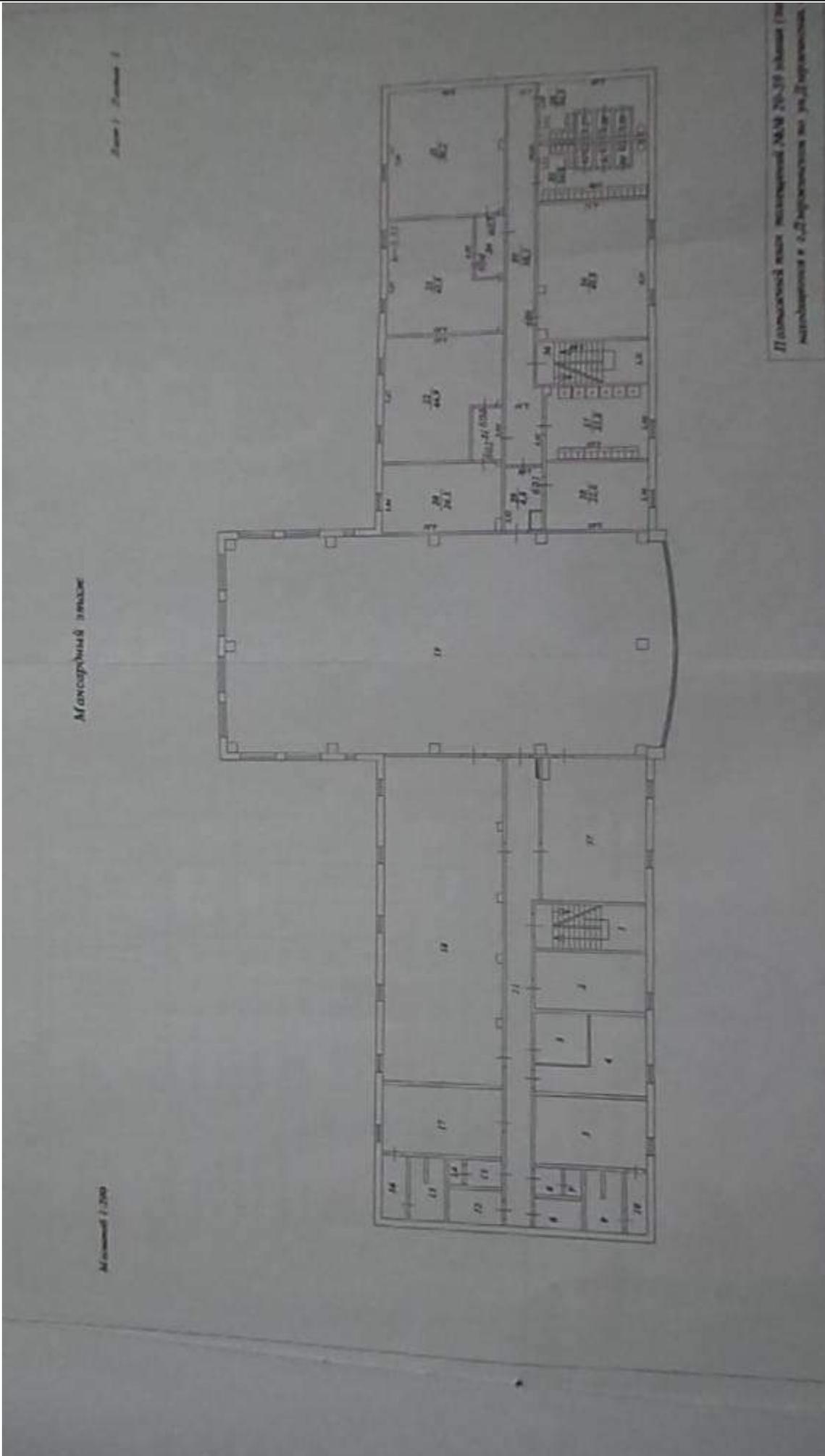
Сведения о собственниках (физических лицах)

| № п/п | Фамилия, имя, отчество собственника | Документ, удостоверяющий личность | | | Доля (часть) в праве | Документы, подтверждающие (устанавливающие) право собственности |
|-------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------|-------|----------------------|---|
| | | Наименование | Серия | Номер | | |
| | | | | | | |

Сведения о собственниках (юридических лицах)

| № п/п | Полное наименование юридического лица | Реквизиты юридического лица | | Доля (часть) в праве | Документы, подтверждающие (устанавливающие) право собственности |
|-------|---------------------------------------|-----------------------------|---------|----------------------|---|
| | | № ЕГРЮЛ | ИНН/КПП | | |
| | | | | | |





Максимальный этаж

Масштаб 1:200

Полочный этаж, расположенный М.М. 20-29 здания (на территории в собственности на участке)

Экспликация к поэтажному плану

общеквартирные
административные объекты

Адрес (местоположение) здания:

Московская область, г/о Дзержинский, г. Дзержинский, ул. Дзержинская, Дом 42

| Этаж | Площадь помещений | Площадь по плану | Назначение помещений жилых помещений кухни и т.д. | Форматы площади помещений частей помещений | Площадь в том числе: (Площадь в том числе: общая, полезная, полезная в соответствии с требованиями к жилым помещениям) | В том числе: | | Площадь помещений в соответствии с классификацией в классиф. | Ремонт | Площадь помещений общего пользования | Суммарная площадь помещений |
|--------|-------------------|------------------|---|--|--|--------------|-----------|--|--------|--------------------------------------|-----------------------------|
| | | | | | | из них: | подсобная | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 20 | комната №601 | | | 1,94*0,81-0,72*0,34-0,33*0,2 | 26,3 | 26,3 | 26,3 | | | 3,33 | |
| 20 | коридор | | | 1,04*1,71-0,34*0,17-0,34*0,18 | 3,7 | 3,7 | | 3,7 | | | |
| 20 | комната №603 | | | 7,47*0,82-3,17*1,87-0,37*0,2-0,34*0,14 | 44,9 | 44,9 | 44,9 | | | | |
| 20 | комната №604 | | | 7,07*0,83-3,03*1,81-0,27*0,34-0,33*0,16 | 41,6 | 41,6 | 41,6 | | | | |
| 20 | коридор | | | 1,47*1,66-0,34*0,19-0,34*0,17 | 3,6 | 3,6 | | 3,6 | | | |
| 20 | комната №605 | | | 7,39*0,84-0,30*0,27-0,31*0,15-0,34*0,29 | 50,2 | 50,2 | 50,2 | | | | |
| 20 | санузел | | | 2,95*1,33-0,64*0,36-1,28*0,63 | 14,3 | 14,3 | | 14,3 | | | |
| 20 | туалет | | | 1,49*0,83 | 1,3 | 1,3 | | 1,3 | | | |
| 20 | туалет | | | 1,47*0,84 | 1,2 | 1,2 | | 1,2 | | | |
| 20 | туалет | | | 1,46*0,85 | 1,2 | 1,2 | | 1,2 | | | |
| 20 | туалет | | | 1,43*0,83 | 1,2 | 1,2 | | 1,2 | | | |
| 20 | туалет | | | 1,42*0,83 | 1,2 | 1,2 | | 1,2 | | | |
| 20 | туалет | | | 1,44*0,83 | 1,2 | 1,2 | | 1,2 | | | |
| 20 | санузел | | | 3,96*1,38-1,53*0,25 | 14,8 | 14,8 | | 14,8 | | | |
| 20 | комната №606 | | | 8,23*0,71-0,46*0,26-0,56*0,64 | 49,8 | 49,8 | 49,8 | | | | |
| 20 | коридор | | | 18,40*1,57+2,10*4,41 | 38,1 | 38,1 | | 38,1 | | | |
| 20 | лестничная клетка | | | 5,72*1,01 | 2,3 | 2,3 | | 2,3 | | | |
| 20 | кухня | | | 5,62*1,90-0,43*0,26 | 21,8 | 21,8 | | 21,8 | | | |
| 20 | комната №601 | | | 1,63*1,90 | 22,0 | 22,0 | 22,0 | | | | |
| 20 | коридор | | | 1,63*2,08-1,76*0,71 | 6,8 | 6,8 | | 6,8 | | | |
| Итого: | | | | | 351,3 | 351,3 | 235,0 | 116,3 | 0,0 | | |

Исполнил Артемонова Н.Д.
Фамилия И. О.

Проверил Дудкина Т.Э.
Фамилия И. О.

Руководитель комплексной производственной группы

(подпись)

Дудкина Т.Э.

Фамилия И. О.



Общие сведения о здании:

| Литера | Назначение | Кол-во этажей | Материал стен | План (с-д) |
|--------|-------------------------------------|---------------|--|------------|
| 2Б | Административный корпус (здание №1) | ? | панельно-каркасное с облицовкой кирпичом | |

Техническая характеристика помещения (гаража, бокса):

| № помещения | Наименование помещения | Помещение расположено | Общая площадь (кв.м) |
|-------------|------------------------|-----------------------|----------------------|
| | общеслужбовое | на этаже многоэтажной | 111,3 |

Комментарии:

Нежилые помещения многоэтажного здания переведены в жилищные помещения общежития на основании Постановления №171-ППА от 26.08.2010 г.
 Инвентаризационная стоимость помещений, гаражного бокса по состоянию на 09 июля 2010 г. составляет

В том числе:

| Литера | № помещения | Общая площадь (кв.м) | Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта (руб) |
|--|-------------|----------------------|---|
| Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения: | | | |
| <i>Итого по помещениям, возведенным, реконструированным, переоборудованным без разрешения:</i> | | | |
| Не принято в эксплуатацию: | | | |
| <i>Итого по помещениям, не принятым в эксплуатацию (находящимся в стадии реконструкции):</i> | | | |
| Не зарегистрировано право собственности: | | | |
| <i>Итого по помещениям, на которые не зарегистрировано право собственности:</i> | | | |
| ВСЕГО | | | |

Сведения о наличии и отсутствии запретов или арестов:

сведений не имеется

Приложения:

| Наименование | Кол-во листов |
|------------------------------|---------------|
| плановый план | 1 |
| заказанный к плановому плану | 1 |
| ИТОГО ЛИСТОВ | 2 |

Исполнитель: *[Подпись]* Агеева Елена Борисовна Проверил: *[Подпись]* Дудкина Г.Э.
Специалист, член СРО Специалист Специалист, член СРО

Дата заполнения: 06 сентября 2010 г.

Руководитель комплексной производственной группы: *[Подпись]* Дудкина Г.Э.
Специалист, член СРО

М.П.



Дата выдачи: 13.10.2017

Принято, проинформовано
на 4 страницах листов
Руководитель, комплексной
представительской группы
Деревянского филиала ГУП МО «МОБИТИ»
Дураева Т.Э.
подпись





Муниципальное образование
городской округ Дзержинский
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА
Управление по градостроительству и имуществу

Угreshская, 26В, г. Дзержинский, Московская область, Россия, 140090
ОГРН 1035010950325, ИНН 5027023974/КПП 505601001

тел. (095)5503652; факс (095) 550-4032
E-mail: grad@ugresh.ru, http://www.ugresh.ru

" 27 " 11 2007 г. № 10/07

РЕШЕНИЕ

о согласовании переоборудования и (или) перепланировки нежилого помещения

В связи с обращением ЗАО «Жилстрой»

(Ф.И.О. физического лица, наименование юридического лица – заявителя)

о намерении провести переоборудование части здания Административного корпуса в оскх 12-ХIV в помещениях общежития

(ненужное зачеркнуть)

по адресу: Московская область, г. Дзержинский,

ул. Дзержинская, д.42

, занимаемых (принадлежащих)

(ненужное зачеркнуть)

на основании: права собственности серия 50ИБН № 486514 от 01.11.2007г.

(вид и реквизиты правоустанавливающего документа на переустраиваемое и (или)

перепланируемое нежилое помещение)

по результатам рассмотрения представленных документов принято решение:

1. Дать согласие на переоборудование части здания Административного корпуса в оскх 12-ХIV в помещениях общежития

(перустройство, перепланировку, переустройство и перепланировку – нужно указать)

нежилых помещений в соответствии с представленным проектом (проектной документацией).

2. Установить:

срок производства ремонтно-строительных работ с " 27 " 11 2007 г.

по " 28 " 12 2007 г.;

режим производства ремонтно-строительных работ с 9.00 по 19.00

часов в рабочие дни, в нерабочие дни с 10.00 до 18.00 часов

3. Обязать заявителя осуществлять переустройство и (или) перепланировку нежилого помещения в соответствии с проектом (проектной документацией) и с соблюдением требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда

(указываются реквизиты нормативного правового акта субъекта

1278 Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №179)

Российской Федерации или акта органа местного самоуправления, регламентирующего порядок

сравнения ремонтно-строительных работ по переустройству и (или) перепланировке нежилых помещений).

* Срок и режим производства ремонтно-строительных работ определяется в соответствии с заключением. В случае если право, осуществляемой организацией, является уведомленным и указывается срок и режим производства ремонтно-строительных работ, в решении указывается только дата принятия такого решения.

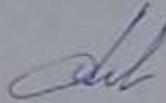
4. Установить, что приемочная комиссия осуществляет приемку выполненных ремонтно-строительных работ и подписание акта о завершении переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения в установленном порядке.
5. Приемочной комиссии после подписания акта о завершении переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения направить подписанный акт в орган местного самоуправления.
6. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главного архитектора города
(наименование структурного

Юусова А.Я.

подразделения и (или) Ф.И.О. должностного лица органа,

осуществляющего согласование)

Заместитель главы Администрации города
по градостроительству и имуществу



С.И. Александров



Получил: "___" _____ 2007 г. _____ (заполняется
(подпись заявителя или в случае
уполномоченного лица заявителей) получения
решения лично)

Решение направлено в адрес заявителя(ей) "___" _____ 2007 г.
(заполняется в случае направления
решения по почте)

(подпись должностного лица, направившего
решение в адрес заявителя(ей))



УТВЕРЖДАЮ:
Заместитель главы администрации города
по градостроительству и имуществу
Александров С.И.
2007 г.

АКТ № 10/07
приемки переоборудования и/или перепланировки

г. Дзержинский «28» 12 2007 г.

- Приемочная комиссия в составе: Председателя межведомственной комиссии,
- главного архитектора города Юнусова А.Я.
- начальника отдела охраны окружающей природной среды Пономаревой Г.Л.
- начальника отдела по труду Журавлева П.М.
- директора ДМУП «ЭКПО» Дубина С.М.

рассмотрела проект переоборудования части здания Административного корпуса в оскх 12-XIV в помещении общежития по адресу:

Московская область, г. Дзержинский, ул. Дзержинская, д.42

Установки: строительные работы выполнены на основании Решения о согласовании переустройства и/или перепланировки № 10/07 от « 27 » 11 2007 г. в соответствии с прилагаемым проектом (эскизом).

Заключение комиссии: - работы по переоборудованию части здания Административного корпуса в оскх 12-XIV в помещении общежития выполнены в соответствии с установленным порядком с соблюдением строительных норм и правил. Помещения приняты в эксплуатацию. Произведенные изменения подлежат внесению в технический паспорт помещения.

Подписи членов комиссии:

Председатель по межведомственной комиссии,
Главный архитектор города Юнусов А.Я.
МП: _____ 2007 г.

Начальник отдела охраны окружающей природной среды Пономарева Г.Л.
(начальник администрации города)
МП: _____ 2007 г.

Начальник отдела по труду Журавлев П.М.
(начальник администрации города)
МП: _____ 2007 г.

ДМУП «ЭКПО» Дубин С.М.
(директор филиала государственного бюджетного учреждения)
МП: _____ 2007 г.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

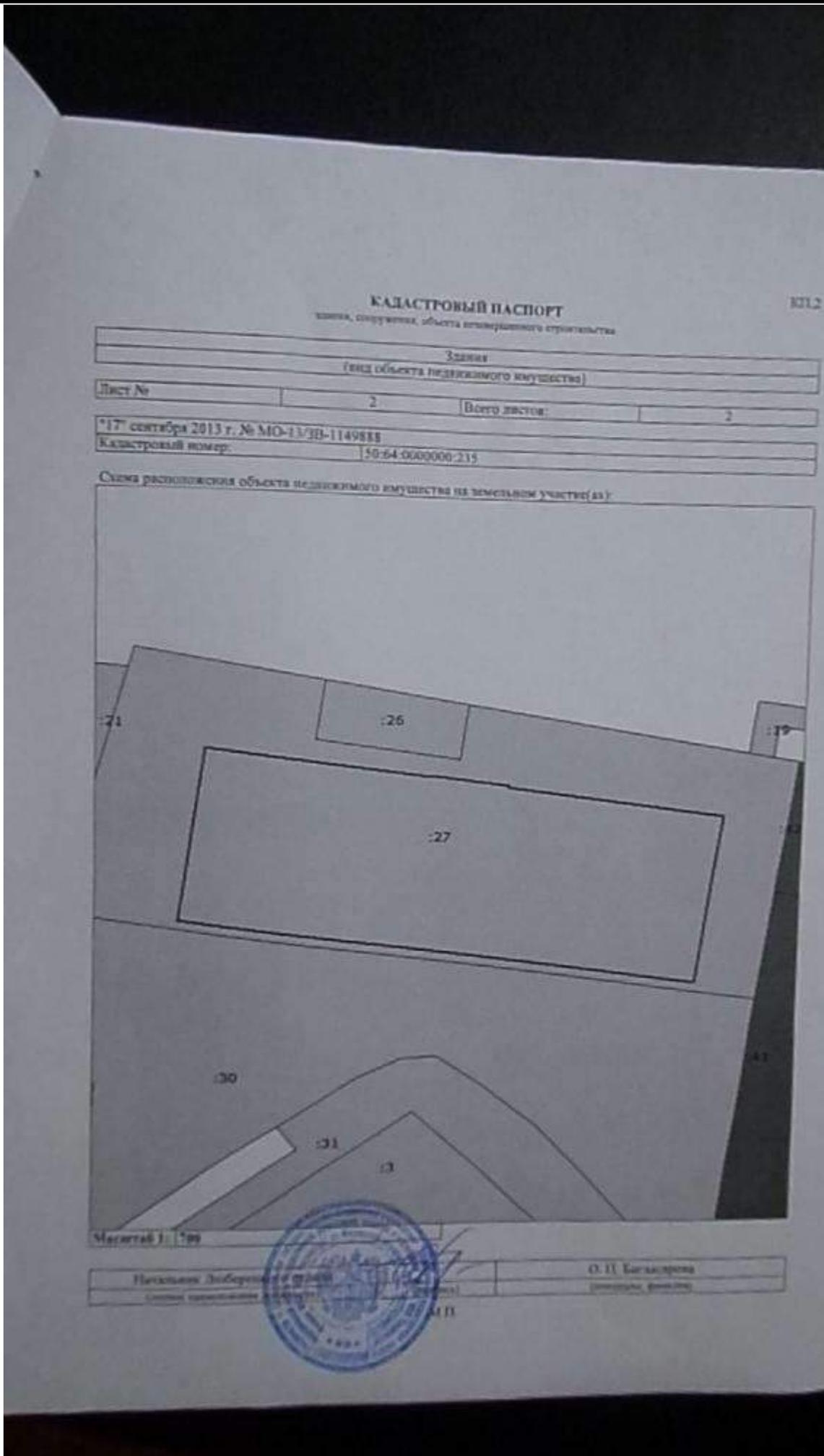
здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

| | | | |
|---|-------------------|--------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов | 2 |
| Здания (или объекты недвижимого имущества) | | | |
| 17-го сентября 2013 г. № МО-13/ЗВ-1149888 | | | |
| Кадастровый номер | 50:04:0000000:235 | | |
| Номер кадастрового квартала | 50:04:0000000 | | |
| Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте) | — | | |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | | | |
|---|---|--|-----------------------------|---------------------|
| 1 | Местоположение: | Московская область, городской округ Дзержинский, т. Дзержинский, ул. Дзержинская, д. 42 | | |
| 2 | Основная характеристика: | площадь | 7309,8 | кв.м |
| | | (тип) | (значение) | (единица измерения) |
| степень готовности объекта незавершенного строительства (%) | | — | | |
| 3 | Назначение: | Нижнее здание | | |
| 4 | Этажность: | 7 | — | |
| | | количество этажей | количество подземных этажей | |
| 5 | Материал стен: | Из прочих материалов | | |
| 6 | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) | 2007 | | |
| 7 | Кадастровая стоимость (руб.) | 183650830,42 | | |
| 8 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | 50:04:0020204:27 | | |
| 9 | Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: | 017,008-599, 2Б | | |
| 10 | Особые отметки: | Административный корпус | | |
| 11 | Наименование органа кадастрового учета: | Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный кадастровый палата Росреестра» по Московской области | | |
| Начальник Кадастрового отдела | | О. П. Багдасарова | | |
| (подпись) | | (инициалы, фамилия) | | |





ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Склад материалов

назначение объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

| | | |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------|
| Субъект Российской Федерации | Московская область | |
| Район | | |
| Муниципальное образование | Тип | городской округ |
| | Наименование | Дзержинский |
| Населенный пункт | Тип | город |
| | Наименование | Дзержинский |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | Тип | улица |
| | Наименование | Дзержинская |
| Номер дома | 42 | |
| Номер корпуса | | |
| Номер строения | | |
| Литера | 15Б | |
| Иное описание местоположения | | |

| | |
|--------------------------|-------------|
| Кадастровый номер здания | |
| Инвентарный номер здания | 017-008-599 |

Технический паспорт составлен по состоянию на 30 августа 2010 г.

СОГЛАСОВАНО:

ЗАО "Жалстрой"

| | |
|--|--------------------|
| Представитель (должность) (Ф.И.О.) | Подпись, печать |
| Генеральный директор Белая Ольга Р.С. | |

М. П.

Наименование организации,
осуществляющей технический учет
и составление технического паспорта

ГУП МО "Московское областное бюро
технической инвентаризации"

Дзержинский филиал

| | |
|--|--------------------|
| Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.) | Подпись, печать |
| Руководитель комплексной производственной группы Дудкина Т.Э. | |

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

| № п.п. | Наименование раздела, прилагаемых документов | №№ листов |
|--------|---|-----------|
| 1 | 1. Титульный лист | 1 |
| 2 | 2. Описание (состав) технического паспорта | 2 |
| 3 | 3. Общие сведения | 3 |
| 4 | 4. Состав объекта | 4 |
| 5 | 5. Ситуационный план | 5 |
| 6 | 6. План объекта | 6 |
| 7 | 7. Планы этажей здания | 7 |
| 8 | 8. Экспликация к плану этажей здания | 8 |
| 9 | 9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования | 9 |

3. Общие сведения о здании

Наименование Склад материалов

Год завершения строительства 2010

Год ввода в эксплуатацию —

Материал стен сайдинг по обрешетке

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей —

Строительный объем 524 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 103,4

Площадь застройки 104,0

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание —

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) — Р

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) — Р

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

| | |
|-------------------|--|
| Адрес | |
| Кадастровый номер | |
| Инвентарный номер | |
| Литера | |

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Здание склада материалов (лит.15Б) - одноэтажное, каркасное, 2010 года постройки.

Каркас - металлический.

Фундаменты - монолитный железобетонный.

Наружные стены - сайдинг по обрешетке.

Кровля - металлочерепица.

Крыша - 2-х скатная, с наружным водостоком.

В здании имеется система электроснабжения.

4. Состав объекта

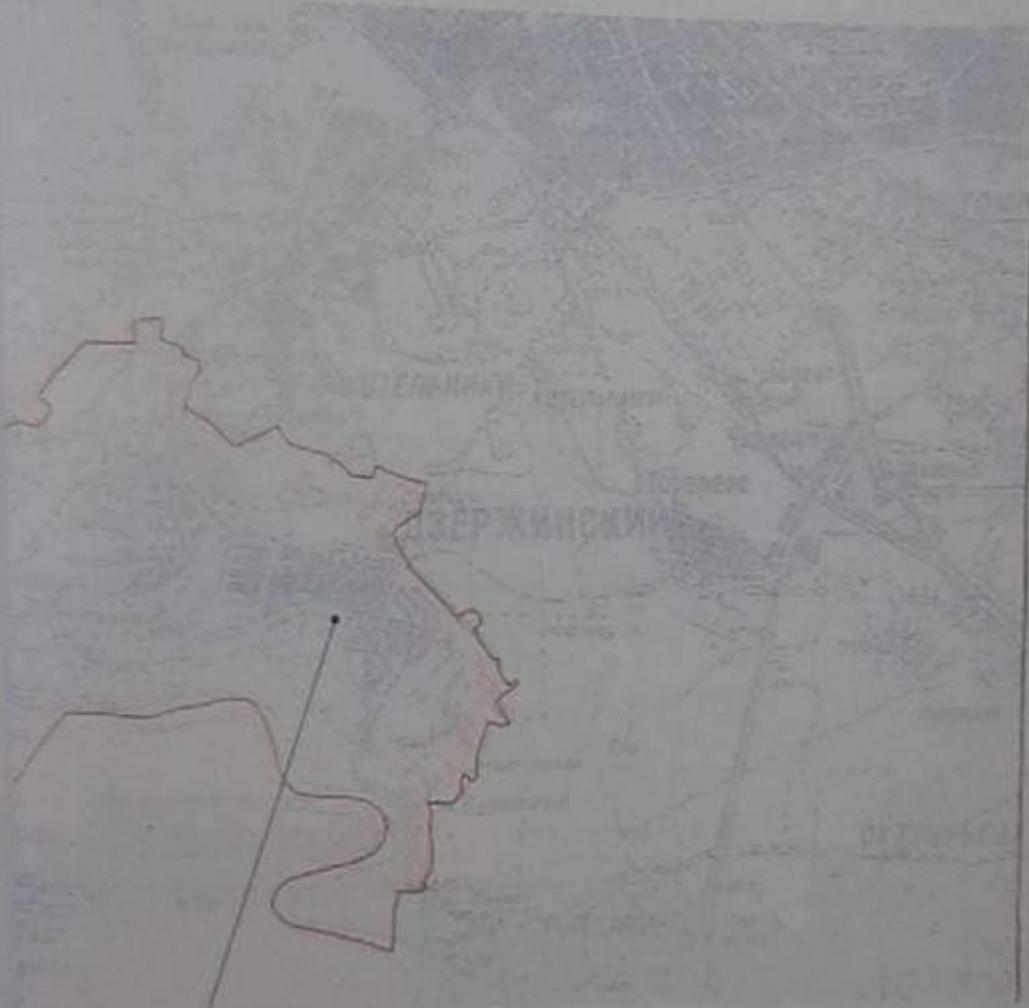
| № по плану Датера | Наименование здания и его частей | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) | для юридических лиц | |
|----------------------|-------------------------------------|--|------------------------------------|---|
| | | | Инвентарный номер по бух. учету | Балансовая стоимость по состоянию на 30 августа 2010 г. (руб.) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 156 | Склад материалов | 2010 | | |

5. Ситуационный план

Склад материалов

M 1:50000

Лист 1. Всего листов 1



Склад материалов

| Выполнил | | Проверил | |
|--------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|
| Ф.И.О. | Подпись | Ф.И.О. | Подпись |
| Иванова О.Ю. | <i>[Handwritten Signature]</i> | Добкина Г.Э. | <i>[Handwritten Signature]</i> |
| | | | |

6. План объекта

Склад материалов
ИНТЕРНОВЫЙ ЦЕНТР

M 1:2000

Лист 1. Всего листов 1

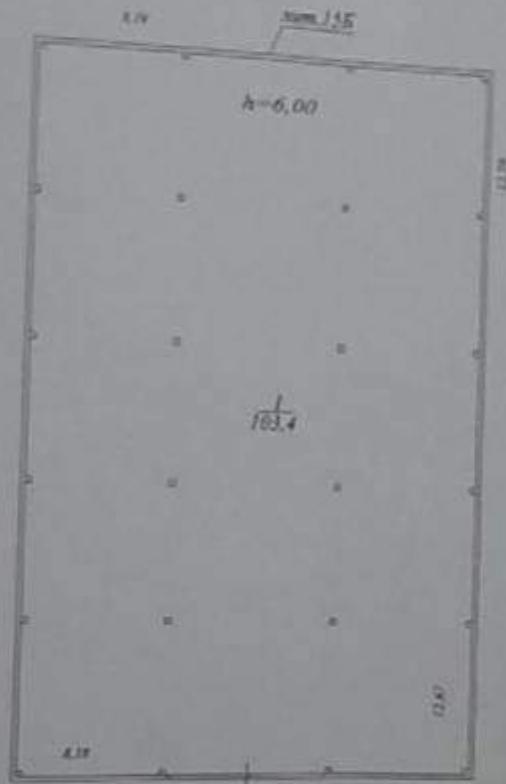


| Выполнил | | Проверил | |
|-------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|
| Ф.И.О. | Подпись | Ф.И.О. | Подпись |
| Иванов О.В. | <i>[Handwritten Signature]</i> | Дубово Г.Э. | <i>[Handwritten Signature]</i> |

М 1:100

7. План этажа 1 этажа

Лист 1. Выпуск 1



| Выполнил | | Проверил | |
|--------------|--------------------|--------------|--------------------|
| Ф.И.О. | Подпись | Ф.И.О. | Подпись |
| Иванова О.Ю. | <i>[Signature]</i> | Дубовая Г.Э. | <i>[Signature]</i> |
| | | | |
| | | | |

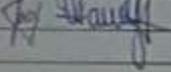
8. Экспликация к плану этажей здания

| № п. по плану этажа | Этаж | № помещения | № на плане | Наименование частей помещений | Общая площадь (кв.м) | Высота (м) | Примечание |
|---------------------|------|-------------|------------|-------------------------------|----------------------|------------|------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1 | | 1 | ЭСКАЛАТОНОЕ ПОСОРЕДИЕ | | | |
| <i>Всего:</i> | | | | | 101,4 | 6,00 | |
| | | | | | 101,4 | | |

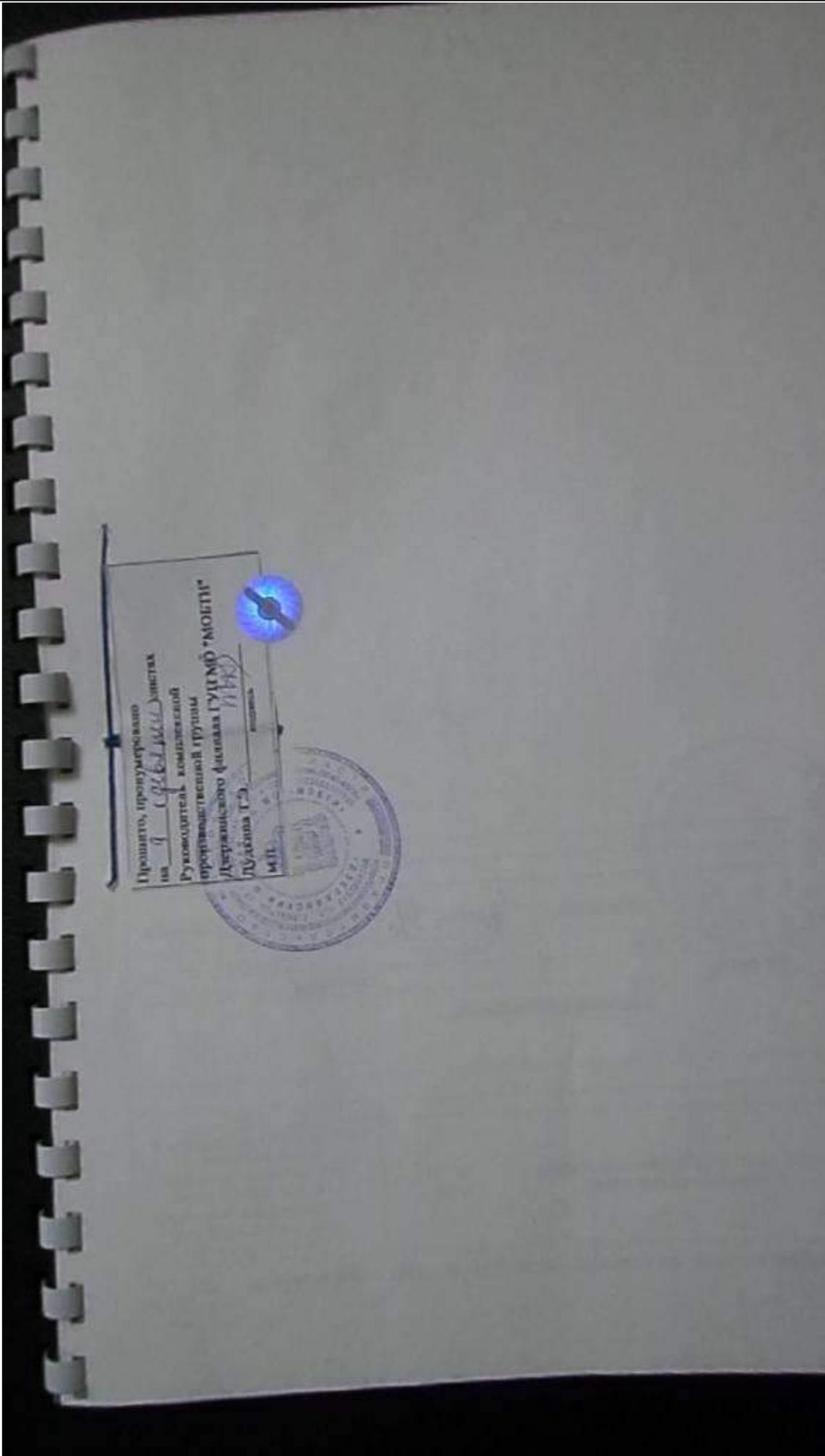
9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

| Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом | Вид права | Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы | Доля |
|--|--------------|--|------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| | | | |

Технический паспорт

| Выполнил | | Проверил | |
|---------------------------|---|--------------|---|
| Ф.И.О. | Подпись | Ф.И.О. | Подпись |
| Борисова Е.Г. Назина О.Ю. |  | Лудкина Т.Э. |  |
| | | | |





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ (здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

Дата 28.05.2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 017-008-599

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Склад материалов

1.2. Адрес (местоположение):

| | | |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------|
| Субъект Российской Федерации | Московская область | |
| Район | — | |
| Муниципальное образование | тип | городской округ |
| | наименование | Дзержинский |
| Населенный пункт | тип | город |
| | наименование | Дзержинский |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип | улица |
| | наименование | Дзержинская |
| Номер дома | 42 | |
| Номер корпуса | — | |
| Номер строения | 1 | |
| Литера | 15Б | |
| Иное описание местоположения | — | |

1.3. Основная характеристика: общая площадь 103,4 кв.м
(кв.м) (кв.м) (общая площадь)

Степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилые здания

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2010

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:04:0020204:27

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта № 017-008-599 от государственного № 20.08.2016г.
 Почтовый адрес: г. Дзержинский Московской области

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Люберецкий филиал, Дзержинский отдел
 Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2003 г.

Руководитель филиала производственной группы №8
 Люберецкого филиала ГУП МО "МОСТЭТ"



Т.А. Бодина



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Здание

Лист № 2, всего 0 листов

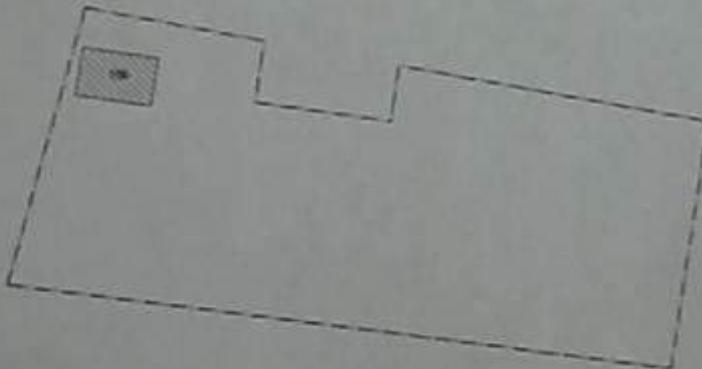
Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

017:008-599

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

ул. Державская



Условные обозначения:

-  - объект, включенный в кадастровый паспорт
-  - границы земельного участка

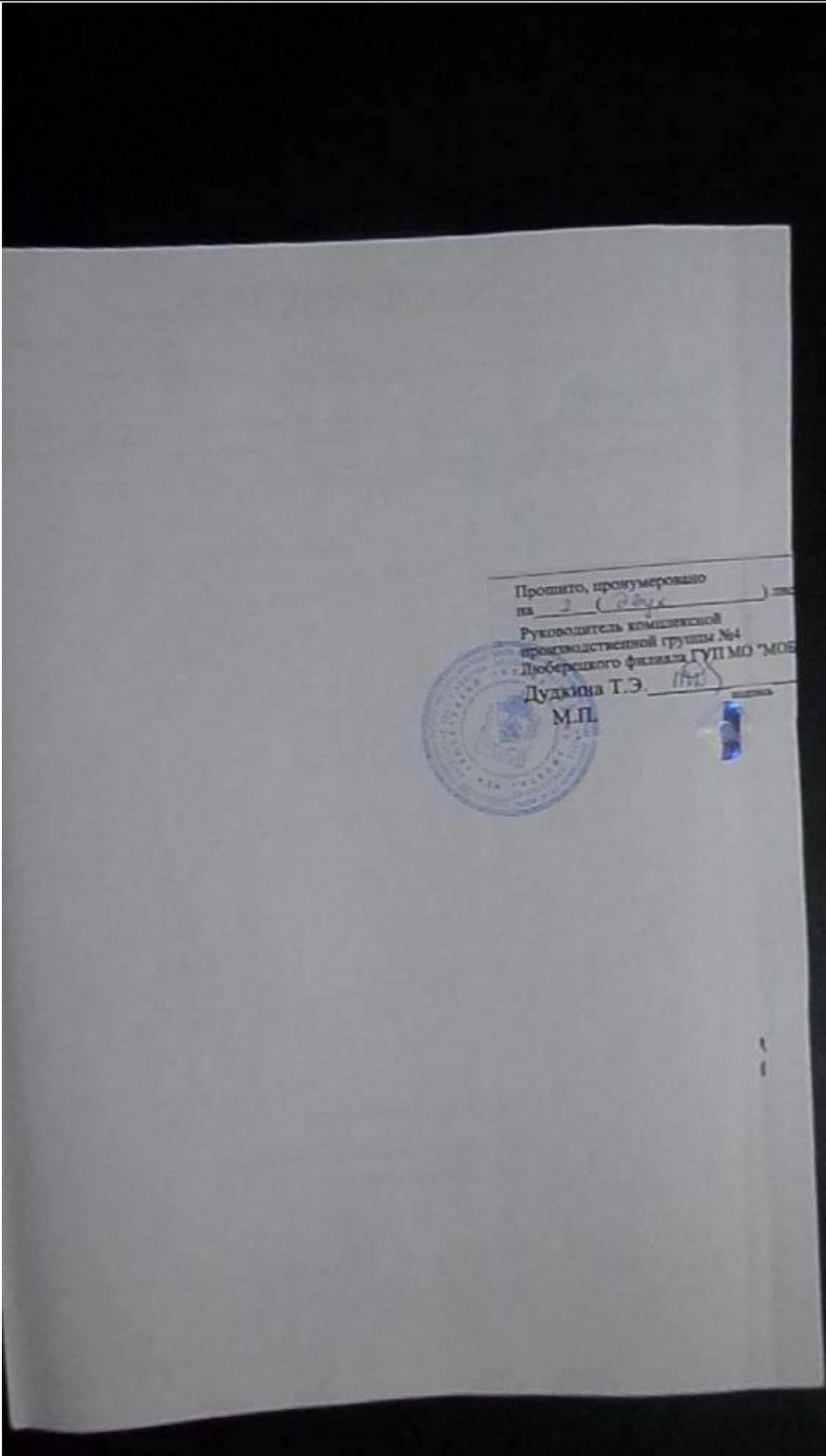
Масштаб 1:1000

Руководитель комплексной производственной группы №4
Дюбровинского филиала ГУП МО «МОСТТ»



Е.Э. Дубовый

М.П.



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

Держинский филиал

инвентаризационная организация, осуществляющая техническую инвентаризацию

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
здания или сооружения нежилого
(гражданского и производственного) назначения
(кроме линейных объектов)

Здание контрольно-пропускного пункта №2
наименование объекта недвижимости

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Область, республика, край Московская обл.

Район (районы) _____

Округ _____

Город (др. поселение) г. Держинский

Улица (пер.) ул. Держинская

№ здания (участка) 42

| | | | |
|-------------------|--------------------|--------|-----------|
| Инвентарный номер | <u>017-008-599</u> | Литера | <u>7Б</u> |
| Условный номер | | | |
| Кадастровый номер | | | |

Дата составления технического паспорта 04 сентября 2007 г.

"СОГЛАСОВАНО"

МО "Жилстрой"

Генеральный директор

(Ф.И.О.) Р.С. Фетисов

Подпись



М.П.

Директор Держинского филиала

ГУП МО "ЖИЛСТРОЙ"

(Ф.И.О.) Григорьев Т.В.

Подпись



М.П.



3777123

I. Опись (состав) технического паспорта

| №/№ л/л | Наименование документа | Примечание (масштаб, количество листов, прочее) |
|------------|--|--|
| 1 | титальный лист | 1л |
| 2 | опись (состав) технического паспорта | 1л |
| 3 | общие сведения | 1л |
| 4 | ситуационный план | 1л |
| 5 | план расположения здания лпт. 7б | 1л |
| 6 | исполнение к плану расположения здания лпт. 7б | 1л |
| 7 | поэтажный план здания лпт. 7б | 1л |
| 8 | исполнение к поэтажному плану здания лпт. 7б | 1л |
| 9 | зачисл. в правообладателя | 1л |

2. Общие сведения

Объект - Здание контрольно-пропускного пункта №2

Местонахождение - Московская обл., с. Дзержинский, ул. Дзержинская, д. 42

Баласовая стоимость -

В состав объекта входят:

- здание контрольно-пропускного пункта №2 (лит. 7Б), расположенное в с. Дзержинский по адресу ул. Дзержинская, дом 42, находится на территории производственной базы ЗАО "Жизстрой".

Здание контрольно-пропускного пункта №2 (лит. 7Б) - одноэтажное без подвала.

Наружные стены - керамзитобетонные блоки с облицовкой кирпичом.

Фундамент - монолитный железобетонный ленточный.

Перекрытие - сборные железобетонные многослойные плиты.

Кровля - металлочерепица.

Крыша - скатная, стропильная с наружным водостоком.

Объемно - планировочные показатели здания:

- площадь застройки по наружному обмеру - 32,3 м²

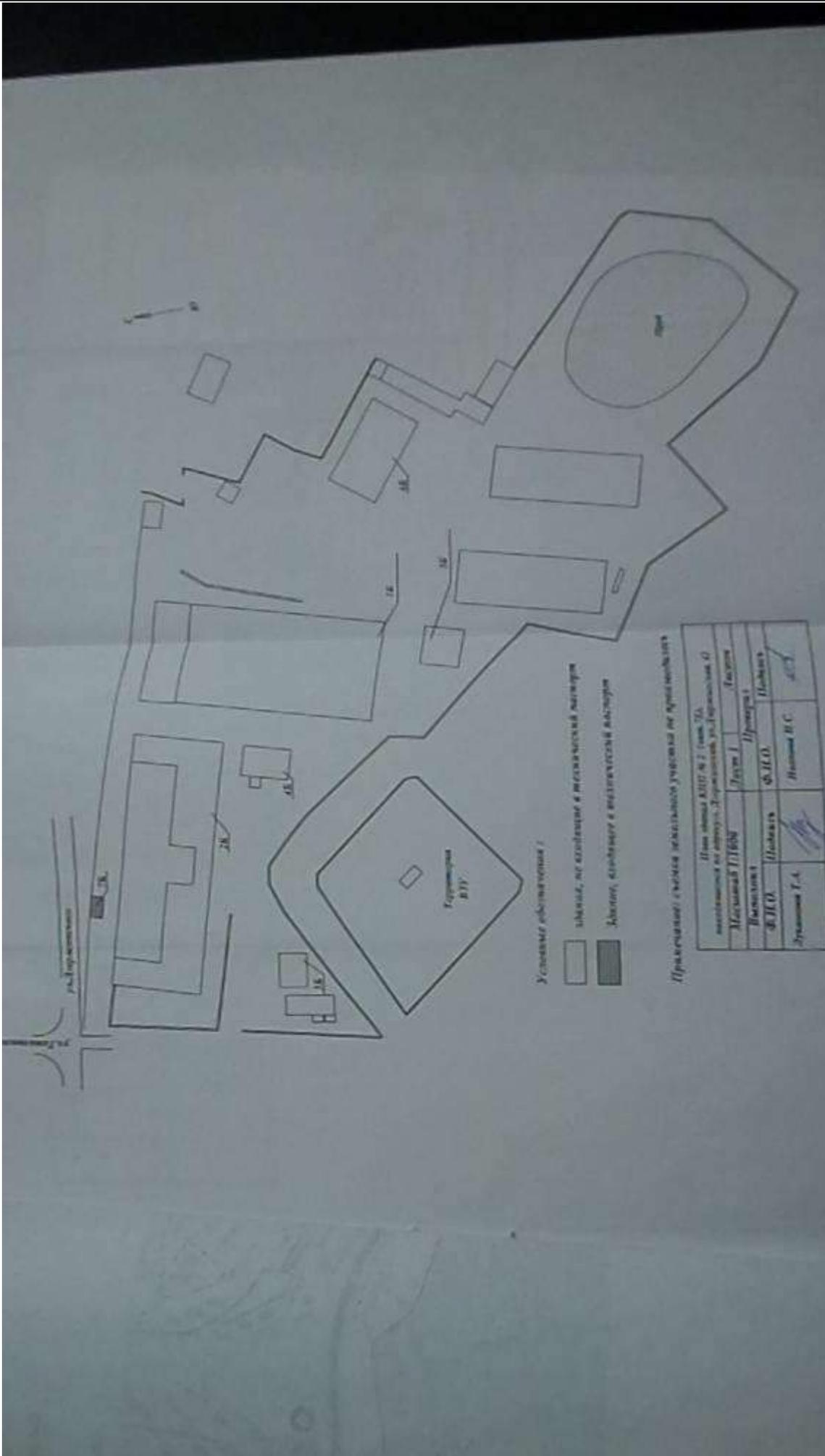
- объем здания - 93,0 м³

В здании имеются системы отопления, энергоснабжения.

Ситуационный план

Масштаб 1:5000





Экспликация к плану расположения здания №17Б на участке по ул.Дзержинская, д.42.

| № по плану | Наименование и характеристика | Назначение | Год постройки | Этажность | | Общая площадь | | Площадь застройки по наружным размерам | Объемы работ | | Материал | Методика | Методика | Методика |
|------------|---|---------------------|---------------|-----------|---------|---------------|---------|--|--------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | | | надзем. | подзем. | надзем. | подзем. | | надзем. | подзем. | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 1 | Здание контрольно-пропускного пункта №2 | Транспортная служба | 2007 | 1 | | 20.2 | | 32.3 | 93.0 | Керамзитобетонные блоки с облицовкой из кирпича | Методика по плану | Методика по плану | Методика по плану | Методика по плану |

к поэтажному плану: Здание контрольно-пропускного пункта №2, лит. 7Б
 расположенного в городе (другом поселении) с. Дзержинский
 по улице (пер.) ул. Дзержинская дом № 47

| № п/п | Эт.аж | № комнаты | № доп.пользу | Назначение помещений | Формула площади помещений по внутреннему обмеру | Общая площадь | Итого, площадь | | Объем |
|---|-------|-----------|--------------|----------------------|---|---------------|----------------|------------------|-------|
| | | | | | | | основная | вспомог. техника | |
| Б | 1 | | 1 | комнат, с турникетом | 2,46*1,22 | | | | 30 |
| Б | 1 | | 2 | пульт охраны | 2,46*1,22 | 2,3 | 2,3 | | 2,69 |
| Б | 1 | | 3 | комнат, с турникетом | 2,43*1,22 | 9,7 | 9,7 | | |
| Итого по помещению (помещения) | | | | | | 20,2 | 20,2 | | |
| Итого по этажу 1 | | | | | | 20,2 | 20,2 | | |
| Элементы, не включенные в общую площадь здания: | | | | | | | | | |
| Итого по помещению () | | | | | | | | | |
| Итого по этажу | | | | | | | | | |
| Итого | | | | | | | | | |
| Итого по этажу 1 | | | | | | | | | |
| Итого по всем этажам | | | | | | 20,2 | 20,2 | | |
| | | | | | | 20,2 | 20,2 | | |

Исполнил Родивильский Е. Б.
 Специалист II. С.

Проверил Нартова Н. С.
 Специалист II. С.

Директор филиала

Горбатова Т. В.
 Специалист II. С.



6. Запись о правообладателе

| Номер регистрации | Вид права | Дата | Правообладатель | Документ-основание | Дата |
|-------------------|-----------|------|-----------------|--------------------|------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | | | | | |

Особые отметки

Технический паспорт

| Выпущен | | Проверен | |
|--------------|---|--------------|---|
| Ф.И.О. | Подпись | Ф.И.О. | Подпись |
| Луцкая Г. А. |  | Нестова И.С. |  |

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(тип объекта недвижимого имущества)

Дата 28.05.2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 017.008-599

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. **Наименование** Здание контрольно-пропускного пункта №2

1.2. Адрес (местоположение):

| | | |
|-----------------------------------|---------------------------|------------------------|
| Субъект Российской Федерации | <u>Московская область</u> | |
| Район | --- | |
| Муниципальное образование | тип | <u>городской округ</u> |
| | наименование | <u>Дзержинский</u> |
| Населенный пункт | тип | <u>город</u> |
| | наименование | <u>Дзержинский</u> |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип | <u>улица</u> |
| | наименование | <u>Дзержинская</u> |
| Номер дома | <u>42</u> | |
| Номер корпуса | --- | |
| Номер строения | <u>2</u> | |
| Литера | <u>7Б</u> | |
| Иное описание местоположения | --- | |

1.3. **Основная характеристика:** общая площадь 29,2 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. **Назначение:** нежилое здание

1.5. **Этажность:** количество этажей 1, количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2007

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:04:0020204:26

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. **Примечание:** Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта - инв. № 017.008-599 по состоянию на 04.09.2007г.

Нынешний адрес присвоен на основании Постановления администрации города №643-ПА от 18.11.2011г.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Люберецкий филиал, Дзержинский отдел
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы №3
Люберецкого филиала ГУП МО "МОБТИ"



Г.Э. Дудкина

(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(данные, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

Здание

(тип объекта недвижимости)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) _____

017-008-599

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

ул. Дзержинская



Условные обозначения:

 - объект вошедший в кадастровый паспорт

 - границы земельного участка

Масштаб 1:500

Руководитель комплексной производственной группы №4
Лыберского филиала ГУП МО «МОСТ»

М. П.

Г. Э. Дудкина



Прошито, пронумеровано
на 2 (два)) лист
Руководитель комплексной
производственной группы №4
Люберецкого филиала ГУП МО "МОБИЛ"
Дудкина Т.Э. *(подпись)*
М.П. подпись



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание
(тип объекта недвижимого имущества)

Дата 07.06.2012 г.

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 017-008-599

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Корпус бытовых помещений

1.2. Адрес (местоположение):

| | | |
|---------------------------------|---------------------------|------------------------|
| Субъект Российской Федерации | <u>Московская область</u> | |
| Район | --- | |
| Муниципальное образование | тип | <u>городской округ</u> |
| | наименование | <u>Дзержинский</u> |
| Населенный пункт | тип | <u>город</u> |
| | наименование | <u>Дзержинский</u> |
| Улица (проект, переулок и т.д.) | тип | <u>улица</u> |
| | наименование | <u>Дзержинская</u> |
| Номер дома | <u>42</u> | |
| Номер корпуса | --- | |
| Номер строения | <u>3</u> | |
| Литера | <u>1Б</u> | |
| Иное описание местоположения | --- | |

1.3. Основная характеристика: общая площадь 1577,5 кв.м
(кв.м) (кв.м) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: жилое здание

1.5. Этажность:
количество этажей 4, количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2006

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:04:0020204:42

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: Исторический кадастровый паспорт составлен на основании кадастрового плана № 017-008-199 от 01.04.2006г.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Люберецкий филиал, Дзержинский отдел
Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы
Люберецкого филиала ГУП МО "МОБТИ" _____

Г.Э. Дудкина
Инженер-оценщик




КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 из всего листов 2

Здание

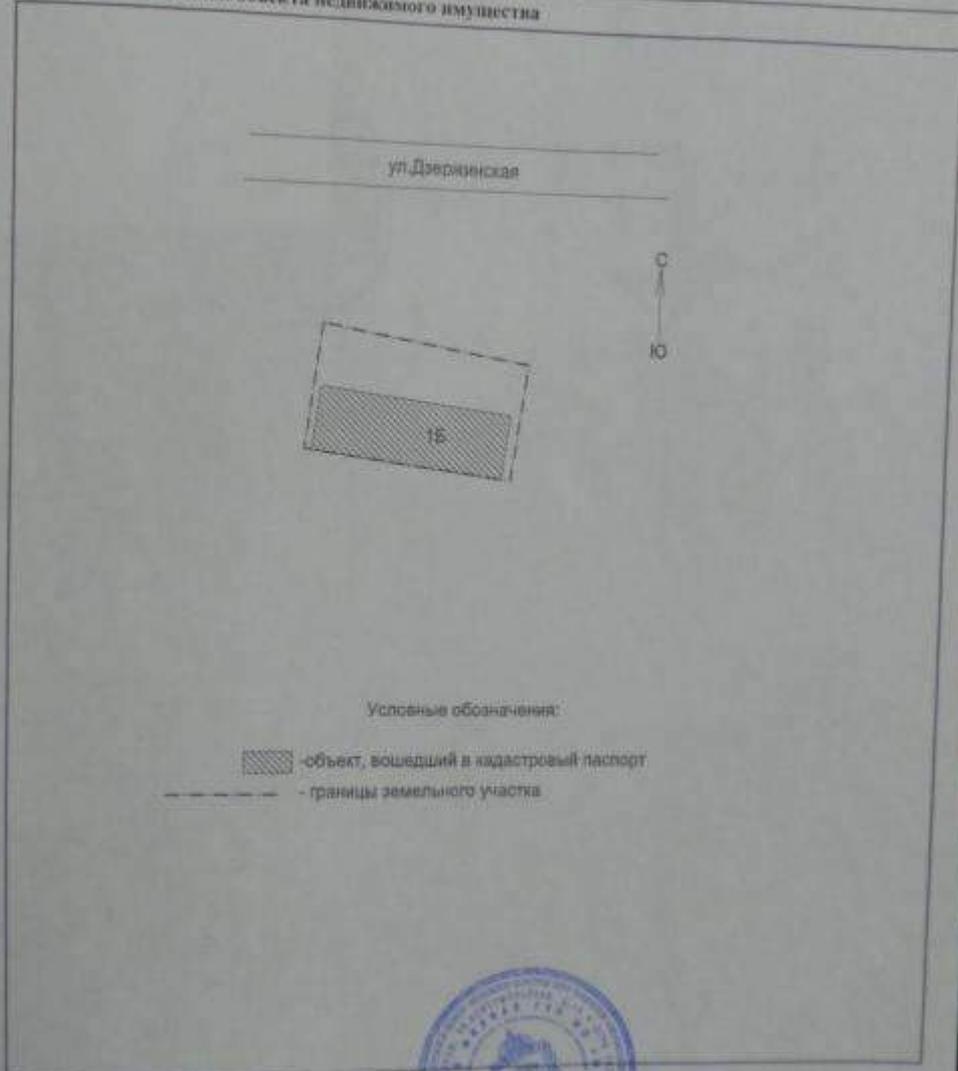
(для объектов недвижимости)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

017:008-599

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



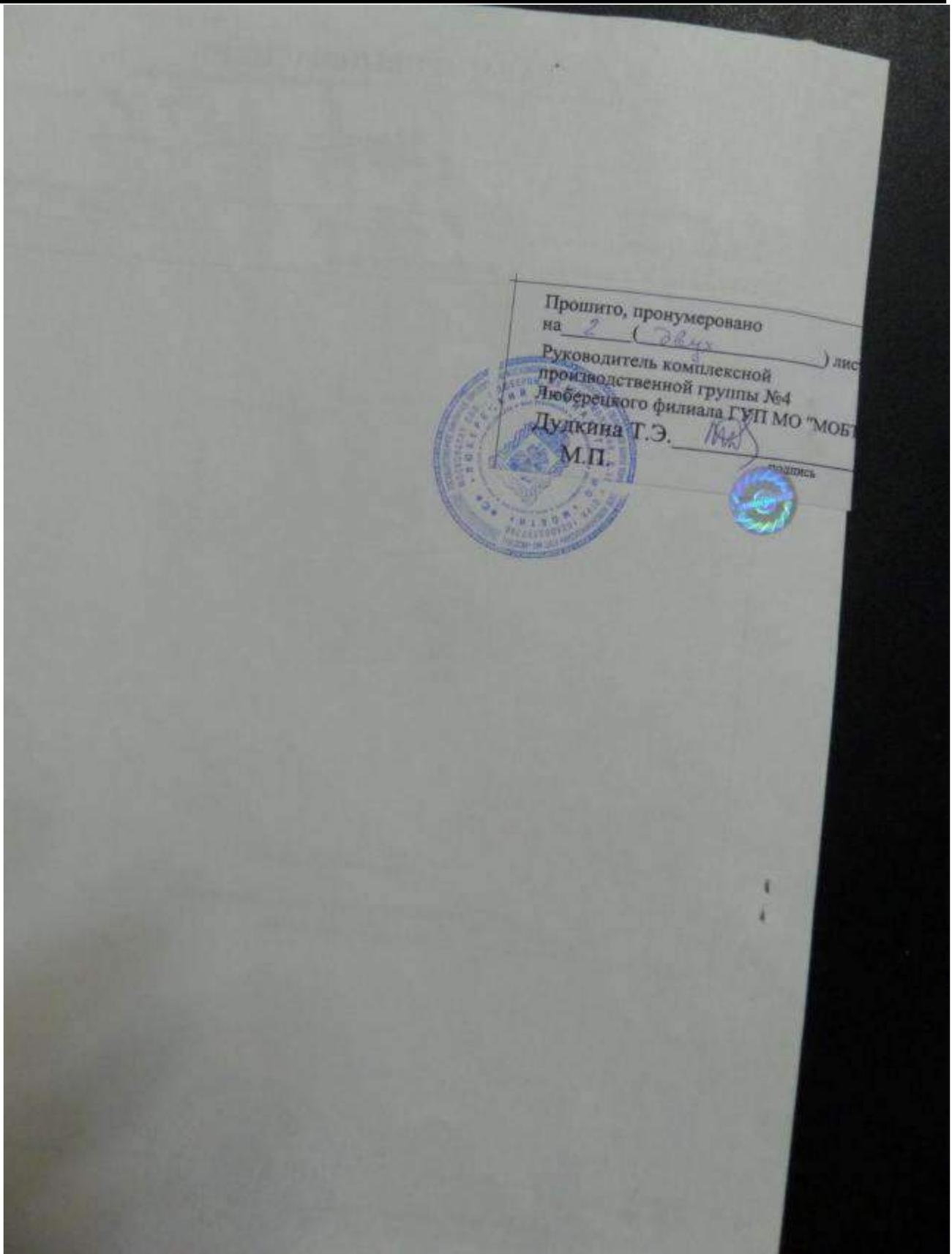
Масштаб 1:1000

Руководитель комплексной производственной группы №4
Люберецкого филиала ГУП МО «Мобиль»



М. П.

Т.Э. Дудкина



Прошито, пронумеровано
на 2 (два) лист
Руководитель комплексной
производственной группы №4
Люберецкого филиала ГУП МО "МОБ
Дудкина Т.Э. Т.Э.
М.П. Т.Э.



| | | |
|--|--|-------------------------|
| ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ | Заполняется специалистом органа кадастрового учета | |
| | регистрационный № _____ | |
| Титульный лист | _____ | |
| | | _____ 20 ____ г. |
| 1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить ✓): | | |
| <input type="checkbox"/> о постановке на государственный кадастровый учет здания | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № 50:64:0000000:231 | | |
| <input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № _____ в связи с образованием части здания | | |
| 2. Сведения о заказчике кадастровых работ: | | |
| Закрытое акционерное общество "Жилстрой" | | |
| <small>фирма, имя, общество (при наличии общества) физического лица, полное наименование юридического лица, орган государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации)</small> | | |
| Подпись _____ | Якуров А.В. Генеральный директор | Дата « 15 » 05 20 13 г. |
| Место для отправки почтой заказчик кадастровых работ | | |
| 3. Сведения о кадастровом инженере: | | |
| Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Дудкина Татьяна Эдуардовна | | |
| № квалификационного аттестата кадастрового инженера ОИРН: 1025003207790, Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства №95 от 07.09.2005 г., запись в реестре аккредитованных организаций №108 от 06.10.2005 г. | | |
| Контактный телефон 84955038534 | | |
| Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 140005, Московская обл., г. Люберцы, ул. Комсомольская, дом 15; fubercsu@yandex.ru | | |
| Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Люберецкий филиал | | |
| Подпись _____ | | Дата « 15 » 05 20 13 г. |
| Место для отправки почтой кадастровый инженеру | | |



| ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ | | |
|-----------------------------------|---|---------------|
| Лист № 2 | | |
| № п/п | Содержание | Номера листов |
| Разделы технического плана здания | | |
| 1 | 2 | |
| 1 | Исходные данные | 3 |
| 2 | Сведения о выполненных измерениях и расчетах | 3 |
| 3 | Описание местоположения здания на земельном участке | 5 |
| 4 | Характеристики здания | 6 |
| 5 | Заключение кадастрового инженера | 7 |
| 6 | Схема геодезических построений | 8 |
| 7 | Схема расположения здания на земельном участке | 9 |
| 8 | Чертеж контура здания | 10 |
| | Приложения | 11 |
| 9 | Проект перепланировки корпуса бытовых помещений под гостиницу № б/н от 1 февраля 2012 г., документ выдан ООО "Элпроект" | — |
| 10 | Чертеж 1 этажа № б/н от 13 мая 2013 г. | — |
| 11 | Чертеж интросоли 1 этажа № б/н от 13 мая 2013 г. | — |
| 12 | Чертеж 2 этажа № б/н от 13 мая 2013 г. | — |
| 13 | Чертеж 3 этажа № б/н от 13 мая 2013 г. | — |
| 14 | Чертеж 4 этажа № б/н от 13 мая 2013 г. | — |
| 15 | Постановление № 645-ПГА от 18 ноября 2011 г., документ выдан Администрацией города Муниципального образования городской округ Дзержинский | — |
| 16 | Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АБ № 910195 от 13 июня 2012 г., документ выдан Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 9 декабря 2006 г. за № 50-50-64/011/2006-179 | — |
| 17 | Постановление № 870-ПГА от 8 декабря 2012 г., документ выдан Администрацией муниципального образования городской округ Дзержинский | — |
| 18 | Решение о согласии переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения № 01/13 от 30 января 2013 г., документ выдан Администрацией муниципального образования городской округ Дзержинский | — |
| 19 | Акт приема-передачи переустройства и/или перепланировки № 01/13 от 5 февраля 2013 г. | — |

| ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ | | | | |
|---|--|---|---|--------------|
| Исходные данные | | | | |
| 1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания | | | | |
| № п/п | Наименование документа | Реквизиты документа | | |
| 1 | 2 | 3 | | |
| 1 | Проект перепланировки корпуса бытовых помещений под гостиницу | № б/и от 1 февраля 2012 г., документ выдан ООО "Алпроект". | | |
| 2 | Чертеж 1 этажа | № б/и от 13 мая 2013 г. | | |
| 3 | Чертеж антресоли 1 этажа | № б/и от 13 мая 2013 г. | | |
| 4 | Чертеж 2 этажа | № б/и от 13 мая 2013 г. | | |
| 5 | Чертеж 3 этажа | № б/и от 13 мая 2013 г. | | |
| 6 | Чертеж 4 этажа | № б/и от 13 мая 2013 г. | | |
| 7 | Постановление | № 645-ПА от 18 ноября 2011 г., документ выдан Администрацией города Муниципального образования городской округ Дзержинский. | | |
| 8 | Свидетельство о государственной регистрации права | серия 50-АБ № 910195 от 13 июня 2012 г., документ выдан Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 9 декабря 2006 г. за № 50-50-64/01/2006-179. | | |
| 9 | Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства | № б/и от 17 апреля 2013 г., документ выдан Филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Московской области. | | |
| 10 | Кадастровая выписка о земельном участке | № МО-12/ЗВ-68721 от 7 февраля 2012 г., документ выдан Люберецким отделом филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Московской области. | | |
| 11 | Постановление | № 870-ПА от 8 декабря 2012 г., документ выдан Администрацией муниципального образования городской округ Дзержинский. | | |
| 12 | Решение о согласии переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения | № 01/13 от 30 января 2013 г., документ выдан Администрацией муниципального образования городской округ Дзержинский. | | |
| 13 | Акт приема переустройства и/или перепланировки | № 01/13 от 5 февраля 2013 г. | | |
| 2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания | | | | |
| Система координат | | | | |
| МСК-50 | | | | |
| № п/п | Название пункта и тип знака геодезической сети | Класс геодезической сети | Координаты, м | |
| | | | X | Y |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Пирамида "Аларинки" | ГТС-2 | 448 240,56 | 2 205 852,13 |
| 2 | Чудково, сигнал 10,0 м., 42 оп | ГТС-1 | 445 543,28 | 2 222 500,33 |
| 3. Сведения о средствах измерений | | | | |
| № п/п | Наименование прибора (инструмента, аппаратура) | Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратура) | Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратура) | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | |

| ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ | | |
|--|-------------------|---|
| Исходные данные | | |
| 1 | SET 530RK3 | №Госреестра 39435-08 №АА 6061880, выдано 14.08.2012 г., действительно до 14.08.2013 г. |
| 2 | GB-1000 | №Госреестра 28164-04 №АА 6075923, выдано 13.12.2012 г., действительно до 13.12.2013 г. |
| 3 | GB-1000 | №Госреестра 28164-04 №АА 6075925, выдано 13.12.2012 г., действительно до 13.12.2013 г. |
| 4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание | | |
| № п/п | Кадастровый номер | |
| 1 | 2 | |
| — | — | |

Лист № 4

| ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ | | |
|--|----------------------------------|---|
| Лист № 5 | | |
| Сведения о выполненных измерениях и расчетах | | |
| 1. Метод определения координат характерных точек контура здания | | |
| Номер контура | Номера характерных точек контура | Метод определения координат |
| 1 | 2 | 3 |
| - | 1 | Метод спутниковых геодезических измерений |
| | 2 | |
| | 3 | |
| | 4 | |
| 2. Точность определения координат характерных точек контура здания | | |
| Номер контура | Номера характерных точек контура | Формулы, применяемые для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M _п), м |
| 1 | 2 | 3 |
| - | 1 | $M_{п} = \sqrt{(M_{изм.})^2 + (fx^2 + fy^2)/4 + (D \cdot M_{\beta}^2 / \rho)^2 + (M_{\delta})^2} = \sqrt{0,052^2 + [(0,112)^2 + (0,3392^2)]/4 + (120 \cdot 5''/206,265'')^2 + (120 \cdot 1/4000)^2} = 0,10$ |
| | 2 | |
| | 3 | |
| | 4 | |

| ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ | | | | |
|---|----------------------------------|---------------|--------------|---|
| Лист № 6 | | | | |
| Описание местоположения здания на земельном участке | | | | |
| Сведения о характерных точках контура здания | | | | |
| Номер контура | Номера характерных точек контура | Координаты, м | | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (М), м |
| | | X | Y | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| - | 1 | 454 120,52 | 2 211 016,26 | 0,10 |
| | 2 | 454 115,62 | 2 211 052,99 | 0,10 |
| | 3 | 454 103,21 | 2 211 051,33 | 0,10 |
| | 4 | 454 108,19 | 2 211 014,61 | 0,10 |
| | 1 | 454 120,52 | 2 211 016,26 | 0,10 |

| ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ | | |
|-------------------------|---|---|
| Характеристики здания | | |
| № п/п | Наименование характеристики | Значение характеристики |
| 1 | Кадастровый номер здания | 50:64:0000000:231 |
| 2 | Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер) | Инвентарный номер 017:008-599 литера 1Б присвоен Дзержинским отделом Люберецкого филиала ГУП МО "МОБТИ" |
| 3 | Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание | 50:64:0020204:42 |
| 4 | Адрес (описание местоположения) | |
| | Субъект Российской Федерации | Московская область |
| | Муниципальное образование | Дзержинский г |
| | Населенный пункт (город, село и т.д.) | — |
| | Улица (проспект, пер. и др.) | Дзержинская ул |
| | Номер дома | д 42 |
| | Номер корпуса | — |
| | Номер строения | строен 3 |
| | Иное описание местоположения | — |
| 5 | Назначение здания | Нежилое здание |
| 6 | Количество этажей здания | 4 |
| | в том числе подземных | — |
| 7 | Материал наружных стен здания | Кирпичные |
| 8 | Год ввода здания в эксплуатацию | 2006 |
| | Год завершения строительства здания | — |
| 9 | Общая площадь здания (P), м ² | 1 554,9 |

Лист № 8

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Заключение кадастрового инженера

На основании обращения ЗАО "Жилстрой" были проведены кадастровые работы по выполнению технического плана здания "Гостиница".

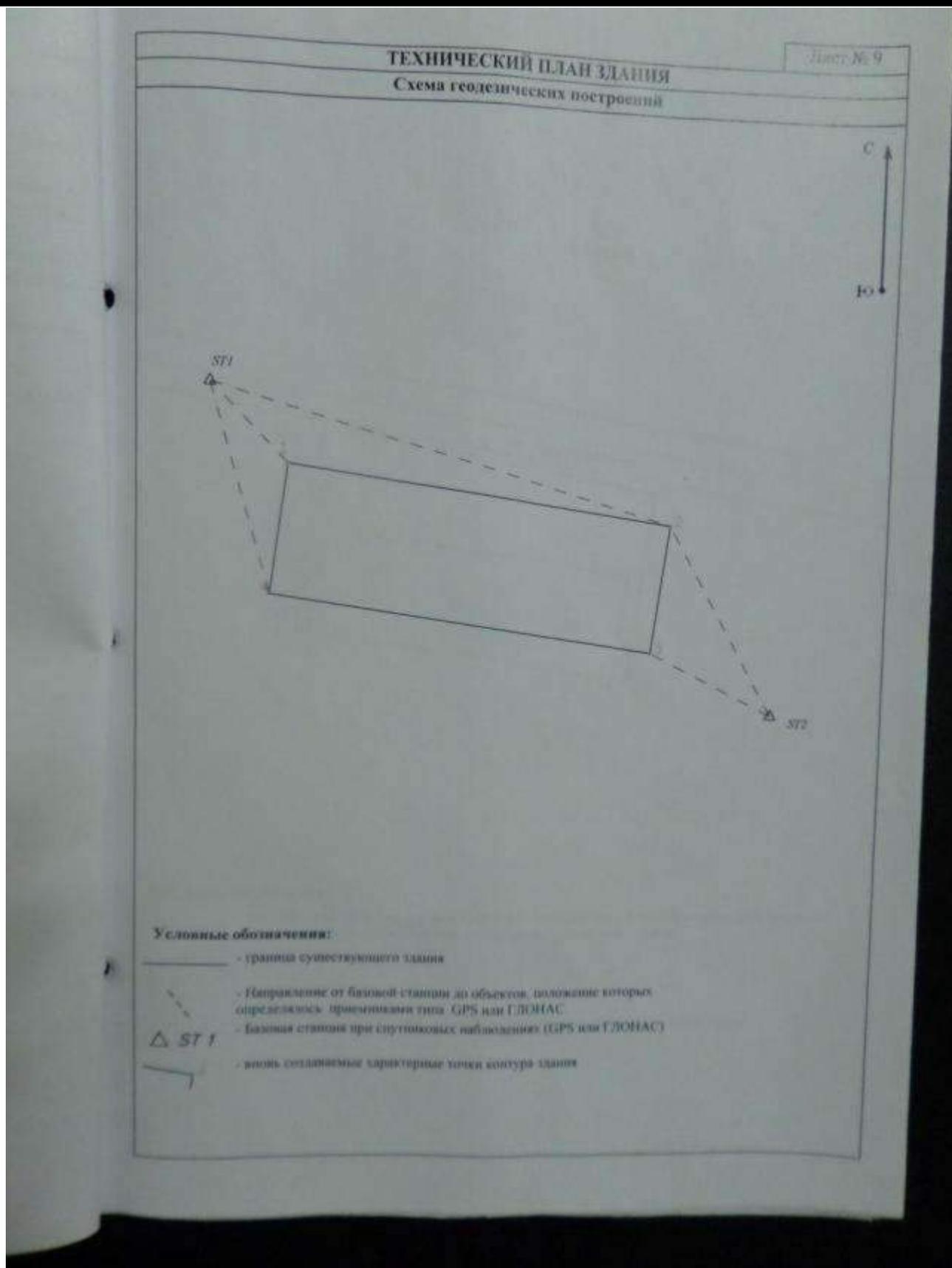
Здание "Гостиница" расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:64:0020204:42.

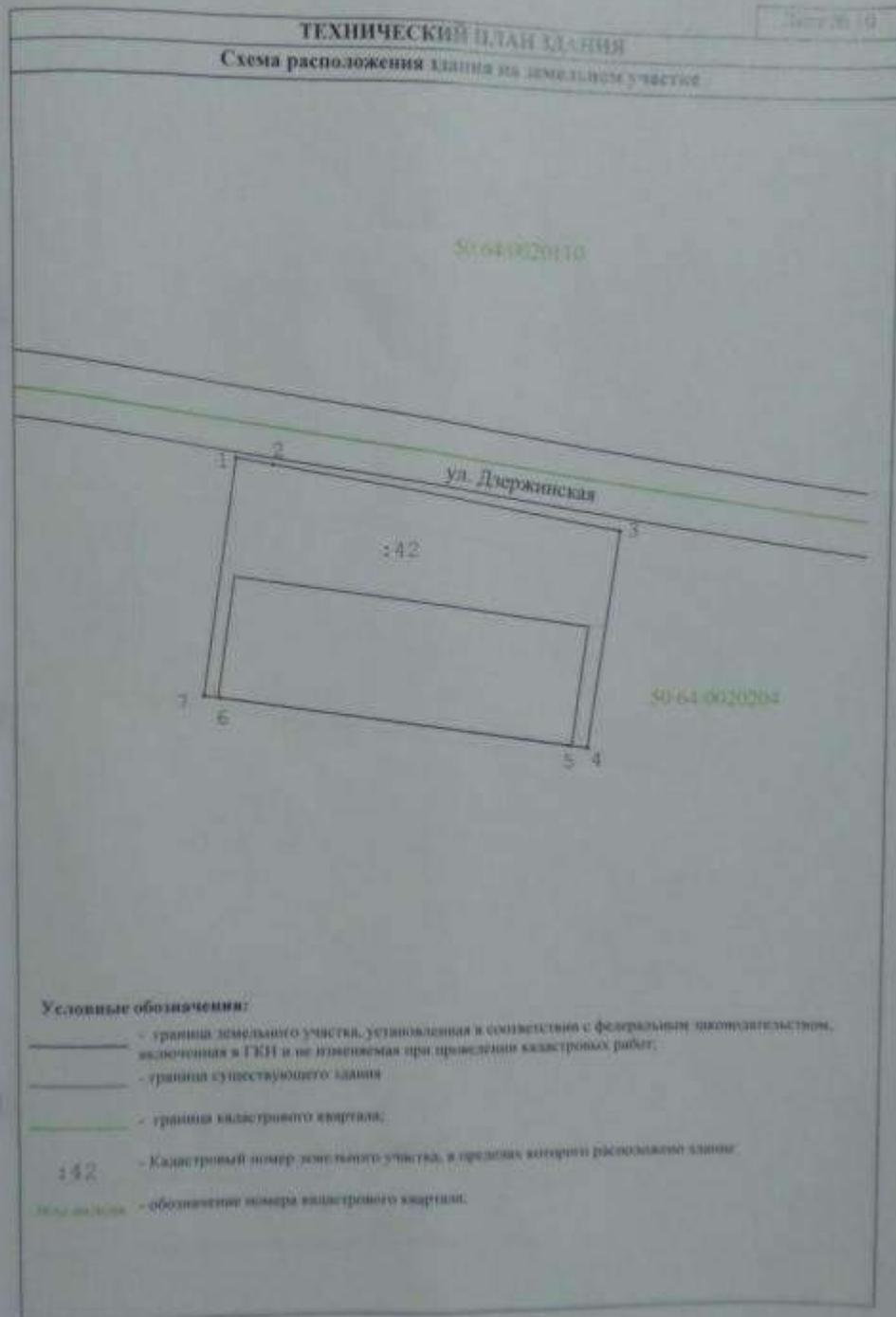
Наименование здания "Гостиница" присвоено на основании Постановления Администрации Муниципального образования городской округ Дзержинский № 870-ПГА от 08.12.2012г.

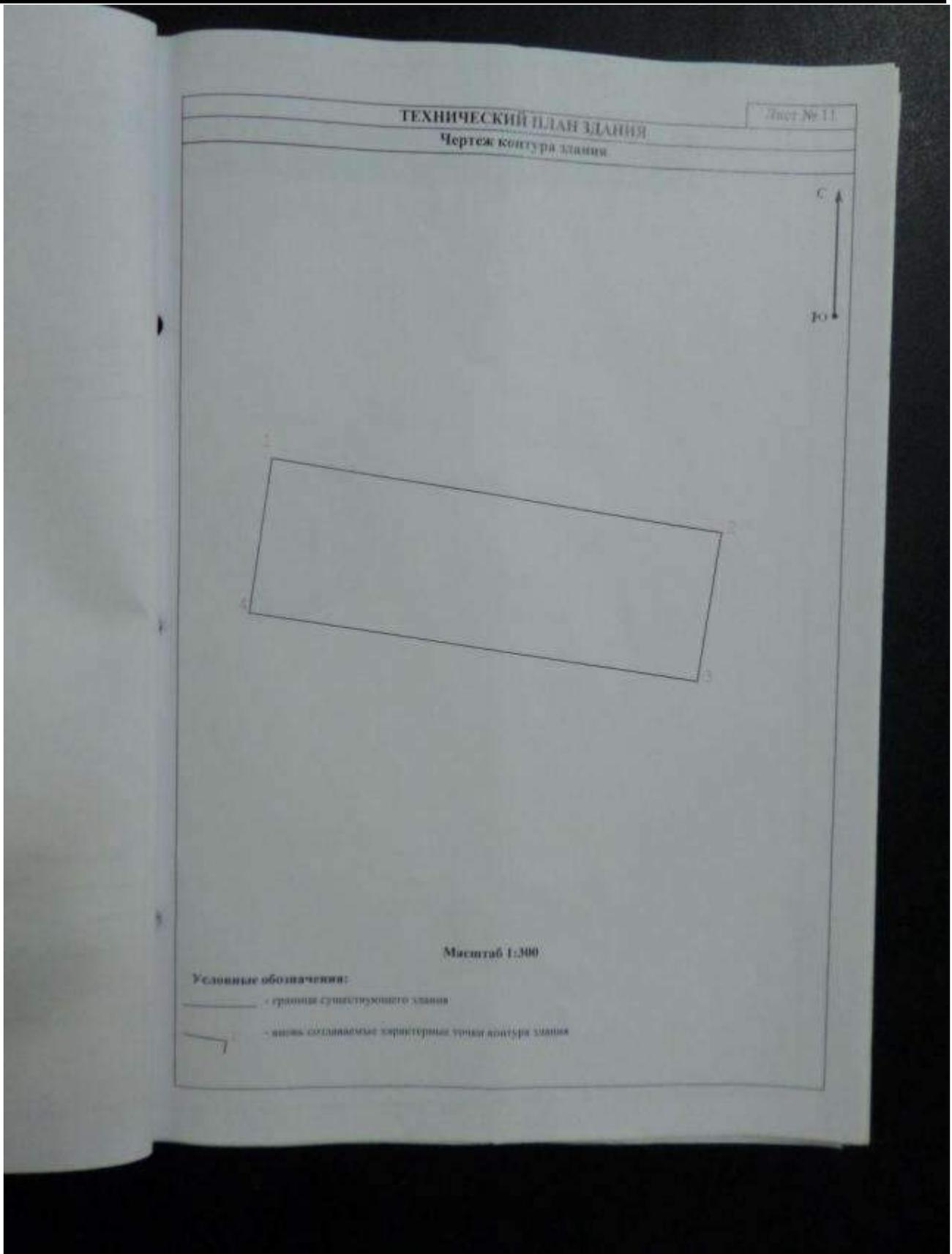
В строку 4 раздела "Характеристики здания" внесен адрес здания, приведенный в Постановлении Администрации Муниципального образования городской округ Дзержинский № 645-ПГА от 18.11.2011г.

В результате проведенного обследования здания "Гостиница", выявлено, что после произведенной перепланировки общая площадь здания составляет 1554,9 кв.м.

С учетом вышесказанного предлагаю внести изменения в ГКН в части наименования здания, адреса, а также общей площади здания "Гостиница".







«ООО «Элэксерт»

Заказчик: ЗАО «Жилстрой»

Перепланировка корпуса бытовых помещений под гостиницу.
Кадастровый номер здания 09-50-04/011/2006-179.

Уполномоченный
Т.Э.



Архитектурно – строительные решения.
Электрооборудование и освещение.
Отопление и вентиляция.
Водопровод канализация.

Мельникова И.Н.

Генеральный директор

г.Электросталь

2012

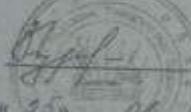
СОГЛАСОВАНИЕ ПРОЕКТА

перепланировки корпуса бытовых помещений
под гостиницу

Адрес объекта: Московская область, г. Держинский, ул. Держинская, л. 42, стр. 3
Заказчик: ЗАО «Жилстрой»

Согласовано:

Председатель по межведомственной
комиссии,
начальник отдела архитектуры и
градостроительства -


Курганова З.И.
« 25 » 01 2013г.

Согласовано:

Начальник отдела по труду и экологии

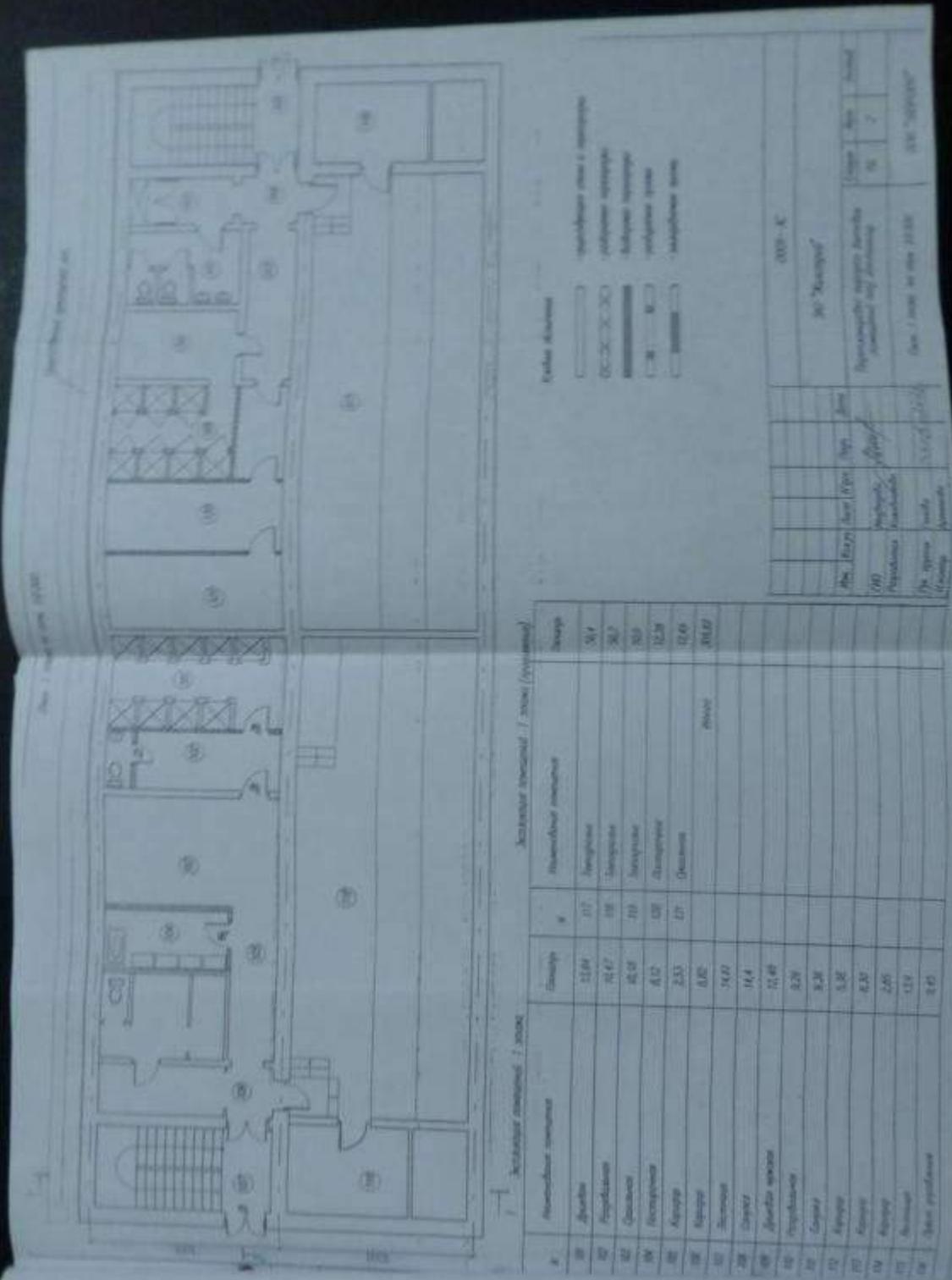

Пonomарева Г.Л.
« 25 » 01 2013г.

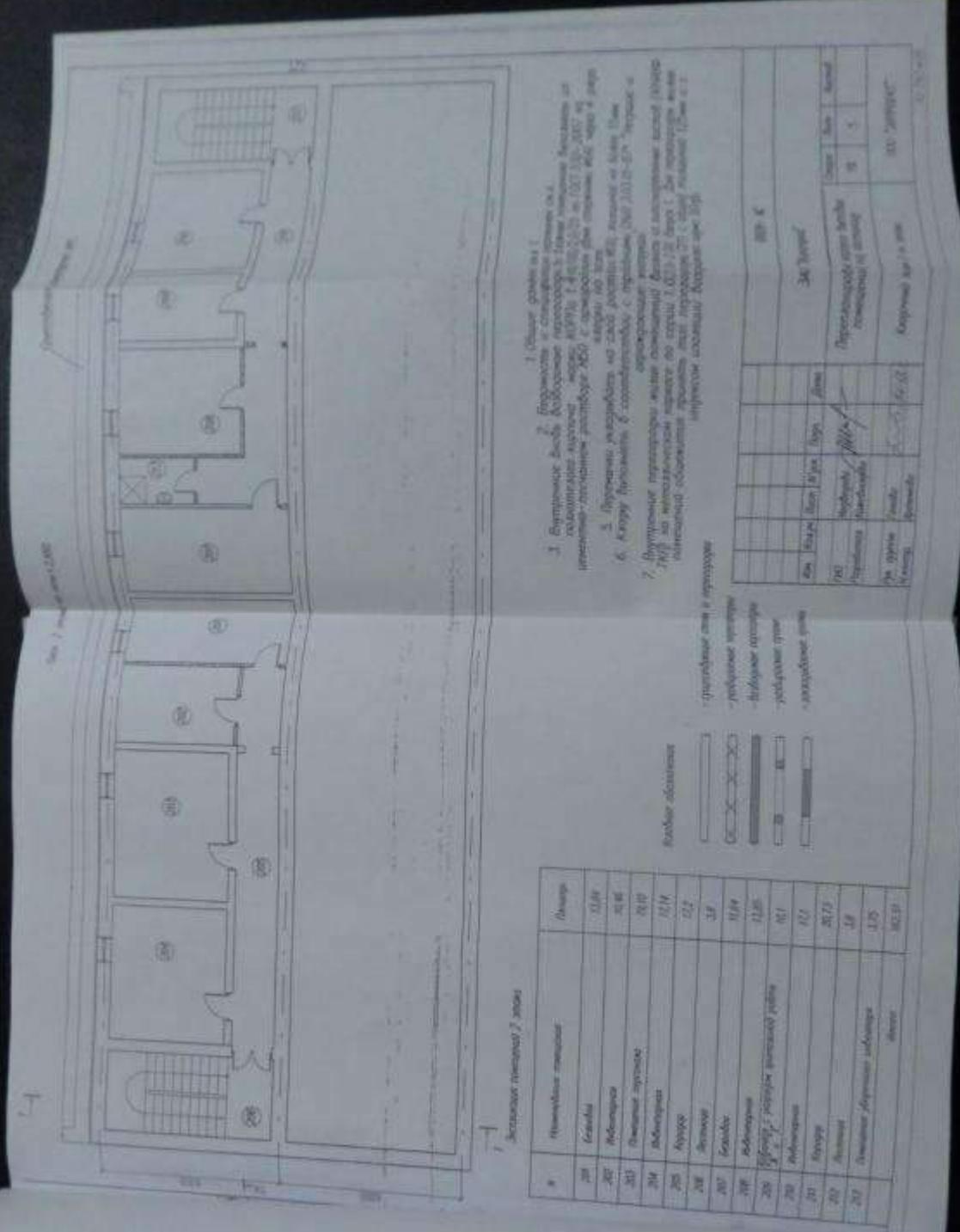
Согласовано:

Директор ДМУП «ЭКПО»


Дубин С.М.
« 25 » 01 2013г.

г. Держинский







Детали помещений 1-го этажа (продолжение)

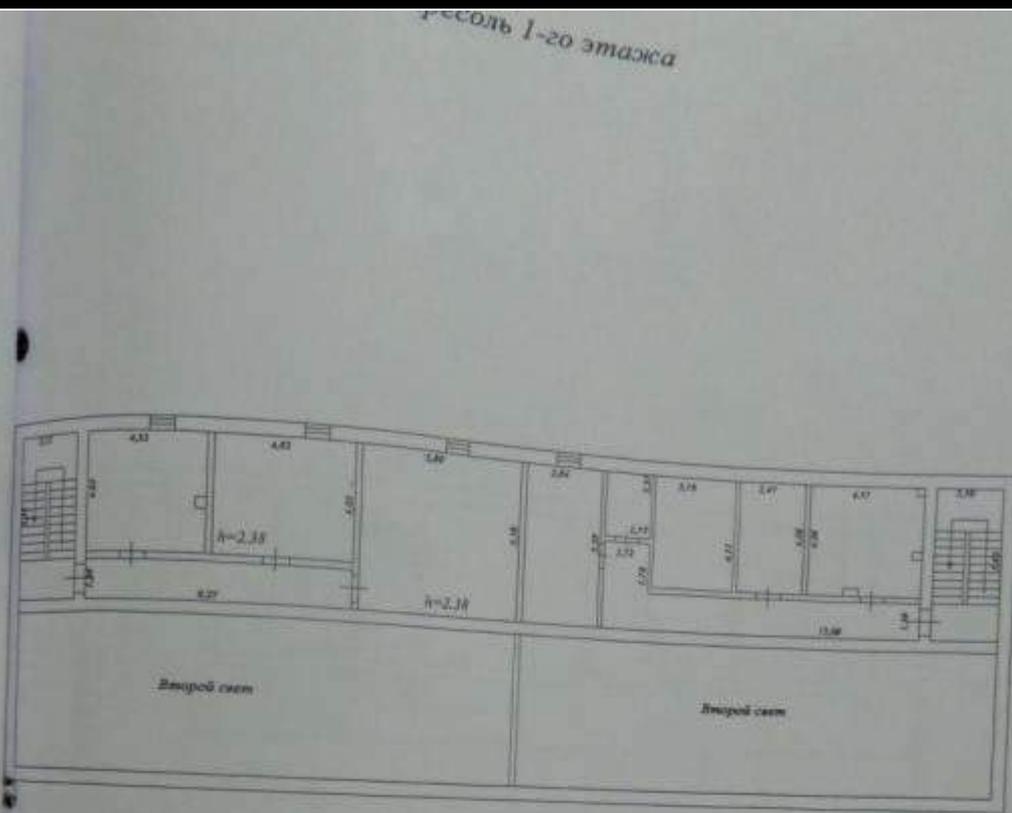
Детали помещений 2-го этажа

| № | Наименование помещения | Площадь | № | Наименование помещения | Площадь |
|----|-------------------------|---------|----|-------------------------|---------|
| 24 | Служебная квартира | 11,06 | 01 | Алкогольный магазин | 10,7 |
| 25 | Служебная квартира | 11,28 | 02 | Канцелярия на 2-м этаже | 11,7 |
| 26 | Служебная квартира | 11,10 | 03 | История здания | 11,4 |
| 27 | Канцелярия на 2-м этаже | 11,25 | 04 | Будка | 8,14 |
| 28 | Канцелярия на 2-м этаже | 11,25 | 05 | Будка | 8,14 |
| 29 | Служебная квартира | 11,05 | 06 | Служебная | 11,2 |
| 30 | Служебная квартира | 11,05 | 07 | Служебная | 11,2 |
| 31 | Служебная квартира | 11,05 | 08 | Служебная | 11,2 |
| 32 | Служебная квартира | 11,05 | 09 | Служебная | 11,2 |
| 33 | Служебная квартира | 11,05 | 10 | Служебная | 11,2 |
| 34 | Служебная квартира | 11,05 | 11 | Служебная | 11,2 |
| 35 | Служебная квартира | 11,05 | 12 | Служебная | 11,2 |
| 36 | Служебная квартира | 11,05 | 13 | Служебная | 11,2 |
| 37 | Служебная квартира | 11,05 | 14 | Служебная | 11,2 |
| 38 | Служебная квартира | 11,05 | 15 | Служебная | 11,2 |
| 39 | Служебная квартира | 11,05 | 16 | Служебная | 11,2 |
| 40 | Служебная квартира | 11,05 | 17 | Служебная | 11,2 |
| 41 | Служебная квартира | 11,05 | 18 | Служебная | 11,2 |
| 42 | Служебная квартира | 11,05 | 19 | Служебная | 11,2 |
| 43 | Служебная квартира | 11,05 | 20 | Служебная | 11,2 |
| 44 | Служебная квартира | 11,05 | 21 | Служебная | 11,2 |
| 45 | Служебная квартира | 11,05 | 22 | Служебная | 11,2 |
| 46 | Служебная квартира | 11,05 | 23 | Служебная | 11,2 |
| 47 | Служебная квартира | 11,05 | 24 | Служебная | 11,2 |

| № | Наименование помещения | Площадь | № | Наименование помещения | Площадь |
|----|-------------------------|---------|----|------------------------|---------|
| 01 | Служебная квартира | 11,06 | 11 | Служебная | 11,2 |
| 02 | Служебная квартира | 11,28 | 12 | Служебная | 11,2 |
| 03 | Служебная квартира | 11,10 | 13 | Служебная | 11,2 |
| 04 | Канцелярия на 2-м этаже | 11,25 | 14 | Служебная | 11,2 |
| 05 | Канцелярия на 2-м этаже | 11,25 | 15 | Служебная | 11,2 |
| 06 | Служебная | 11,05 | 16 | Служебная | 11,2 |
| 07 | Служебная | 11,05 | 17 | Служебная | 11,2 |
| 08 | Служебная | 11,05 | 18 | Служебная | 11,2 |
| 09 | Служебная | 11,05 | 19 | Служебная | 11,2 |
| 10 | Служебная | 11,05 | 20 | Служебная | 11,2 |
| 11 | Служебная | 11,05 | 21 | Служебная | 11,2 |
| 12 | Служебная | 11,05 | 22 | Служебная | 11,2 |
| 13 | Служебная | 11,05 | 23 | Служебная | 11,2 |
| 14 | Служебная | 11,05 | 24 | Служебная | 11,2 |

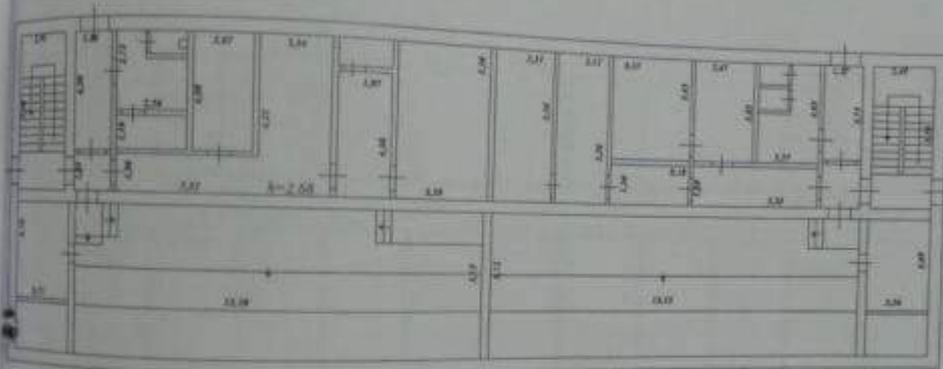


Исполнитель: [Signature]
 Проверено: [Signature]
 Дата: [Date]
 Подпись: [Signature]



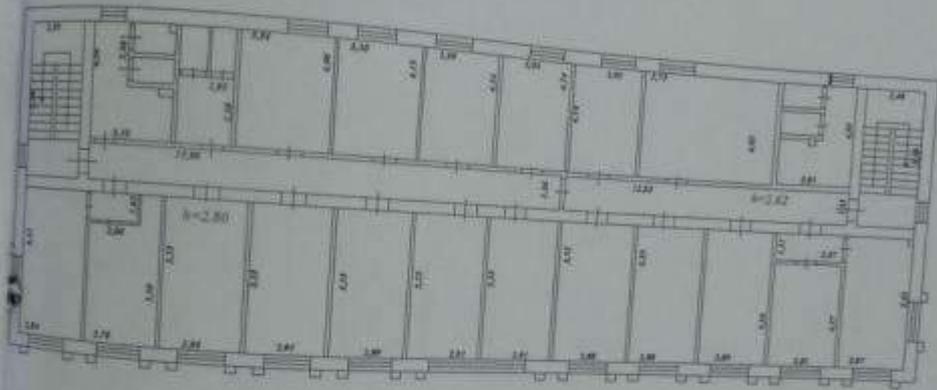
Дудкина Т.Э.

2 этаж



Дудкина Г.Э.

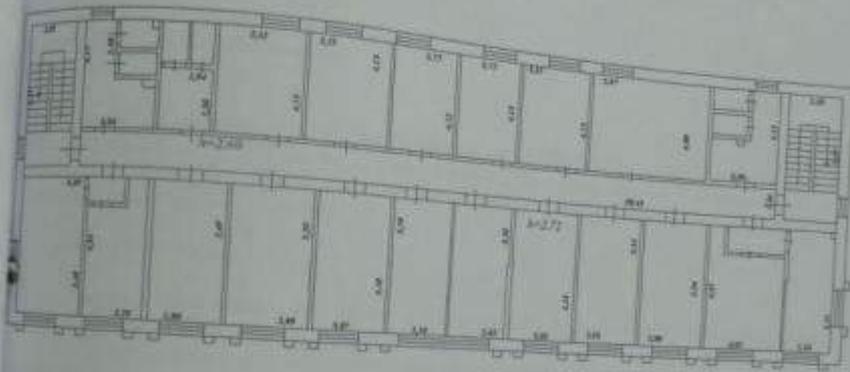
3 этаж



Т.Э.
Дудкина Т.Э.

The text includes a handwritten signature 'Т.Э.' and a printed name 'Дудкина Т.Э.'. Below the signature is a blue circular official stamp. The stamp contains the text 'ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ»' around the perimeter and a central emblem.

4 этаж




Дудкина Т.Э.


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

КОПИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50 НА № 1358890, дата выдачи 14.12.2006; серия 50 НА № 1358907, дата выдачи 09.12.2006; серия 50 НВ № 106618, дата выдачи 10.04.2008

Дата выдачи:

13 июля 2012 года

Документы-основания: • Акт приемочной комиссии о приеме в эксплуатацию законченного строительством объекта №006024 от 03.11.2006г

• Постановление Главы города Державского Московской области №649-ПД от 03.11.2006г
Субъект (субъекты) права: "Жилстрой" Закрытое акционерное общество, ИНН: 5027030604, ОГРН: 1025067270199, дата гос. регистрации: 17.08.1993, наименование регистрирующего органа: Администрация Люберецкого района Московской области, КПП: 505601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г. Державинский, ул. Державинская, д.42

Вид права: Собственность

Объект права: Корпус бытовых помещений, назначение: нежилое, 4 - этажный, общая площадь 1 572,5 кв.м, инв.№ 017:008-599, лит. 1Б, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Державинский, ул. Державинская, д.42, строен.1

Кадастровый (или учетный) номер: 50-50-64/011/2006-179

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" декабря 2006 года сделана запись регистрации № 50-50-64/011/2006-179

Копия
Иванов С. П.



Регистратор

Иванов С. П.

Иванов С. П.
Иванов С. П.



1. Дир.

50-АЕН 910195

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

190 (дваста девятисот)
листок

13 сентября 2017 г.

 Шевелёв А. А.

