



460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206, тел. (3532) 93-83-76, www.ocenka56.ru

ОТЧЕТ №6/7-Н/2018

**об оценке объектов недвижимого имущества,
расположенных по адресу: г. Москва, п. Кокошкино.**

Заказчик	ООО «Управление капитального строительства - 4»
Исполнитель	ООО "Оренбургская компания оценки и права"
Дата оценки	16 июля 2018 г.
Дата составления	30 июля 2018 г.

г. Оренбург 2018 год.

30 июля 2018 года

Конкурсному управляющему
ООО «УКС-4»
Сальникову О.К.

Уважаемый Олег Константинович!

Согласно Договора оказания профессиональных услуг по оценке №6/7/2018 от 21 июня 2018 г., ООО «Оренбургская компания оценки и права» произвело оценку рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, п. Кокошкино.

Оценка проведена для целей определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках конкурсного производства ООО «УКС-4» по состоянию на 16 июля 2018 года.

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены с 21 июня 2018 года по 30 июля 2018 года.

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению:

Рыночная стоимость права собственности на оцениваемые объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, по состоянию на 16.07.2018г., с учетом округления, составляет:

31 930 000 (Тридцать один миллион девятьсот тридцать тысяч) рублей (без НДС),

в том числе:

№п/п	Объект	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Нежилое ЦТП. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад.№77:00:0000000:68545, общая площадь 271,8 кв.м. Лит. В).	17 740 000
2	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса теплоснабжения от энергоблока до ЦТП по ул. Дзержинского, протяженность 328 м., Лит. II, расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. № 77:00:0000000:68531) 2 трубы.	11 110 000
3	Нежилое (Трасса электроснабжения от ТП-1 электроблока до ТП-2 жилых домов №1 и №2 по генплану по улице Дзержинского). Расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. №77:00:0000000:68546, протяженность 243 м.	350 000
4	Здание ТП-2 (Нежилое здание площадью 20,8 кв.м. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад. №77:18:0171115:941 Лит.Б)	610 000
5	Сооружение в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса водоснабжения от сущ. ВЗУ до места врезки по ул. Ленина. Назначение: Водоснабжение, протяженность 500 м. Расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского кад. № 77:00:0000000:68547)	2 120 000
	Итого	31 930 000

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

ООО «Оренбургская компания оценки и права» не проводило, как часть этой работы, аудиторскую или иную проверку предоставленной ему информации, используемой в настоящем отчете, поэтому не несет ответственности за достоверность данной информации.

На наш взгляд, эта оценка была произведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) № 1-3, №7.

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам оценочные услуги.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оренбургская компания оценки и права»



А.Н. Белоусов

ООО «Оренбургская компания оценки и права»

440005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206
тел.: 93-83-76

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	11
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	13
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	14
6. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	17
7. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	18
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
9. ТРЕБОВАНИЕ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ ИНФОРМАЦИИ	22
10. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
12. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	33
14. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	35
15. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	45
16. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	45
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	45
18. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	47
ПРИЛОЖЕНИЕ А Фотографии объекта оценки	48
ПРИЛОЖЕНИЕ Б Сведения об объекте оценки	50
ПРИЛОЖЕНИЕ В Сведения об оценщике	93

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор оказания профессиональных услуг по оценке №6/7/2018 от 21 июня 2018 года				
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	№	Объект	Количество, шт.	Балансовая стоимость руб.	Техническое состояние
	1	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Нежилое ЦТП. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад.№77:00:0000000:68545, общая площадь 271,8 кв.м. Лит. В).	1	29 164 736,97	В хорошем состоянии
	2	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса теплоснабжения от энергоблока до ЦТП по ул. Дзержинского, протяженность 328 м., Лит. II, расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. № 77:00:0000000:68531) 2 трубы.	1	564 560,00	В хорошем состоянии
	3	Нежилое (Трасса электроснабжения от ТП-1 электроблока до ТП-2 жилых домов №1и №2 по генплану по улице Дзержинского). Расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. №77:00:0000000:68546, протяженность 243 м.	1	776 198,00	В хорошем состоянии
	4	Здание ТП-2 (Нежилое здание площадью 20,8 кв.м. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад. №77:18:0171115:941 Лит. Б)	1	537 622,00	В хорошем состоянии
	5	Сооружение в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса водоснабжения от сущ. ВЗУ до места врезки по ул. Ленина. Назначение: Водоснабжение, протяженность 500 м. Расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского кад. № 77:00:0000000:68547)	1	582 960,00	В хорошем состоянии
Собственник объекта оценки	ООО «УКС-4» (Юр. адрес: 119180, город Москва, улица Б. Якиманка, дом 1), ИНН 5030042624 / ОГРН 1035005906308 дата присвоения 20.02.2003г.) Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN				

	№446814 от 30.09.2011 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446823 от 30.09.2011 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446818 от 30.09.2011 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446815 от 30.09.2011 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446817 от 30.09.2011 г.	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы для целей определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках конкурсного производства ООО «УКС-4» по состоянию на дату оценки. Использование результатов оценки для иных целей не допустимо.	
Назначение объекта оценки / текущее использование объекта оценки	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Нежилое ЦТП. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад. №77:00:0000000:68545, общая площадь 271,8 кв.м. Лит. В).	Производственно-складское (размещение центрального теплового пункта)
	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса теплоснабжения от энергоблока до ЦТП по ул. Дзержинского, протяженность 328 м., Лит. П, расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. № 77:00:0000000:68531) 2 трубы.	Трубопровод теплоснабжения
	Нежилое (Трасса электроснабжения от ТП-1 электроблока до ТП-2 жилых домов №1и №2 по генплану по улице Дзержинского). Расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. №77:00:0000000:68546, протяженность 243 м.	Трасса электроснабжения
	Здание ТП-2 (Нежилое здание площадью 20,8 кв.м. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад. №77:18:0171115:941 Лит. Б)	Производственное (трансформаторная подстанция)
	Сооружение в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса водоснабжения от сущ. ВЗУ до места врезки по ул. Ленина. Назначение: Водоснабжение, протяженность 500 м. Расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского кад. № 77:00:0000000:68547)	Трубопровод водоснабжения
Номер отчета и дата составления отчета	Отчет №6/7-Н/2018 от 30.07.2018 г.	
Дата оценки (дата определения стоимости)	16.07.2018 г.	
Период проведения работ по оценке	21.06.2018 г. – 30.07.2018 г.	

Дата осмотра объекта оценки	Осмотр не проводился в связи с территориальной удаленностью объектов оценки, а также закрытого доступа к объектам оценки. В расчетах стоимости объектов оценки Оценщик ориентируется на информацию, предоставленную Заказчиком.		
Форма отчета	Развернутый письменный отчет		
Используемые стандарты и правила оценочной деятельности	<p>Оценка объектов, указанных в настоящем Отчете, выполнена в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" - Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержденного Приказом Минэкономразвития №297 от 20.05.2015г. - Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденного Приказом Минэкономразвития №298 от 20.05.2015 г. - Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденного Приказом Минэкономразвития №299 от 20.05.2015 г. - Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденного Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014г. - Стандартов и правил оценочной деятельности «СМАО» - Стандартов и правил оценки СРО «ДСО». <p>С изменениями и дополнениями, действующими на дату оценки. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1,2,3,7) является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.</p>		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объектов оценки			
	доходный подход, руб. без НДС	сравнительный подход, руб. без НДС	затратный подход, руб. без НДС
Объект недвижимости состоящий из:	Не применялся	Не применялся	31 930 000
<i>Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Нежилое ЦТП. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад.№77:00:0000000:68545, общая площадь 271,8 кв.м. Лит. В).</i>	<i>Не применялся (обоснован отказ)</i>	<i>Не применялся (обоснован отказ)</i>	<i>17 740 000</i>
<i>Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса теплоснабжения от энергоблока до ЦТП по ул. Дзержинского, протяженность 328 м., Лит. II, расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. № 77:00:0000000:68531) 2 трубы.</i>	<i>Не применялся (обоснован отказ)</i>	<i>Не применялся (обоснован отказ)</i>	<i>11 110 000</i>
<i>Нежилое (Трасса электроснабжения от ТП-1 электроблока до ТП-2 жилых домов №1и №2 по генплану по улице Дзержинского). Расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. №77:00:0000000:68546, протяженность 243 м.</i>	<i>Не применялся (обоснован отказ)</i>	<i>Не применялся (обоснован отказ)</i>	<i>350 000</i>
<i>Здание ТП-2 (Нежилое здание площадью 20,8 кв.м. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского,</i>	<i>Не применялся (обоснован отказ)</i>	<i>Не применялся (обоснован отказ)</i>	<i>610 000</i>

<p>Ленина, кад. №77:18:0171115:941 Лит. Б) Сооружение в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса водоснабжения от сущ. ВЗУ до места врезки по ул. Ленина. Назначение: Водоснабжение, протяженность 500 м. Расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского кад. № 77:00:0000000:68547)</p>	<p>Не применялся (обоснован отказ)</p>	<p>Не применялся (обоснован отказ)</p>	<p>2 120 000</p>
---	--	--	------------------

Итоговая величина рыночной стоимости права собственности на оцениваемые объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, по состоянию на 16 июля 2018 года составила округленно (без НДС):

31 930 000 (Тридцать один миллион девятьсот тридцать тысяч) рублей, в том числе:

<p>Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Нежилое ЦТП. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад. №77:00:0000000:68545, общая площадь 271,8 кв.м. Лит. В).</p>	<p>17 740 000</p>
<p>Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса теплоснабжения от энергоблока до ЦТП по ул. Дзержинского, протяженность 328 м., Лит. П, расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. № 77:00:0000000:68531) 2 трубы.</p>	<p>11 110 000</p>
<p>Нежилое (Трасса электроснабжения от ТП-1 энергоблока до ТП-2 жилых домов №1и №2 по генплану по улице Дзержинского). Расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. №77:00:0000000:68546, протяженность 243 м.</p>	<p>350 000</p>
<p>Здание ТП-2 (Нежилое здание площадью 20,8 кв.м. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад. №77:18:0171115:941 Лит. Б)</p>	<p>610 000</p>
<p>Сооружение в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса водоснабжения от сущ. ВЗУ до места врезки по ул. Ленина. Назначение: Водоснабжение, протяженность 500 м. Расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского кад. № 77:00:0000000:68547)</p>	<p>2 120 000</p>

Утвердил:



Ген. директор
 ООО «Оренбургская компания оценки и права»
 Белоусов А.Н.

Оценщик 1:

Ягодкина Г.В.
 Диплом ВСГ № 0598102, выдан 05 июля 2007 года - Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский Государственный Университет», год окончания – 2007 г

Оценщик 2:

Белоусов А.Н.
 Диплом ВСГ № 1963077, выдан 10 июля 2008 года - Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский Государственный Университет», год окончания – 2008 г. Свидетельство о повышении квалификации №06168, выдано ФГБОУ ВПО «Оренбургский Государственный Университет» - 2013 год.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№	Объект	Количество, шт.	Балансовая стоимость руб.	Техническое состояние
	1	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Нежилое ЦТП. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад.№77:00:0000000:68545, общая площадь 271,8 кв.м. Лит. В).	1	29 164 736,97	В хорошем состоянии
	2	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса теплоснабжения от энергоблока до ЦТП по ул. Дзержинского, протяженность 328 м., Лит. II, расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. № 77:00:0000000:68531) 2 трубы.	1	564 560,00	В хорошем состоянии
	3	Нежилое (Трасса электроснабжения от ТП-1 электроблока до ТП-2 жилых домов №1и №2 по генплану по улице Дзержинского). Расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. №77:00:0000000:68546, протяженность 243 м.	1	776 198,00	В хорошем состоянии
	4	Здание ТП-2 (Нежилое здание площадью 20,8 кв.м. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад. №77:18:0171115:941 Лит. Б)	1	537 622,00	В хорошем состоянии
	5	Сооружение в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса водоснабжения от сущ. ВЗУ до места врезки по ул. Ленина. Назначение: Водоснабжение, протяженность 500 м. Расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского кад. № 77:00:0000000:68547)	1	582 960,00	В хорошем состоянии
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446814 от 30.09.2011 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446823 от 30.09.2011 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446818 от 30.09.2011 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446815 от 30.09.2011 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446817 от 30.09.2011г.; Технический паспорт на сооружение от 11.07.2011 г. (3 объекта); Кадастровый паспорт на сооружение от 15.08.2011 г. (3 объекта); Технический паспорт на здание от 11.07.2011 г. (2 объекта); Кадастровый паспорт на здание от 01.08.2011 г. (2 объекта)				

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности	
Правообладатель	ООО «УКС-4» (Юр. адрес: 119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., д. 1, ИНН 5030042624 / ОГРН 1035005906308) Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446814 от 30.09.2011 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446823 от 30.09.2011 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446818 от 30.09.2011 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446815 от 30.09.2011 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446817 от 30.09.2011 г.	
Ограничения (обременения) прав	Конкурсное производство В соответствии с п.7 ФСО №7 «..оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии ограничений (обременений) прав, если в задании на оценку не указано иное».	
Назначение объекта оценки / текущее использование объекта оценки	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Нежилое ЦТП. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад.№77:00:0000000:68545, общая площадь 271,8 кв.м. Лит. В).	Производственно-складское (размещение центрального теплового пункта)
	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса теплоснабжения от энергоблока до ЦТП по ул. Дзержинского, протяженность 328 м., Лит. II, расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. № 77:00:0000000:68531) 2 трубы.	Трубопровод теплоснабжения
	Нежилое (Трасса электроснабжения от ТП-1 электроблока до ТП-2 жилых домов №1и №2 по генплану по улице Дзержинского). Расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. №77:00:0000000:68546, протяженность 243 м.	Трасса электроснабжения
	Здание ТП-2 (Нежилое здание площадью 20,8 кв.м. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад. №77:18:0171115:941 Лит. Б)	Производственное (трансформаторная подстанция)
	Сооружение в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса водоснабжения от сущ. ВЗУ до места врезки по ул. Ленина. Назначение: Водоснабжение, протяженность 500 м. Расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского кад. № 77:00:0000000:68547)	Трубопровод водоснабжения
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы для целей определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках конкурсного производства ООО «УКС-4» по состоянию на дату оценки. Использование результатов оценки для иных целей не допустимо.	
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость – это 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.	
Условия продажи	Рыночные	
Балансовая стоимость, руб.	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Нежилое ЦТП. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад.№77:00:0000000:68545, общая площадь 271,8 кв.м. Лит. В).	29 164 736,97
	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса теплоснабжения от энергоблока до ЦТП по ул. Дзержинского, протяженность 328 м., Лит. П, расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. № 77:00:0000000:68531) 2 трубы.	564 560,00
	Нежилое (Трасса электроснабжения от ТП-1 электроблока до ТП-2 жилых домов №1и №2 по генплану по улице Дзержинского). Расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. №77:00:0000000:68546, протяженность 243 м.	776 198,00
	Здание ТП-2 (Нежилое здание площадью 20,8 кв.м. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад. №77:18:0171115:941 Лит. Б)	537 622,00
	Сооружение в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса водоснабжения от суц. ВЗУ до места врезки по ул. Ленина. Назначение: Водоснабжение, протяженность 500 м. Расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского кад. № 77:00:0000000:68547)	582 960,00
Дата оценки	16.07.2018 г.	
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки документы предоставляются Заказчиком в момент подписания Договора на оказание профессиональных услуг по оценке либо после его подписания, но до начала работ по составлению Отчета.	
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр не проводился в связи с территориальной удаленностью объектов оценки, а также закрытого доступа к объектам оценки. В расчетах стоимости объектов оценки Оценщик ориентируется на информацию, предоставленную Заказчиком	
Возможные границы интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки стоимости недвижимости	Приведение интервала не требуется	
Необходимость привлечения специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями	Не привлекались	

вопросах, требующих анализа при проведении оценки	
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. 2. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете. 3. Лицами, осуществляющими оценку, не производилась аудиторская, юридическая и иная проверка информации, предоставленной Заказчиком. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной. 4. Оценщик не несет ответственности за возможную, но не предоставленную Заказчиком информацию или документацию, относящуюся к объекту оценки. Ответственность за предоставление такой документации и информации несет Заказчик. 5. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость (ценность) предмета оценки. На лицах, осуществляющих оценку, не лежит обязанность по обнаружению и ответственность в случае выявления подобных факторов. 6. Лица, осуществляющие оценку, не принимают на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав на оцениваемое имущество. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено в Задании на оценку специально. 7. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценка проводится исходя из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня 8. В процессе оценки оценщик может вводить прочие допущения и ограничения в отношении объектов оценки, которые отражаются в отчете об оценке 9. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с ФСО №1-3, №7.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике	<p>ООО «Управление капитального строительства - 4» (ООО «УКС-4») в лице конкурсного управляющего Сальникова Олега Константиновича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 23.01.2018г. дело № А40-245154/2016-44-391Б.</p> <p>Юр. адрес: 119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., д. 1 Почтовый адрес: 107143, ул. Николая Химушина, д. 13, корп. 3, кв. 31 ИНН 5030042624 ОГРН 1035005906308 Расчетный счет 40702810901100014184 АО "Альфа-Банк" г. Москва БИК 044525593 Кр.сч. 30101810200000000593</p>
Исполнитель – юридическое лицо	
Полное наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Оренбургская компания оценки и права» (ООО «ОКОП»)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1115658011501 дата присвоения 06 апреля 2011 года



ИНН/КПП	ИНН 5609080393 / КПП 561201001
Юридический адрес	460005, г. Оренбург, ул. Немовская, 146
Фактический адрес	460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206 тел. (3532) 93-83-76; e-mail: okop_56@mail.ru; www.ocenka56.ru
Банковские реквизиты	р/с 40702810902100016640 ПАО АКБ «АВАНГАРД» г. Москва. к/с 3010181000000000201 БИК 044525201
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована СПАО «Ингосстрах», Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-742-048773/17 от 31.07.2017 г. с периодом действия с 19.08.2017 г. до 18.08.2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	
Оценщик 1	Ягодкина Галина Владимировна
Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оренбургская компания оценки и права» Трудовой договор б/н от 30.01.2012 г.
Местонахождение юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	460005, г. Оренбург, ул. Немовская, 146
Почтовый адрес Оценщика	460005, г. Оренбург, ул. Мискинова, д.41
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Свидетельство члена Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» № 460 (согласно реестру) от 17.12.2014 г. (дата вступления в СРО 06.02.2012 г.)
Документы, подтверждающие получение знаний в области оценочной деятельности	Диплом ВСГ № 0598102, выдан 05 июля 2007 года – Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский Государственный Университет», год окончания – 2007 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №003211-1 от 09.02.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис: Гражданская (профессиональная) ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ (оценщика) застрахована СПАО «Ингосстрах», Договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценщика №433-742-005443/18 от 02.03.2018 г. с периодом действия с 04.02.2018 г. по 03.02.2019 г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2007 года
Оценщик 2	Белоусов Антон Николаевич
Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оренбургская компания оценки и права» Трудовой договор б/н от 05.05.2011 г.
Местонахождение юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	460005, г. Оренбург, ул. Немовская, 146
Почтовый адрес Оценщика	460005, г. Оренбург, ул. Немовская, 146
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Член «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков» («СМАО»). Свидетельство №2916 (согласно реестру) от 27.05.2009 г.
Документы, подтверждающие получение знаний в области оценочной деятельности	Диплом ВСГ № 1963077, выдан 10 июля 2008 года - Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский Государственный Университет», год окончания – 2008 г. Свидетельство о повышении квалификации №06168, выдано ФГБОУ ВПО «Оренбургский Государственный Университет» - 2013 год. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»

	№003886-1 от 28.02.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис: Гражданская (профессиональная) ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ (оценщика) застрахована СПАО «Ингосстрах», Договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценщика №433-742-078063/17 от 04.12.2017 г. с периодом действия с 16.12.2017 г. по 15.12.2018 г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2008 года
Независимость юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, гарантируют независимость в соответствии с требованиями ст. 16 ФЗ №135 от 29.07.1998 г., с изменениями и дополнениями на дату оценки
Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях специалистов	
Не привлекались	

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с ФСО №1-3, №7.
6. Осмотр не проводился в связи с территориальной удаленностью объектов оценки, а также закрытого доступа к объектам оценки. В расчетах стоимости объектов оценки Оценщик ориентируется на информацию, предоставленную Заказчиком.
7. Лицами, осуществляющими оценку, не производилась аудиторская, юридическая и иная проверка информации, предоставленной Заказчиком. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной.
8. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость (ценность) предмета оценки. На лицах, осуществляющих оценку, не лежит обязанность по обнаружению и ответственность в случае выявления подобных факторов.
9. Лица, осуществляющие оценку, не принимают на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав на оцениваемое имущество. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено в Задании на оценку специально.
10. Оценщик не несет ответственности за возможную, но не предоставленную Заказчиком информацию или документацию, относящуюся к объекту оценки. Ответственность за предоставление такой документации и информации несет Заказчик.
11. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценка проводится исходя из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.
12. Исходные данные, использованные при подготовке Отчета об оценке, были получены из открытых источников, данные которых принимаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете об оценке делаются ссылки на источники информации.
13. Настоящий Отчет об оценке действителен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
14. Запрещается публикация настоящего Отчета об оценке целиком или по частям, а так же публикация ссылок на него, сведений, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без его письменного согласия.

15. Стоимость, определенная в Отчете об оценке, действительна только на дату оценки. Лица, осуществляющие оценку, не несут ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в дальнейшем.
16. Итоговая стоимость, определенная в Отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение стоимости объекта оценки со стоимостью какой-либо части объекта является неправомерным, если иное не оговорено в Отчете об оценке.
17. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
18. Стоимость оценка, определенная в Отчете об оценке, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по указанной в Отчете об оценке стоимости.
19. Все расчеты стоимости оцениваемого объекта проведены с использованием расчетных таблиц Excel с учетом значительного количества знаков после запятой. Для округления конечных результатов была использована встроенная функция «ОКРУГЛ» до 4 знаков. При пересчете указанных в тексте отчета данных, результаты расчета могут незначительно отличаться от приведенных результатов в тексте отчета. Абсолютная погрешность вычислений принимается равной погрешности округления. Данная погрешность не оказывает существенного влияния на итоговые результаты оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ИНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

5.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности определяются в соответствии с действующим законодательством РФ относительно оценочной деятельности и стандартами оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Оценка проводится, а Отчет об оценке подготавливается в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

▪ **Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»** со всеми действующими на дату оценки дополнениями и изменениями.

▪ **Федеральные стандарты оценки:**

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО-1), утвержденный Приказом Минэкономразвития № 297 от 20.05.2015г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО-2), утвержденный Приказом Минэкономразвития № 298 от 20.05.2015 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО-3), утвержденный Приказом Минэкономразвития № 299 от 20.05.2015 г.
- ✓ Федеральный стандарт оценки № 7 « Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014г.

Использование Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности.

▪ **Стандарты и правила оценочной деятельности**

- ✓ Стандарты оценки СРО «Деловой союз оценщиков»
- ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО»



5.2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем Отчете понятие рыночной стоимости определяется в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО 2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 298.

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

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

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

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

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

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

В соответствии с ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» **ликвидационная стоимость** – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

ФСО 1, раздел II. Общие понятия оценки

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

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.



При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Аналог - объект сходный или подобный оцениваемому имуществу.

Актив (asset) - ресурс, который в результате прошлых событий находится во владении или под управлением организации и от которого в будущем может ожидать поток некоторых экономических выгод для организации.

Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) (discounted cash flow (DCF) analysis) - техника финансового моделирования, основанная на явных допущениях, касающихся будущего денежного потока от имущества или от бизнеса.

Денежные потоки:

Денежный поток (cash flow) - фактический или расчетный периодический чистый доход, создаваемый поступлениями и затратами/расходами при эксплуатации и, в конечном счете, продажей имущества, приносящего доход.

Валовой денежный поток - чистая (посленалоговая) прибыль плюс статьи расходов, не связанные с реальной выплатой денежных средств, такие как амортизация материальных и нематериальных активов.

Чистый денежный поток - величина полученных на протяжении операционного периода денежных средств, остающаяся после того, как все денежные потребности ведения бизнеса были удовлетворены. Чистый денежный поток обычно определяется как денежные средства, доступные для пополнения собственного или всего инвестированного капитала.

Чистый денежный поток на собственный капитал - чистая (посленалоговая) прибыль плюс амортизация и прочие расходы, не связанные с реальной выплатой денежных средств, минус добавления к оборотному капиталу, минус капитальные расходования, минус погашение величин основной суммы долга, входящего в инвестированный капитал, плюс размер новых привлечений основной суммы долга, входящего в инвестированный капитал.

Чистый денежный поток на инвестированный капитал - чистый денежный поток на собственный капитал плюс процентные платежи с учетом эффектов «налогового щита», минус чистый прирост основной суммы долга.

Дисконтирование:

Дисконтирование (discounting) - процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки.

Норма (ставка) дисконтирования (discount rate) - ставка отдачи, используемая для преобразования в приведенную стоимость денежной суммы, подлежащей уплате или получению в будущем. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т.е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с аналогичным риском. Также называется ставкой доходности.

Риски - обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их текущую стоимость.

Внутренняя ставка отдачи (BCO) (internal rate of return (IRR)) - ставка дисконтирования, которая уравнивает приведенную стоимость чистых денежных потоков от проекта с приведенной стоимостью капитальных инвестиций, необходимых для осуществления этого проекта.

Единица (единицы) сравнения (unit(s) of comparison) - как правило, связывающее две переменные отношение, которое отражает точные различия между объектами имущества и облегчает проведение анализа во всех трех подходах к оценке стоимости, например, цена квадратного метра либо отношение цены продажи имущества к приносимому им чистому доходу (мультипликатор чистого дохода/»годы покупки«).

Затраты (издержки, себестоимость) (cost(s)):

1. Цена, уплаченная за товары или услуги, представляет затраты покупателя на них.
2. Сумма, требуемая для создания или производства товара или услуги.

Затраты воспроизводства (reproduction cost) - это затраты создания возможной копии существующего сооружения с использованием того же строительного проекта и аналогичных строительных материалов.

Затраты замещения (replacement cost) - выраженные в текущих ценах затраты на создании/приобретение нового аналогичного объекта с наиболее близкой к оцениваемому объекту эквивалентной полезностью.

Капитализация:



Капитализация (capitalization) - обращение чистого дохода или серии чистых поступлений, фактических или ожидаемых, за некоторый период в эквивалентную стоимость капитала по состоянию на заданную дату.

Коэффициент (ставка) капитализации (capitalization rate) - любой коэффициент (как множитель, так и делитель), используемый для преобразования дохода в стоимость.

Терминальная ставка капитализации (доходность при реверсии) (terminal capitalisation rate (reversion yield)) - ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже.

Наилучшее и наиболее эффективное использование (highest and best use (HABU)) - наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования от оценщика может потребоваться объяснение, оправдывающее его мнение о том, что по разумным соображениям подобное использование является вероятным. После того как анализ покажет, что по разумным соображениям один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным.

Стоимость:

Стоимость (Value) - цена, о которой наиболее вероятно договорятся покупатели или продавцы товара или услуги, доступного для приобретения. Стоимость определяет гипотетическую, или условную, цену товара или услуги, о которой, скорее всего, должны договориться покупатели и продавцы.

Таким образом, стоимость - это не факт, а расчетная наиболее вероятная цена, которая будет уплачена в данное время за товар или услуги, имеющиеся для продажи.

Стоимость терминальная – стоимость объекта оценки в постпрогнозном периоде.

Улучшения (improvements) - здания, сооружения, а также какие-либо преобразования земельных участков, носящие постоянный характер, связанные с затратами труда и капитала и призванные повысить стоимость или полезность имущества. Улучшения могут иметь различные схемы использования и экономические сроки службы.

Цена (price) - денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая за товар или услугу.

6. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
 - осмотр объекта оценки или получение соответствующей информации об объекте оценки от Заказчика.
 - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов.
 - сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимыми с ним другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду.
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.



➤ Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, Оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.

➤ Составление отчета об оценке.

7. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Определение рыночной стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на открытом рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате сделки купли-продажи от продавца к покупателю переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

При проведении данной оценки перед нами стояла задача определения рыночной стоимости полного права собственности на объекты недвижимого имущества.

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

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ

Собственником объекта оценки на дату оценки (16.07.2018 г.) является:

- ООО «УКС-4» (Юр. адрес: 119180, город Москва, улица Б. Якиманка, дом 1), ИНН 5030042624 / ОГРН 1035005906308 дата присвоения 20.02.2003г.)

На основании: Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446814 от 30.09.2011 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446823 от 30.09.2011 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446818 от 30.09.2011 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446815 от 30.09.2011 г.; Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446817 от 30.09.2011 г.

8.2 ИНФОРМАЦИЯ О НАЛИЧИИ ОБРЕМЕНЕНИЙ

Существующие ограничения и обременения права в отношении объекта оценки: конкурсное производство.

8.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право собственности объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, п. Кокошкино.

№	Объект	Количество, шт.	Балансовая стоимость руб.	Техническое состояние
1	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Нежилое ЦТП. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад.№77:00:0000000:68545, общая площадь 271,8 кв.м. Лит. В).	1	29 164 736,97	В хорошем состоянии
2	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр.	1	564 560,00	В хорошем состоянии

	(Трасса теплоснабжения от энергоблока до ЦТП по ул. Дзержинского, протяженность 328 м., Лит. П, расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. № 77:00:0000000:68531) 2 трубы.			
3	Нежилое (Трасса электроснабжения от ТП-1 электроблока до ТП-2 жилых домов №1и №2 по генплану по улице Дзержинского). Расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. №77:00:0000000:68546, протяженность 243 м.	1	776 198,00	В хорошем состоянии
4	Здание ТП-2 (Нежилое здание площадью 20,8 кв.м. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад. №77:18:0171115:941 Лит. Б)	1	537 622,00	В хорошем состоянии
5	Сооружение в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса водоснабжения от сущ. ВЗУ до места врезки по ул. Ленина. Назначение: Водоснабжение, протяженность 500 м. Расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского кад. № 77:00:0000000:68547)	1	582 960,00	В хорошем состоянии

В соответствии со свидетельствами о государственной регистрации права, право собственности на данные объекты закреплено за ООО «УКС-4».

Таблица 8.2 – Характеристика Сооружения, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Нежилое ЦТП. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад.№77:00:0000000:68545, общая площадь 271,8 кв.м. Лит. В)¹

Характеристика	Значение
Местоположение	г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина
Вид права	Собственность
Право удостоверяющие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АВН №446817 от 30.09.2011 г.
Кадастровый (условный) номер	77:00:0000000:68545
Год постройки здания/год ввода в эксплуатацию	2008
Процент физического износа/степень готовности	3%
Этажность здания/ подземная этажность	1/0
Площадь объекта оценки (по внутренним обмерам), кв.м.	271,8
Площадь объекта оценки (по наружным обмерам), кв.м.	320,5
Высота, м.	5,30
Объем, куб.м.	1698
Наличие инженерных коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, отопление.
Презентабельность здания (внешний вид)	Стандарт
Текущее использование	ЦТП
Общее физическое состояние объекта	Хорошее
Наличие парковочных мест	Имеется
Удобство доступа к зданию (помещению)	Имеются асфальтированные подъездные пути для легкового, грузового транспорта
Благоустройство территории	Огорожена, обустроена.
Объемно-планировочные решения	
- Фундамент	Монолитный ж/б
- Стены и перегородки	Кирпичные
- Перекрытия	Железобетонные плиты
- Крыша и кровля	Рулонная
- Полы	Бетонные
- Отделка	Простая

¹ Технический паспорт на здание от 11.07.2011 г.; Кадастровый паспорт на здание от 01.08.2011 г., Задание на оценку к Договору №6/7/2018 от 21.06.2018 г.



Характеристика	Значение
- Внутренние инженерные устройства	Все заведено

Таблица 8.3 – Характеристика Здания ТП-2 (Нежилое здание площадью 20,8 кв.м. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад. №77:18:0171115:941 Лит. Б).²

Характеристика	Значение
Местоположение	г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина
Вид права	Собственность
Право удостоверяющие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446818 от 30.09.2011 г
Кадастровый (условный) номер	77:18:0171115:941
Год постройки здания/год ввода в эксплуатацию	2008
Процент физического износа/степень готовности	3%
Этажность здания/ подземная этажность	1/0
Площадь объекта оценки (по внутренним обмерам), кв.м.	20,8
Площадь объекта оценки (по наружным обмерам), кв.м.	23,1
Высота, м.	2,36
Объем, куб.м.	54
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение
Презентабельность здания (внешний вид)	Стандарт
Текущее использование	ТП
Общее физическое состояние объекта	Хорошее
Наличие парковочных мест	Имеется
Удобство доступа к зданию (помещению)	Имеются асфальтированные подъездные пути для легкового, грузового транспорта
Благоустройство территории	Огорожена, обустроена.
Объемно-планировочные решения	
- Фундамент	Сборный ж/бетонный
- Стены и перегородки	ж/б панели
- Перекрытия	ж/б панели
- Крыша и кровля	Рулонная
- Полы	Бетонные
- Отделка	Простая
- Внутренние инженерные устройства	Электроснабжение

Таблица 8.4 – Характеристика Сооружения, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса теплоснабжения от энергоблока до ЦТП по ул. Дзержинского, протяженность 328 м., Лит. II, расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. № 77:00:0000000:68531) 2 трубы.³

Характеристика	Значение
Местоположение	г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского
Вид права	Собственность
Право удостоверяющие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446814 от 30.09.2011 г.
Кадастровый (условный) номер	77:00:0000000:68531
Год постройки здания/год ввода в эксплуатацию	2008

² Технический паспорт на здание от 11.07.2011 г.; Кадастровый паспорт на здание от 01.08.2011 г., Задание на оценку к Договору №6/7/2018 от 21.06.2018 г

³ Технический паспорт на сооружение от 11.07.2011 г.; Кадастровый паспорт на сооружение от 15.08.2011 г., Задание на оценку к Договору №6/7/2018 от 21.06.2018 г.



Характеристика	Значение
Процент физического износа/степень готовности	Данные отсутствуют
Тип объекта	Трубопровод
Назначение	Теплоснабжение
Протяженность трассы, м.	328
Протяженность линии (трубопровода), м.	662,83
<i>В том числе:</i>	
<i>Воздушная прокладка трассы, м / линии, м.</i>	<i>77 (h=5.12 м) / 158,92</i>
<i>Подземная прокладка трассы, м / линии, м.</i>	<i>251 (h=-0,96 м) / 503,91</i>
Диаметр, мм	400
Материал	ППУ
Количество опор, штук	7
Общее физическое состояние объекта	Хорошее

Таблица 8.5 – Характеристика объекта оценки: Нежилое (Трасса электроснабжения от ТП-1 электроблока до ТП-2 жилых домов №1и №2 по генплану по улице Дзержинского). Расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. №77:00:0000000:68546, протяженность 243 м.⁴

Характеристика	Значение
Местоположение	г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского
Вид права	Собственность
Право удостоверяющие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446823 от 30.09.2011 г.
Кадастровый (условный) номер	77:00:0000000:68546
Год постройки здания/год ввода в эксплуатацию	2008
Процент физического износа/степень готовности	Данные отсутствуют
Тип объекта	Кабель
Назначение	Электроснабжение
Протяженность трассы, м.	243
Протяженность линии, м. (кабель)	973,2
<i>В том числе:</i>	
<i>Воздушная прокладка, м/ линии, м..</i>	<i>0</i>
<i>Подземная прокладка, м / линии, м.</i>	<i>243 (h=-0,8) / 973,2</i>
Марка	4ААБлу-10
Сечение	3*185
Напряжение, кв	10
Общее физическое состояние объекта	Хорошее

Таблица 8.6 – Характеристика Сооружения в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса водоснабжения от суц. ВЗУ до места врезки по ул. Ленина. Назначение: Водоснабжение, протяженность 500 м. Расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского кад. № 77:00:0000000:68547)⁵

Характеристика	Значение
Местоположение	г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского
Вид права	Собственность
Право удостоверяющие документы	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446815 от 30.09.2011 г.
Кадастровый (условный) номер	77:00:0000000:68547
Год постройки здания/год ввода в	2008

⁴ Технический паспорт на сооружение от 11.07.2011 г.; Кадастровый паспорт на сооружение от 15.08.2011 г., Задание на оценку к Договору №6/7/2018 от 21.06.2018 г.

⁵ Технический паспорт на сооружение от 11.07.2011 г.; Кадастровый паспорт на сооружение от 15.08.2011 г., Задание на оценку к Договору №6/7/2018 от 21.06.2018 г.



Характеристика	Значение
эксплуатацию	
Процент физического износа/степень готовности	Данные отсутствуют
Тип объекта	Трубопровод
Назначение	Водоснабжение
Протяженность, м.	500
<i>В том числе:</i>	
<i>Воздушная прокладка, м</i>	<i>0</i>
<i>Подземная прокладка, м</i>	<i>500 (h=-2 м)</i>
Диаметр, мм	200
Материал	чугун
Общее физическое состояние объекта	Хорошее

8.4 ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта установлены по следующим документам, предоставленным Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446814 от 30.09.2011 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446823 от 30.09.2011 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446818 от 30.09.2011 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446815 от 30.09.2011 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-ABN №446817 от 30.09.2011 г.;
- Технический паспорт на сооружение от 11.07.2011 г. (3 объекта);
- Кадастровый паспорт на сооружение от 15.08.2011 г. (3 объекта);
- Технический паспорт на здание от 11.07.2011 г. (2 объекта);
- Кадастровый паспорт на здание от 01.08.2011 г. (2 объекта).

9. ТРЕБОВАНИЕ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ ИНФОРМАЦИИ

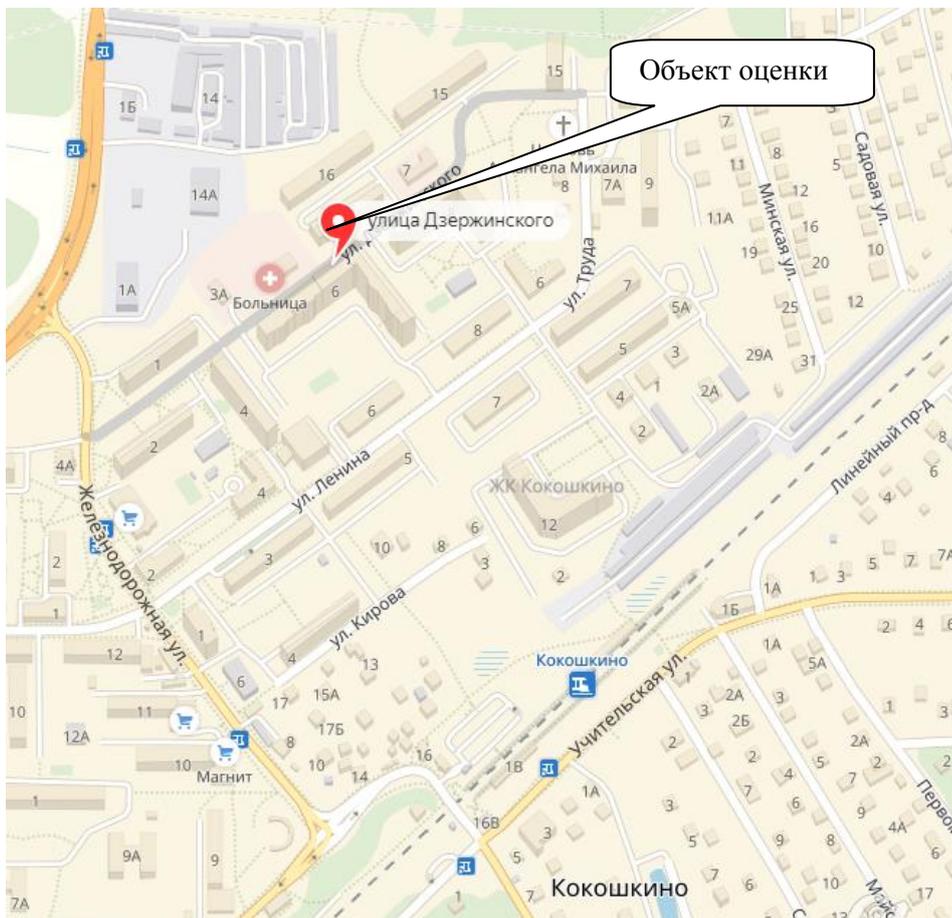
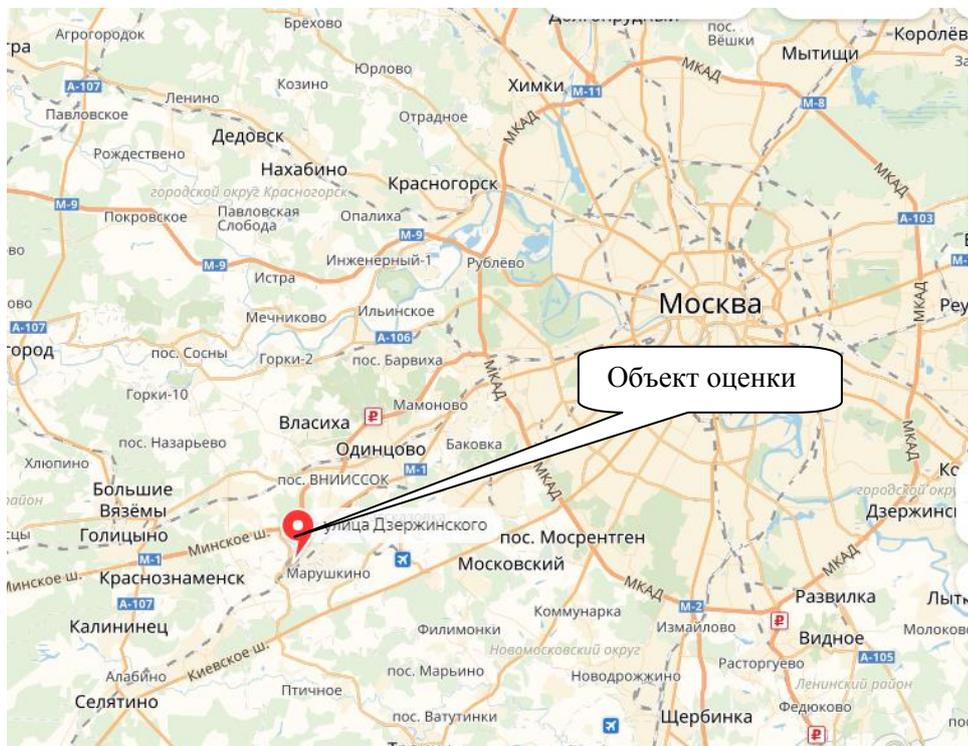
Настоящая оценка действительная лишь в том объеме документации, которая предоставлена Заказчиком. В случае обнаружения или выявления на момент оценки дополнительной документации или сведений, относящихся к объекту оценки, результаты данной оценки могут существенно измениться.

В задачу настоящего отчета не входило проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки, поэтому Оценщики не несут ответственности за достоверность данных, представленных заказчиком. Копии документов приведены в Приложении Б.

10. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки находится по адресу: г. Москва, п. Кокошкино. Район местоположения оцениваемого объекта находится за пределами МКАД между Минским и Киевским шоссе. Дачный поселок застроен в основном индивидуальными и многоквартирными жилыми домами. Подъездные пути – асфальтированная дорога с двусторонним движением, с разрешенным проездом грузового транспорта. Инженерно-передаточные сети развиты, ограничений в подключении нет. Экологическая обстановка, загрязненность воздуха, уровень шума не превышают предельно-допустимые нормы.





Ситуационный план расположения оцениваемого объекта представлен на рисунке 10.1 и 10.2

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность - называется анализом наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. Необходимо отметить, что суждение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий, состояния рынка. Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то есть то, которому соответствует максимальная стоимость объекта. В соответствии с п. 13 ФСО 7 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается рыночная стоимость аренды объекта оценки. При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Результат анализа наиболее эффективного способа использования объекта должен быть следствием расчётов рыночной стоимости аренды оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Такие расчёты должны основываться на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка. В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими.

В тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по иным основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о наиболее эффективном способе использования может следовать из анализа окружающей среды объекта, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д.

Оцениваемые объекты представляют собой специализированную недвижимость, обладающую четко выраженной социальной функцией.

Такой объект оценки не может быть использован иначе, чем он используется в настоящее время, поэтому наиболее эффективным использованием будет текущее использование объекта оценки, а именно:

Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Нежилое ЦТП. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад.№77:00:0000000:68545, общая площадь 271,8 кв.м. Лит. В).	Производственно-складское (размещение центрального теплового пункта)
Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса теплоснабжения от энергоблока до ЦТП по ул. Дзержинского, протяженность 328 м., Лит. II, расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. № 77:00:0000000:68531) 2 трубы.	Трубопровод теплоснабжения
Нежилое (Трасса электроснабжения от ТП-1 энергоблока до ТП-2 жилых домов №1и №2 по генплану по улице Дзержинского). Расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. №77:00:0000000:68546, протяженность 243 м.	Трасса электроснабжения
Здание ТП-2 (Нежилое здание площадью 20,8 кв.м. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад. №77:18:0171115:941 Лит. Б)	Производственное (трансформаторная подстанция)
Сооружение в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса водоснабжения от сущ. ВЗУ до места врезки по ул. Ленина. Назначение: Водоснабжение, протяженность 500 м. Расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского кад. № 77:00:0000000:68547)	Трубопровод водоснабжения

12. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

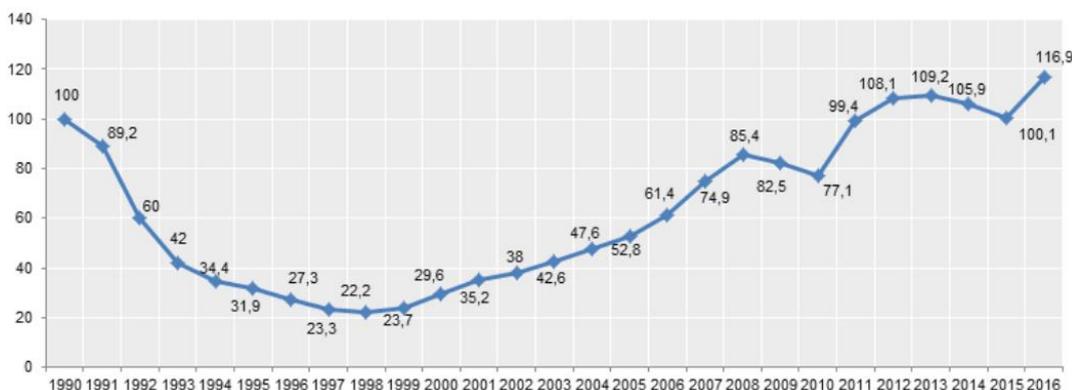
12.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ⁶

Недвижимость, по определению, связана с землёй, поэтому относится к региональному рынку недвижимости. Цена предложения и продажи на рынке определяются именно местными условиями (ценами объектов-аналогов, объёмом предложения, спросом, активностью рынка, уровнем доходов потенциальных покупателей, уровнем и перспективой развития региона и др.). Вместе с тем, все эти условия зависят от состояния экономики страны и государственной политики в целом. Политика и экономика неразрывно связаны. Слабая политика ведёт к падению экономики и распаду страны. Сильная политика, сильное руководство ведут к сильной экономике: государство обеспечивает благоприятные межгосударственные внешние условия, формирует и совершенствует отраслевую структуру экономики, создаёт и поддерживает условия развития предприятий, организаций и домашних хозяйств, обеспечивая рост доходов бизнеса и населения, улучшая демографические условия, развивая кадровый потенциал, повышая благосостояние народа.

Анализ и прогноз политики и экономики требует рассмотрения их в динамике за период в несколько лет, чтобы выявить определённый тренд.

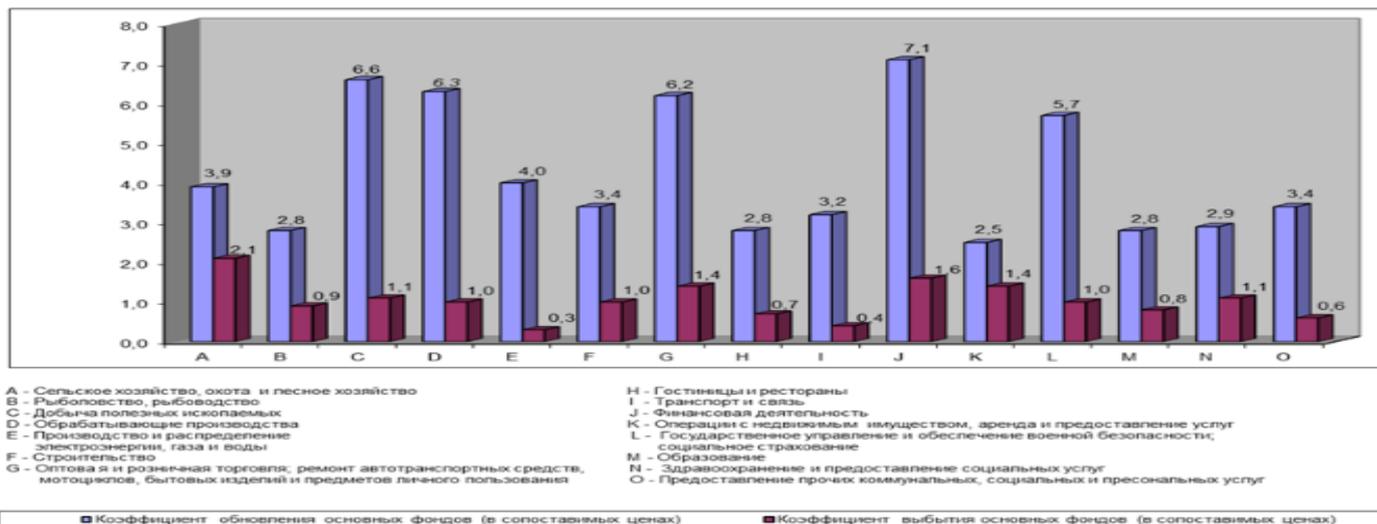
Изменение общественно-политического устройства России, ликвидация планово-распределительной системы хозяйствования и приватизация государственной собственности, проведённые в стране в 1990 - 1999 гг., привели к разрыву хозяйственных связей между всеми предприятиями, резкому падению производства всех отраслей экономики и катастрофическому ухудшению положения большинства населения. Но, начиная с 2000 года, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось стабилизировать экономику и финансы, реформировать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения и повысить конкурентоспособность страны в мировом разделении труда. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики. Стабилизировался спрос не только на продукты питания и бытовые товары, но и на продукцию производственного назначения. Внешний долг государства с 158,7 млрд.долл. в 2000 году снижен до 50,6 млрд. долл. в 2018 году. Высокими темпами развивалось капитальное строительство, обновлялись основные фонды, крупные города обросли «лесом» строительных кранов, машин и механизмов.

Ввод в действие основных фондов (в % к 1990 году в сопоставимых ценах):

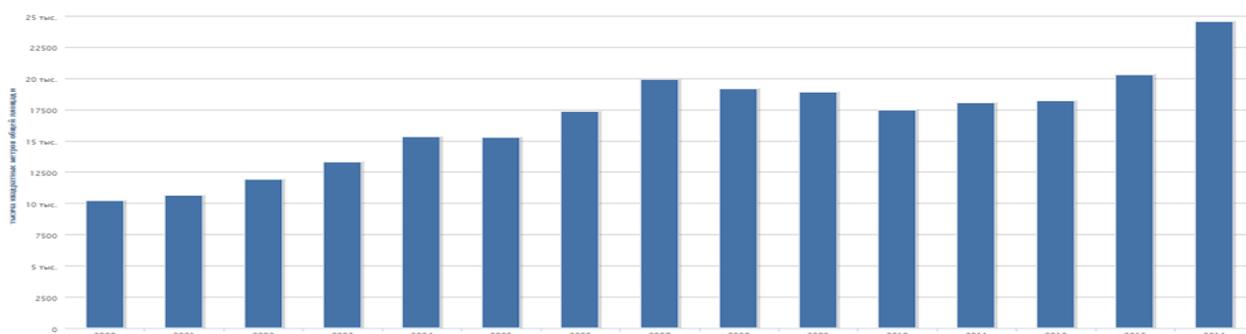


Обновление основных фондов предприятий и организаций (производственных зданий и сооружений, парка оборудования и техники) в 2015 г. (в сопоставимых ценах, %):

⁶ <https://statrliet.ru/arkhiv-analizov>



Жилищное строительство 2000-2015гг. (тыс. кв.м. общей площади):



Учитывая модернизированную за этот период оборону и сохранившуюся ядерную мощь России, такое развитие и усиление страны нарушает иерархический миропорядок, создаваемый США после распада Советского Союза. За последние 30 лет Соединённые Штаты с целью сохранения экономического превосходства, основа которого – полное военно-политическое подчинение остального мира, перекроили «под себя» всю Юго-Восточную Европу и Прибалтийские страны, разрушили независимые, стабильные и процветающие государства: Югославию, Ирак, Ливию, создали множество военных баз по всему миру.

Политическое руководство России при поддержке со стороны значительного большинства населения, что подтвердили президентские выборы 18 марта, выбрало путь независимости государства и экономического развития в интересах собственной страны. Поэтому усиливающаяся Россия стала для Запада главным препятствием сохранения мирового господства и это препятствие США стремится устранить любыми средствами: экономическими, политическими, военными. Только Россия не позволила США уничтожить законное правительство в Сирии, Россия защитила от украинских нацистов русское население Украины в Крыму и в Донбассе, Россия не позволила США расправиться с Ираном, только Россия фактически является опорой для Китая и КНДР в их самостоятельности и независимости от США, поскольку только Россия потенциально может гарантированно уничтожить США и их главных союзников в случае их агрессии. Поэтому возникло небывалое экономическое и политическое напряжение вокруг нашей страны. Это остро проявилось в событиях на Украине и в Сирии, в провокациях западных спецслужб с химическим оружием и отравлением бывших российских граждан, в размещении военных баз НАТО в приграничных к России странах, в санкциях против российских компаний и политических деятелей, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации и СМИ. Цель - сохранение мирового лидерства, полный контроль международных финансов, привлечение и использование передового международного бизнеса, инвестиций, прогрессивных технологий, интеллектуальных ресурсов, получение и сохранение максимальных доходов правящей элиты.

Вместе с тем, несмотря на беспрецедентные действия по международной изоляции России, несмотря на демонстрацию США своей военной мощи во всех значимых регионах мира, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международных законов и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот (по данным Таможенной службы) вырос в 2017 по сравнению с 2016 годом на 24,8%, а в 1 кв. 2018г. к 1 кв. 2017г. на 22,1%. При этом, высокое положительное сальдо торгового баланса по итогам 2017г. в сумме 130,3 млрд. долл. (+22,3% к обороту) и в

1 кв. 2018г. в сумме 48,4 млрд. долл. (+30,1% к обороту) обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Напротив, в разрез интересам США на фоне обострения развязанных Западом конфликтов на Ближнем Востоке цены на нефть вновь начали стабильный рост. В итоге экспорт российской нефти вырос в первом квартале 2018 года на 21,2%, до \$ 28,2 млрд. при снижении физического объёма на 1,5%. Доходы "Газпрома" от экспорта газа в январе-марте 2018 года выросли на 29,3% по сравнению 1 кв. 2017 года и составили \$12,4 млрд.

Даже в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, крупнейших мостов, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся крупнейшие в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

12.2 ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ВВП по итогам 2017 года относительно 2016 г. возрос на +1,5%. По данным Минэкономразвития РФ рост в январе составил +1,7%, в феврале - +1,3%.

ВВП по ППС в текущих ценах составил 3749,3 млрд. долл. США (+3% по сравнению с 2016г.(3640,3)).

ВВП на душу населения по паритету покупательной способности в текущих ценах составил 25533 долл. США (+2,9% по сравнению с 2016г. (24819)).

Промышленное производство в феврале 2018 года по сравнению с февралем 2017 годом возросло на 1,5%, с начала года - +2,2% (январь-февраль 2017г. было снижение - -0,3%). В январе-феврале положительные темпы роста продемонстрировало большинство обрабатывающих отраслей (январь - +4,7%, февраль - +1,9%).

Рост наблюдается по всем основным отраслям. Значительно (105-120% и более) растут важнейшие для экономики импортозамещающие производства: пищевых продуктов, комбайнов, текстиля, одежды, бульдозеров, грузовых и легковых автомобилей, автобусов, а также продукции деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий, электродвигателей, транспортных средств. Особенно важен рост производства станков, сельскохозяйственных машин и оборудования, электрооборудования, пластмасс, удобрений. Рост объемов транспортировки и хранения (+3,7%), финансовых и страховых услуг (+2,5%), операций с недвижимым имуществом (+2,2%) розничной и оптовой торговли (+3,1%), услуг гостиниц, общественного питания и других услуг (+1,0–2,4%) показывает восстановления спроса.



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

В начале 2018 года сохраняется **высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения**. Продолжается активный рост инвестиционного импорта из стран дальнего зарубежья (+35,3 % г/г в феврале после +23,3 % г/г в январе и +26,2 % г/г в 4кв17). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в начале текущего года ускорился – до +17,1% г/г в январе и +14,6 % в феврале с +8,8 % г/г в 4кв17г.

Инвестиции в основной капитал за 2017г. составили +4,4%.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В строительстве. По итогам января спад составил -1,4%, в январе некоторый рост - +0,2%.

Введено в эксплуатацию общей площади жилых зданий 103,5 млн. кв.м. (103,4 в 2016г.), нежилых 29,6 млн. кв. м. (-8,6%), в т. ч.:

	2012	2013	2014	2015	2016	январь-декабрь 2017
Общая площадь зданий - всего, млн. м²	28,4	30,7	34,2	33,2	32,4	29,6
из них:						
промышленные	4,5	4,2	5,2	4,8	4,6	4,2
сельскохозяйственные	5,4	4,4	4,6	5,1	5,8	7,3
коммерческие	7,6	9,5	12,0	11,6	10,2	8,1
административные	2,1	2,2	2,5	2,1	1,9	1,5
учебные системы	2,9	3,3	3,9	4,5	3,3	3,0
здравоохранения	1,1	1,3	0,8	0,9	1,1	1,1
другие	4,8	5,8	5,2	4,2	5,5	4,4

Введено в эксплуатацию 1131,4 тыс. квартир общей площадью 78,6 млн. кв.м. (-2,1% к 2016г., в 2016 г. -6% к 2015г.). Средняя стоимость строительства квартир в РФ в 2017 году составила 41340 руб./кв.м. общей площади жилых помещений, в том числе [по регионам](#). Введено индивидуальных жилых домов общей площадью 32,7 млн. кв.м. (+2,8%). При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного строительством жилья составила: в целом по России – 41,6%;

Инфляция по итогам апреля 2018 г. к апрелю 2017 г. составила +2,4%.

Реальные располагаемые денежные доходы населения в феврале 2018 возросли (м/м 2017г.) на +4,4%. Реальная зарплата в январе - +11,0% г/г., в феврале - +9,7% г/г.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Динамика розничного т/о после пяти месяцев роста темпом (около +3 %) снизилась до +1,8 % г/г. Это без учёта значительных темпов роста интернет-торговли (около +5%).

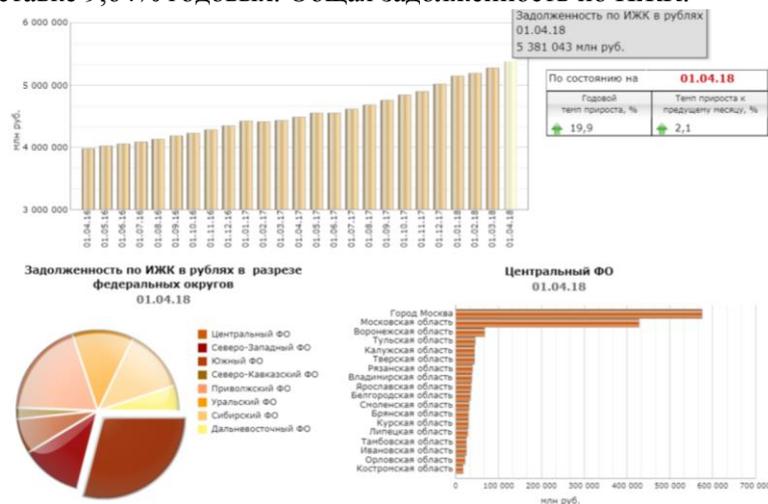


ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206
тел.: 93-83-76

Привлечённые банками средства организаций и физ. лиц (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.04.2018 г. составили 54,9 трлн. руб. (+9,1%).

Объём предоставленных кредитов в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.04.2018 года: организациям и предпринимателям – 9,4 трлн. руб. (+16% по сравнению с 01.04.2017г.), физическим лицам – 2,5 трлн. руб. (+38,9%), из них ипотечных жилищных кредитов – 581,9 (+81% - к кв.2016г.) по средневзвешенной ставке 9,64% годовых. Общая задолженность по ИЖК:



Ключевая ставка, установленная ЦБ России с 26.03.2018г., составляет 7,25% годовых.

Международные резервы Российской Федерации на 27.04.2018 возросли до 460,4 млрд. долл. США (+14,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Государственные целевые программы. На 01.12.2017 года в России реализуется 41 государственная программа по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития по блокам: новое качество жизни – 6961,7 млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1835,8 млрд. руб., эффективное государство – 1632,4 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 879 млрд. руб.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Сильное государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги, а также льготы для бизнеса и инвестиций являются благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики.

Из приведённых статистических данных видим, что рост ВВП оказался ниже прогнозного и составил лишь 1,5%. «Потянули» вниз: недостаточное восстановление объёмов строительства и производства стройматериалов (кирпича, бетонных изделий, фанеры, стекла и др.), а также другие отрасли, «пострадавшие» от резкого падения потребительского спроса (винодельческая, пивоваренная, производства сигарет). Однако, **все ключевые экономические показатели России показывают динамику опережающего роста**: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики, снижается зависимость бюджета от мировых цен нефти. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстанавливается спрос (рост торгового товарооборота), что ведёт к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая исторически сложившуюся высокую долю добывающих отраслей в российской экономике, учитывая, что структурная реформа и импортозамещение - процессы длительные, в условиях усилившегося внешнеполитического давления со стороны Запада экономика в течение ближайших лет сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, нужно учесть, что высокая доля производственного сектора в ВВП России (порядка 40%) (по сравнению с 20-30% в западных странах) является основой для высоких темпов развития в следующие годы. Положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2018 гг. и опережающие темпы роста ключевых отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и поддержка, позволяют надеяться на дальнейший экономический рост ВВП в размере 2-2,3 % за 2018 год. Девальвация рубля 2014-2015 гг. создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные деловые партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в России. При благоприятной внешнеполитической

и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырье, а также - гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

Главным фактором, сдерживающим экономический рост, является действия США и Великобритании (после провалившихся попыток военного давления) по изоляции и «демонизации» России. Это отрицательно повлияло, прежде всего, на потребительскую активность населения и деловую активность бизнеса России. Однако в современных условиях коммуникаций реальная международная изоляция России невозможна, поскольку в условиях военного паритета Запада и России экономическая выгода работы с Россией других стран и компаний Европы, Азии, Африки и Латинской Америки превышает временные интересы отдельных политических элит и вбросы дезинформации западных СМИ. Вместе с тем, попытки бездоказательного очернения России с целью устрашения остальных стран и нарушение международных норм, вероятно, приведут к изоляции самих США и Великобритании.

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего нормального развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.

Перспектива видится в следующих направлениях:



Учитывая высокую долю ветхого и аварийного жилья в жилом фонде и продолжающуюся урбанизацию, стабильным спросом будут пользоваться качественное жилье эконом-класса, а также объекты в перспективных экономически развитых районах. По мере общеэкономического роста будут востребованы высококачественные многокомнатные квартиры большой площади.

По-прежнему перспективно и «раскручено» загородное жилье с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.

В экономически активных и перспективных городах сохранится тренд на развитие инвестиционного и арендного бизнеса. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определенная доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастет спрос на недвижимость, что скомпенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.

В направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.

По мере роста экономики восстанавливается спрос и на коммерческую недвижимость. Возрастает потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных

производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов недвижимости по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1%.

С целью совершенствования функциональных параметров существующих капитальных жилых и нежилых зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта, улучшения архитектурных форм и стилей.

Современные возможности науки и техники позволяют создавать строительные материалы и конструкции с новыми качественными характеристиками, совершенствовать строительные технологии, интенсифицировать строительство.

Это требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений новых качественных стандартов: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений, развития дорожной сети.

Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать новые архитектурные формы и ансамбли, которые улучшат облик городов и других поселений.

В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), контроль использования по целевому назначению и совершенствование законодательства и налогообложения.

12.3 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ Г.МОСКВЫ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2018 ГОДА⁷

	<i>Май 2018г.</i>	<i>Май 2018г. в % к маю 2017г.</i>	<i>Январь-май 2018г.</i>	<i>Январь-май 2018г. в % к январю-маю 2017г.</i>	<i>Справочно январь-май 2017г. в % к январю-маю 2016г.</i>
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	105.8	x	120.1	85.9
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.5	105.6	2.6	113.0	100.7
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	377.3	103.7	1866.2	102.6	99.8
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	141.4	104.8	671.2	105.3	95.7
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США ^{#)}	24691.0	136.2	96526.8	130.6	134.4
в том числе:					
экспорт товаров	16116.0	148.9	63797.5	135.5	138.4
импорт товаров	8575.0	117.3	32729.3	122.1	128.0
Индекс потребительских цен	100.4	103.2	x	103.3	105.4
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	103.7	109.7	x	106.6	107.8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ³⁾					
номинальная, рублей	89317.7 ⁴⁾	112.4 ⁵⁾	81321.1 ⁶⁾	113.4 ⁷⁾	106.5 ⁸⁾
реальная	x	108.7 ⁵⁾	x	109.8 ⁷⁾	100.9 ⁸⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	26.6	87.2	28.7	86.0	73.4

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

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) Предварительные данные по хозяйственным видам экономической деятельности.

4) По крупным, средним и малым предприятиям за апрель 2018г.

5) Апрель 2018г. в % к апрелю 2017г.

6) Январь-апрель 2018г.

7) Январь-апрель 2018г. в % к январю-апрелю 2017г.

8) Январь-апрель 2017г. в % к январю-апрелю 2016г.

#) Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды апреля и января-апреля 2018 г. и 2017 г.

⁷ http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/news/rss/6a0baf804603a4f0832debedf35b80

Индекс промышленного производства в январе-мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 120.1%, в мае 2018 г. по сравнению с маем 2017 г. - 105.8%, по сравнению с апрелем 2018 г. -114.2%.

Животноводство. На конец мая 2018г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 7.9 тыс. голов (на 7.4% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 3.4 (на 9.6% меньше), поголовье свиней – 0.3 (на 99.5% меньше), овец и коз – 16.5 (на 25.7% больше), птицы – 16.5 тыс.голов (на 3.0% больше).

В мае 2018 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 0.2 тыс. тонн, молока – 2.5 тыс. тонн.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в январе-мае 2018 г. составил 272526.7 млн. рублей, или 86.8% к соответствующему периоду предыдущего года. Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда, без учета объема работ, выполненных хозяйственным способом, составил 272437.8 млн. рублей, или 86.6%.

Жилищное строительство. В мае 2018 г. организациями всех форм собственности построено 1381 квартира, в январе-мае 2018 г. - 6654 квартиры.

Оборот розничной торговли в мае 2018 г. составил 377.3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103.7 % к соответствующему периоду предыдущего года.

Индекс потребительских цен в мае 2018г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.4%, в том числе на продовольственные товары – 100.2%, непродовольственные товары – 100.8%, услуги – 100.2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в мае 2018г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.2%, с начала года – 101.1% (в мае 2017г. – 100.2%, с начала года – 101.3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в мае 2018г. составила 21784.19 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0.4%, с начала года – на 1.8% (в мае 2017г. – на 0.8%, с начала года – на 2.7%).

В мае 2018г. цены на **продовольственные товары** выросли на 0.2%, с начала года – на 2.7% (в мае 2017г. – на 1.2%, с начала года – на 3.8%).

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в апреле 2018г., по оценке, составила 89318 рублей и по сравнению с мартом 2018г. увеличилась на 8.7%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 12.4%.

Численность рабочей силы в феврале - апреле 2018г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7256.1 тыс. человек, в их числе 7163.5 тыс. человек, или 98.7% были заняты в экономике и 92.6 тыс. человек (1.3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

12.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В экономике рынком считается совокупность организационных, технических, правовых и других механизмов, обеспечивающих взаимодействие и совершение сделок между контрагентами. Современный рынок совершенно необязательно должен быть связан с определенным географическим местом. Но рынки недвижимости по своей природе отличаются от рынков высокоорганизованных. Рынки недвижимости имеют следующие отличительные особенности:

- локальный характер рынков недвижимости, именно поэтому самое пристальное внимание при оценке обращается на ближайшие территории;
- слабые взаимозаменяемость и стандартизированность недвижимости, поэтому редко оказывается возможным найти два идентичных объекта;
- на рынках недвижимости в силу их локальной природы часто возникают диспропорции между числом покупателей и продавцов, арендаторов и арендодателей;
- сделки на рынках недвижимости носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длительных переговоров и «уторговывания» сторон.

Сегментирование рынка – это процесс распределения объектов недвижимости на отдельные группы по определенным характеристикам. Характеристикам, которыми интересуются пусть не совсем одинаковые, но похожие группы потребителей.



Исходя из назначения объекта оценки, его специфики, Оценщик сделал вывод, что объект оценки относится к специализированному имуществу социальной направленности, обеспечивающий нормальную жизнедеятельность людей.

ЖКХ – обширная непроизводственная отрасль народного хозяйства, в функции которой входит обеспечение комфортной и безопасной среды проживания, соответствующей потребностям населения.

В систему жилищно-коммунального хозяйства России входят:

- предприятия санитарно-технического обслуживания, которые обслуживают водопроводы и канализационные системы, поддерживают придомовые территории в удовлетворительном состоянии;
- предприятия общественного транспорта, начиная с метрополитена и городского общественного транспорта до водных видов, относящихся к местному ведению;
- предприятия, входящие в энергетическую систему – электростанции различного типа и их распределительные сети, котельные и газовые службы.

Рынок ЖКХ России имеет годовой оборот более 4 трлн. руб. Здесь задействовано более 2 млн. чел. Как показывает статистика ЖКХ, общая протяженность коммунальных сетей составляет свыше 900 тыс. км. Из них:

- водоснабжение и водоотведение – 750 тыс. км;
- теплоснабжение – 170 тыс. км.

Общий объем жилищного фонда составляет 3,3 млрд. м². На долю жилого фонда приходится 2,4 млрд. м² (72%). Коммунальное хозяйство страны многие десятилетия находится в кризисном состоянии и требует срочного реформирования. Изношенность коммунальных сетей превышает 90%, что служит причиной высокой аварийности и приводит к потере половины ресурсов. Удручающая статистика ЖКХ наблюдается и в жилищной сфере:

- объем аварийного жилья на начало 2012 года превышал 11 млн. кв. м.;
- в капитальном ремонте сегодня нуждается свыше 120 млн. кв. м.

Также обострилась проблема качества воды. Около 70% водоснабжения идет за счет поверхностных вод, загрязнение которых давно превысило все нормы. Большинство промышленных и коммунальных предприятий выполняют требования по очистке сточных вод максимум на 60%. При этом около четверти из них сбрасываются сточные воды в водоемы неочищенными.

Статистика ЖКХ показывает, что падение доходов населения привело к увеличению задолженности перед жилищно-коммунальным сектором. В 2017 году сумма достигла 1,34 трлн. руб. Из них около 650 млрд. руб. – долги населения. Остальная часть задолженности лежит преимущественно на УО.

Жилищно-коммунальное хозяйство — это одна из базовых отраслей экономики России, которая обеспечивает население жизненно важными услугами, а промышленность — услугами по обслуживанию необходимой инженерной инфраструктуры. Текущие проблемы в этой сфере жизнеобеспечения страны во многом обусловлены кризисным состоянием ЖКХ.

Современное состояние сферы ЖКХ в Российской Федерации в целом и целом можно описать как кризисное. Усугубляется сложившаяся в жилищно-коммунальном хозяйстве ситуация достаточно застарелым характером кризиса. Правительством РФ рассматриваются разные меры решения проблем растущего кризиса в сфере ЖКХ, но ни одна из предлагаемых мер обеспечить выход отрасли из кризиса не может. Как показывает практика, жилищно-коммунальному хозяйству в Российской Федерации в его сегодняшнем состоянии необходим целый комплекс мер по оздоровлению и восстановлению. При этом в сфере жилищно-коммунального хозяйства существует огромный потенциал для повышения эффективности, достигающий по оценкам экспертов 40 процентов, но его использование возможно лишь при условии инвестиционных вливаний и применения самых эффективных технологий.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В практике оценки используются три подхода:

Согласно п. 15 ФСО 1 «13. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Согласно п. 23 ФСО 7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласно п. 12 ФСО 1 «12. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами». Согласно п. 22 ФСО 7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно



подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно п. 18 ФСО 1 «18. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний». Согласно п. 24 ФСО 7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Согласование результатов

Согласно п. 25 ФСО 1 «25. 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)».

Согласно п. 24 ФСО 1 «24. Оценщик **вправе самостоятельно определять необходимость применения** тех или иных **подходов к оценке** и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов»⁸.

Согласно ФСО №1: «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Стоимость недвижимости в рамках доходного подхода можно определить либо методом прямой капитализации дохода, либо методом дисконтирования денежных потоков. Метод прямой капитализации используется в случаях, когда ожидается получение одинаковой величины прибыли в течении длительного периода времени, либо когда ожидаются стабильные темпы роста. Метод дисконтирования денежных потоков применим к ситуациям, когда прогнозируются нестабильные потоки доходов. Стоимость объектов оценки рассчитывается с помощью коэффициентов капитализации (дисконтирования), отражающими сложившуюся на рынке взаимосвязь между стоимостью имущества и доходами от его эксплуатации.

Так как оцениваемыми объектами в данном случае являются объекты специализированной недвижимости, применение доходного подхода к оценке рыночной стоимости было признано Оценщиком неправомерным. Такой вывод сделан из-за отсутствия на рынке достаточного количества информации об аренде объектов, которые могли бы служить аналогами для целей данной оценки, а также отсутствия информации о доходах и расходах которые может получить или понести собственник объектов оценки.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, а также предпринимательская прибыль, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют стоимость нового здания на дату оценки. Затем рассчитывается общий накопленный износ, на величину которого уменьшается полная стоимость объекта для получения остаточной стоимости. Сумма полученного значения стоимости и стоимости земельного участка представляет стоимость оцениваемой недвижимости.

Процедура оценки, с учетом вышеизложенных особенностей, включает следующие последовательные шаги:

- 1) Расчет стоимости приобретения свободной имеющейся в распоряжении земли в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием на дату оценки.
- 2) Расчет затрат на возведение нового, аналогичного оцениваемому, объекта, определение стоимости воспроизводства (замещения).
- 3) Определение величины накопленного износа оцениваемого объекта.

⁸ «Федеральные стандарты оценки» от 20.05.2015 г.

- 4) Уменьшение стоимости воспроизводства (замещения) на сумму износа.
- 5) Добавление к рассчитанной стоимости здания стоимости земельного участка и увеличение данной величины на размер предпринимательской прибыли

Объектом оценки выступает специализированное имущество, у Оценщика достаточно информации для применения затратного подхода.

Согласно ФСО №1: «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. Так как оцениваемыми объектами в данном случае являются объекты специализированной недвижимости, применение сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости было признано Оценщиком неправомерным. Такой вывод сделан из-за отсутствия на рынке достаточного количества информации о продаже объектов, которые могли бы служить аналогами для целей данной оценки.

Выводы: В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование сравнительного и доходного подхода является нецелесообразным, так как объектом оценки выступает специализированная недвижимость социальной направленности. Такой вывод сделан из-за отсутствия на рынке достаточного количества информации о продаже и аренде объектов, которые могли бы служить аналогами для целей данной оценки.

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки **при использовании различных подходов** к оценке».

14. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход (по ФСО-1) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство улучшений (или восстановительная стоимость улучшений), находящихся на земельном участке являются затраты, необходимые для создания точной копии улучшений с использованием применявшихся при строительстве улучшений материалов и технологий.

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

Общая модель⁹ затратного подхода выглядит следующим образом:



⁹ «Оценка недвижимости» ред. Л.Н. Тэпман под ред. В.А. Швандара, Москва изд. «Юнити», 2002 г.

В связи с тем, что проектно-сметной документации на объект оценки Заказчиком предоставлено не было, в сложившихся условиях оценщик считает, что наиболее правильным будет применение метода сравнительной стоимости единицы, т.е. стоимость здания оценивается по стоимости замещения.

Оценка земельного участка

В рамках данного Отчета, исходя из Задания на оценку, земельный участок не входит в состав объекта оценки, а, следовательно, оценка земельного участка не проводится.

Оценка улучшений (зданий/сооружений)

Рассматривая и анализируя объект оценки, мы пришли к следующему выводу: поскольку по объекту оценки имеется информация о конструктивном и объемно – планировочном решении, учитывая его состояние и период постройки, стоимость воспроизводства была рассчитана на основании сборника Ко-Инвест.

Расчет стоимости замещения объекта оценки с использованием укрупненных показателей.

При определении стоимости замещения в качестве базы оценки был использован сборник укрупненных показателей стоимости строительства:

- КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» выпуск 102, январь 2018г.,
- КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» выпуск 95, апрель 2016г.
- Сборник Ко-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры, 2016»

Оценка производилась в следующей последовательности:

- а) анализировались исходные данные об оцениваемом здании;
- б) подбирались справочное здание-аналог из таблиц, приведённых в разделах сборника и выписывались из них технические параметры и справочные стоимостные показатели;
- в) определялась номенклатура корректирующих коэффициентов (поправок) к справочной стоимости;
- г) рассчитывались количественные значения корректирующих коэффициентов;
- д) производились расчёты стоимости здания на основе полученных показателей.

Стоимость затрат на строительство в текущем уровне цен на дату оценки определяется по формуле:

$$ПСВ = С \times К \times И_{2017/2010} \times V \times (1+П_{\text{девелопера}}),$$

где: **ПСВ** - полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта в рублях на дату оценки.

С - стоимость единицы измерения оцениваемого объекта в ценах на 01.01.2016 г, определяемая по Сборнику КО-Инвест (далее Сборник).

К - корректирующий коэффициент удельного базового показателя стоимости строительства, учитывающий степень несоответствия параметров оцениваемого сооружения и базовых параметров.

И_{16/2018} - индекс перехода от сметных цен на 01.01.2016 г. к сметным ценам на дату оценки.

V (S, L и др.) – строительный объем, площадь или соответствующий удельный показатель здания/сооружения.

ПП - прибыль предпринимателя / девелопера

Таблица 14.1 - Характеристики оцениваемого объекта и здания-аналога

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемое здание	Здание -аналог
			Код
1	Нежилое ЦТП, общая площадь 271,8 кв.м. Лит. В		
			И4.01.004.0001
1.1	Назначение здания	Здание центрального теплового пункта	Служебно-вспомогательное здание
1.2	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
	Строительный объем, куб.м	1698	-
	Общая площадь объекта, м ²	271,8	-

	Количество этажей	1/0	1/0
	Преобладающая высота этажа	5,3	-
	Со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е. здание отдельно стоящее или пристроенное)	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
1.3	Особые функциональные отличия здания	-	-
1.4	Преобладающий материал:		
	Фундамент	Бетонный	Бетонный
	Стены	Кирпичные	Кирпичные
	Перекрытия	ж/б плиты	ж/б плиты
	Полы	Бетонные	Бетонные
	Отделка	Простая	Простая
1.5	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
1.6	Класс качества	Standart	Standart
1.7	Степень готовности	100%	100%
1.8	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	сухие	сухие
1.9	Расчетное сопротивление грунта (кгс/см ²)	-	-
1.10	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	Специальные конструкции	-	-
	Отопление, вентиляция, кондиционирование	+	+
	Водоснабжение и канализация	+	+
	Электроснабжение и освещение	+	+
	Слаботочные системы	-	-
	Прочие системы и специальное оборудование	-	-
2	Здание ТП-2 (Нежилое здание. 20,8 кв.м, Лит.Б		
			И4.04.001.0002
2.1	Назначение здания	Трансформаторная подстанция	Трансформаторная подстанция
2.2	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
	Строительный объем, куб.м	54	-
	Общая площадь объекта, м ²	20,8	-
	Количество этажей	1/0	-
	Преобладающая высота этажа	2,36	-
	Со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е. здание отдельно стоящее или пристроенное)	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
2.3	Особые функциональные отличия здания	-	-
2.4	Преобладающий материал:		
	Фундамент	Бетонный	Бетонный
	Стены	ж/б панели	Кирпич
	Перекрытия	ж/б плиты	ж/б плиты
	Полы	Бетонные	Бетонные
	Отделка	простая	Простая
2.5	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
2.6	Класс качества	Standart	Standart
2.7	Группа капитальности	1	1
2.8	Степень готовности	100%	100%
2.9	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	сухие	сухие
2.10	Расчетное сопротивление грунта (кгс/см ²)	-	-
2.11	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	Специальные конструкции	-	-
	Отопление, вентиляция, кондиционирование	-	-
	Водоснабжение и канализация	-	-
	Электроснабжение и освещение	+	+
	Слаботочные системы	-	-
	Прочие системы и специальное оборудование	-	-



Таблица 14.2 - Характеристики оцениваемого объекта и сооружения-аналога

№п/п	Объект оценки	Протяженность, м	Материал	диаметр	КС	Объект-аналог	Код аналога	КС	Характеристики
1	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса теплоснабжения от энергоблока до ЦТП по ул. Дзержинского, протяженность 328 м., Лит. II расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. № 77:00:0000000:68531) 2 трубы.								
в том числе									
1.1	воздушная прокладка, высота до 5 м	158,9 2	ППУ	400	12	Трубопроводы теплоснабжения, надземная прокладка в ППУ	ИЗ.09.00 1.0175	12	Диаметр труб 400 мм
1.2	подземная прокладка, глубина до 1 м	503,9 1	ППУ	400	12	Трубопроводы теплоснабжения, бесканальная прокладка в ППУ	ИЗ.09.00 1.0136	12	Диаметр труб 400 мм
1.3	опора 7 штук	77		150	10	Опоры ж/б	ИЗ.09.00 1.0026	10	Высота до 8,5 м
2	Нежилое (Трасса электроснабжения от ТП-1 электроблока до ТП-2 жилых домов №1и №2 по генплану по улице Дзержинского Расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. №77:00:0000000:68546 протяженность 243 м.								
в том числе									
2.1	подземная прокладка, сечение 3*185, 10кв	973,2	электрокабель	-	14	Кабели силовые напряжение 10 кв	ИЗ.10.00 3.0330	14	Марка ААБл, сечение 3*185
3	Сооружение в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса водоснабжения от сущ. ВЗУ до места врезки по ул. Ленина, Назначение: Водоснабжение, протяженность 500 м., Расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского кад. № 77:00:0000000:68547)								
в том числе									
3.1	подземная прокладка, глубина до 2 м	500	чугун	200	12	Водоводы из чугунных труб	ИЗ.07.01 1.0002	12	Диаметр труб 125-200 мм, глубина заложения до 2 м

Определение номенклатуры корректирующих коэффициентов (поправок) к справочной стоимости

При оценке конкретного объекта оценки предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого здания с параметрами зданий-аналогов.



Поправки на различие в конструктивных элементах, выраженная в коэффициентах.

Регионально-климатическая поправка в соответствии со справочными данными сборника КО-ИНВЕСТ, «Индексы цен в строительстве» вып. 102, январь 2018 не вводится:

Кроме этого, раздел 2.2 содержит корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений, предназначенные для актуализации показателей других изданий КО-ИНВЕСТ из серии «Справочник оценщика» для условий строительства в различных регионах Российской Федерации и стран СНГ. Для перевода в текущий уровень цен показатели из справочника умножаются на показатели таблицы для соответствующего региона, без использования региональных коэффициентов табл. 8.2.1.

Рис. Выдержка из текста сборника КО-ИНВЕСТ, «Индексы цен в строительстве» вып. 102, январь 2018г.

➤ **Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве** в соответствии со сборником КО-ИНВЕСТ:

- «Индексы цен в строительстве» вып. 95, апрель 2016г. (с учетом изменения цен на строительно-монтажные работы с 01.01.2016 по 01.04.2016 – 0,999 (вып. 95 апрель 2016 г.)),
- «Индексы цен в строительстве» вып.102, январь 2018 г. (с учетом прогноза цен на строительно-монтажные работы на дату оценки – 1,013 (вып. 102 январь 2018 г.))
- составляет для: **КС-1 – 1,286** ($=168,779*0,999/132,77*1,013$); **КС-10 – 1,143** ($=225,096*0,999/199,217*1,013$); **КС-12 – 1,111** ($=208,363*0,999/189,815*1,013$); **КС-14 – 1,126** ($=246,486*0,999/221,45*1,013$)

➤ **Прибыль предпринимателя**

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов.

Объекты оценки являются специализированным имуществом, социальной направленности, обеспечивающие жизнедеятельность населения, строительство которых находится под контролем государства, а, следовательно, риски отсутствуют. Поэтому Оценщик сделал допущение, что при строительстве таких объектов прибыль предпринимателя равна нулю.

Расчет стоимости замещения объекта оценки представлен в таблице 14.3



Таблица 14.3 - Сводные показатели стоимости с учетом всех видов поправок

№п/п	Наименование объекта оценки	ед. измерения	количество	Дата ввода	Номер сборника и таблицы УПВС	КС	Единица измерения	расценка	И2016-2018	ПП	Стоимость, руб., без НДС
1	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Нежилое ЦТП. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино. Ул. Дзержинского, Ленина, кад. №77:00:0000000:68545 общая площадь 271,8 кв.м. Лит. В).	куб.м	1698	2008	И4.01.00 4.0001	1	куб.м	9443,00	1,286	1	20 627 237
2	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса теплоснабжения от энергоблока до ЦТП по ул. Дзержинского, протяженность 328 м., Лит. II расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. № 77:00:0000000:68531) 2 трубы.	метр	328	2008							
	в том числе										
	воздушная прокладка, высота до 5 м, диаметр 400 мм	метр	77		ИЗ.09.00 1.0175	12	км	20879798	1,111	1	1 786 002
	подземная прокладка, глубина до 1 м, диаметр 400 мм	метр	251		ИЗ.09.00 1.0136	12	км	43240525	1,111	1	12 056 734
	опора 7 штук	метр	77		ИЗ.09.00 1.0026	10	км	10297618	1,143	1	906 659

ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206
тел.: 93-83-76

3	Нежилое (Трасса электроснабжения от ТП-1 электроблока до ТП-2 жилых домов №1и №2 по генплану по улице Дзержинского Расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. №77:00:0000000:68546 протяженность 243 м.	метр	243	2008							
	в том числе										
	подземная прокладка, сечение 3*185, 10кв	метр	243		ИЗ.10.00 3.0330	14	км	1936452	1,126	1	530 035
4	Здание ТП-2 (Нежилое здание. 20,8 кв.м. Расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад. №77:18:0171115:941 Лит. Б)	куб.м	54	2008	И4.04.00 1.0002	1	куб.м	10190	1,286	1	707 883
5	Сооружение в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса водоснабжения от сущ. ВЗУ до места врезки по ул. Ленина, Назначение: Водоснабжение, протяженность 500 м., Расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского кад. № 77:00:0000000:68547)	метр	500	2008							
	в том числе										
	подземная прокладка, глубина до 2 м, диаметр 200 мм	метр	500		ИЗ.07.01 1.0002	12	м	4436	1,111	1	2 463 920

ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206
тел.: 93-83-76

Определение величины накопленного износа оцениваемого объекта

После того, как завершена оценка полной стоимости воспроизводства, из полученной суммы следует вычесть износ.

Различают три вида износа недвижимости – физический, функциональный (моральный) и износ воздействия внешней среды (экономический).

Физический износ или физическое разрушение вызывается разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов (физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.).

Функциональный износ имущества – потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу; может возникнуть из-за плохой планировки, функционального несоответствия здания современным требованиям и т.д.

Внешний износ. Данный вид износа некоторые оценщики также называют экономическим устареванием. Внешний износ представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам недвижимости факторами. Данный вид износа присущ только недвижимости в силу ее фиксированного местоположения. На стоимость объекта прямо влияет его местоположение (ближайшее окружение, район, город и т.д.). При анализе местоположения и окружающей среды, оценщик должен учитывать правительственную политику, экономические факторы, занятость, транспорт, отдых, систему образования, налоги и т.п. Также следует принимать во внимание факторы непосредственной близости к природным или искусственным объектам, которые могут повлиять на стоимость имущества. Экономическое устаревание всегда считается неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку окружающих объектов и удаление соответствующих вредных элементов только для того, чтобы увеличить стоимость одного затронутого объекта.

Формула для определения величины совокупного износа в общем виде выглядит следующим образом:

$$\Phi = 1 - (1 - \Phi_{\text{н}}) \times (1 - \Phi_{\text{у}}) \times (1 - \text{В}_{\text{н}})$$

Физический износ для капитальных зданий рассчитан двумя методами: экспертным путем методом экспертизы состояния и исходя из года постройки зданий.

Метод экспертизы состояния основан на определении общего физического состояния здания, определенного в ходе визуального обследования.

Таблица 14.4 – Экспертиза состояния здания¹⁰

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
1	2	3
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

По данным Заказчика (в соответствии с Задаaniem на оценку к Договору №6/7/2018 от 21.06.2018 г.), общее состояние зданий определено как хорошее, по таблице соответствует износу 0-20%, Оценщиком величина *физического износа* принята на максимальном уровне – 20%.

Метод срока жизни. Нормативный срок жизни общественных зданий капитальных (3 группа) составляет 125 лет¹¹.

¹⁰ Методика определения физического износа гражданских зданий (УТВЕРЖДЕНА приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404) - <http://docs.cntd.ru/document/1200005761>

Нормативные усредненные сроки службы общественных зданий, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования*

N п/п	Наименование зданий, их конструктивных элементов и отделки	Усредненные сроки службы в годах по группам зданий								
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX*
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Общественные здания										
1.	Сроки службы общественных зданий в целом	175	150	125	100	80	50	25	15	10

Рис. Нормативный срок службы общественных зданий

Объекты оценки (Нежилое ЦТП. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино. Ул. Дзержинского, Ленина, кад. №77:00:0000000:68545 общая площадь 271,8 кв.м. Лит. В; Здание ТП-2 (Нежилое здание. 20,8 кв.м. Расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад. №77:18:0171115:941 Лит. Б)) введены в эксплуатацию в 2008 году. Фактический срок службы составляет 10 лет (=2018-2010). Физический износ методом срока жизни составляет 8% (=10/125).

Таким образом, средний физический износ, рассчитанный двумя методами для:

- Нежилое ЦТП. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино. Ул. Дзержинского, Ленина, кад. №77:00:0000000:68545 общая площадь 271,8 кв.м. Лит. В
 - Здание ТП-2 (Нежилое здание. 20,8 кв.м. Расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад. №77:18:0171115:941 Лит. Б)
- составляет округлено **14%** $(=(8+20)/2)$.

Физический износ для сооружений рассчитан *методом срока жизни*.

- 1) Трасса теплоснабжения от энергоблока до ЦТП по ул. Дзержинского, протяженность 328 м., Лит. II расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. № 77:00:0000000:68531 – нормативный срок службы трубопроводов составляет в среднем 40 лет¹². Фактический срок службы – 10 лет (введена в эксплуатацию в 2008 году). Физический износ составляет 25% $(=10/40)$. Нормативный срок службы ж/бетонных опор – 50 лет¹³. Фактический срок службы – 10 лет (введены в эксплуатацию в 2008 году). Физический износ составляет 20% $(=10/50)$
- 2) Трасса электроснабжения от ТП-1 электроблока до ТП-2 жилых домов №1и №2 по генплану по улице Дзержинского Расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. №77:00:0000000:68546 протяженность 243 м. – нормативный срок службы составляет 30 лет¹⁴. Фактический срок службы – 10 лет (введена в эксплуатацию в 2008 году). Физический износ составляет 33% $(=10/30)$.
- 3) Трасса водоснабжения от сущ. ВЗУ до места врезки по ул. Ленина, Назначение: Водоснабжение, протяженность 500 м., Расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского кад. № 77:00:0000000:68547 – нормативный срок службы составляет 70 лет¹⁵. Фактический срок службы – 10 лет (введена в эксплуатацию в 2008 году). Физический износ составляет 14% $(=10/70)$.

Все здания и сооружения построены в 2008 году, поэтому отвечают современным нормам и требованиям, признаков функционального и внешнего износов не обнаружено, совокупный износ признан равным физическому.

¹¹ <http://base.garant.ru/230777/62ca3c9a93aac147338fa0b3dccb5683/#friends>

¹² <http://furu.ru/srok-sluzhby-stalnyh-trub-otopleniya.html>

¹³ Методические указания по уточнения действующих норм амортизационных отчислений и классификации основных фондов для исчисления амортизации от 8 декабря 1970 г. №123 (<http://forum.vashdom.ru/threads/srok-sluzhby-stalnyx-trub.20160/>)

¹⁴ <http://www.uraldiag.ru/UPLOAD/user/utepov-ae-osotov-vn-statya-kabelnye-linii-6-10-kv-s-bumazhno-propitannoy-izolyatsiey-prakticheskie-aspekty-otsenki-sostoyaniya-zhurnal-novosti-elektrotehniki-2-98-2016.pdf>

¹⁵ <http://gkhrazvitie.ru/media/127818/vodoprovodnye-seti-sooruzheniya-i-oborudovanie-pdf.pdf>

Таким образом, рыночная стоимость с учетом износа составит:

№п/п	Наименование объекта оценки	Дата ввода	Стоимость, руб.	Совокупный износ, %	Стоимость, руб. без НДС
1	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Нежилое ЦТП. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино. Ул. Дзержинского, Ленина, кад.№77:00:0000000:68545 общая площадь 271,8 кв.м. Лит. В).	2008	20 627 237	14	17 739 424
2	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса теплоснабжения от энергоблока до ЦТП по ул. Дзержинского, протяженность 328 м., Лит. II расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. № 77:00:0000000:68531) 2 трубы.	2008			11 107 379
	в том числе				-
	воздушная прокладка, высота до 5 м		1 786 002	25	1 339 502
	подземная прокладка, глубина до 1 м		12 056 734	25	9 042 551
	опора 7 штук		906 659	20	725 327
13	Нежилое (Трасса электроснабжения от ТП-1 электроблока до ТП-2 жилых домов №1 и №2 по генплану по улице Дзержинского Расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. №77:00:0000000:68546 протяженность 243 м.	2008			353 357
	в том числе				
	подземная прокладка, сечение 3*185, 10кв		530 035	33	353 357
14	Здание ТП-2 (Нежилое здание. 20,8 кв.м. Расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад. №77:18:0171115:941 Лит. Б)	2008	707 883	14	608 779
15	Сооружение в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса водоснабжения от сущ. ВЗУ до места врезки по ул. Ленина, Назначение: Водоснабжение, протяженность 500 м., Расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского кад. № 77:00:0000000:68547)	2008			2 118 971
	в том числе				
	подземная прокладка, глубина до 2 м		2 463 920	14	2 118 971

Заключение по затратному подходу

Таким образом, стоимость, определенная в рамках затратного подхода, на оцениваемые объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, по состоянию на 16.07.2018г., (без НДС) составляет (округленно):

31 930 000 (Тридцать один миллион девятьсот тридцать тысяч) рублей, в том числе:

№п/п	Объект	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Нежилое ЦТП. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад.№77:00:0000000:68545, общая площадь 271,8 кв.м. Лит. В).	17 740 000
2	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса теплоснабжения от энергоблока до ЦТП по ул. Дзержинского, протяженность 328 м., Лит. II,	11 110 000

	расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. № 77:00:0000000:68531) 2 трубы.	
3	Нежилое (Трасса электроснабжения от ТП-1 электроблока до ТП-2 жилых домов №1и №2 по генплану по улице Дзержинского). Расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. №77:00:0000000:68546, протяженность 243 м.	350 000
4	Здание ТП-2 (Нежилое здание площадью 20,8 кв.м. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад. №77:18:0171115:941 Лит.Б)	610 000
5	Сооружение в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса водоснабжения от сущ. ВЗУ до места врезки по ул. Ленина. Назначение: Водоснабжение, протяженность 500 м. Расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского кад. № 77:00:0000000:68547)	2 120 000
Итого по объекту недвижимости		31 930 000

15. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход не применялся в рамках данного Отчета на основании пункта 13 «Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке» настоящего Отчета.

16. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход не применялся в рамках данного Отчета на основании пункта 13 «Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке» настоящего Отчета.

17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Исходя из количества и объема информации, доступной Оценщику, определение рыночной стоимости объекта недвижимости произведено с использованием затратного подхода

Оценщик принял решение отказаться от использования сравнительного и доходного подходов для расчета рыночной стоимости объектов оценки.

Так как был применен только один подход, согласование результатов не требуется, удельный вес подхода принят за 1.

Таким образом, в результате расчетов **рыночная стоимость права собственности** на оцениваемые объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, по состоянию на 16.07.2018г., (без НДС) составляет (округленно):

31 930 000 (Тридцать один миллион девятьсот тридцать тысяч) рублей, в том числе:

№п/п	Объект	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Нежилое ЦТП. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад.№77:00:0000000:68545, общая площадь 271,8 кв.м. Лит. В).	17 740 000
2	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса теплоснабжения от энергоблока до ЦТП по ул. Дзержинского, протяженность 328 м., Лит. П, расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. № 77:00:0000000:68531) 2 трубы.	11 110 000

3	Нежилое (Трасса электроснабжения от ТП-1 электроблока до ТП-2 жилых домов №1 и №2 по генплану по улице Дзержинского). Расположен по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. №77:00:0000000:68546, протяженность 243 м.	350 000
4	Здание ТП-2 (Нежилое здание площадью 20,8 кв.м. Расположено по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад. №77:18:0171115:941 Лит.Б)	610 000
5	Сооружение в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса водоснабжения от сущ. ВЗУ до места врезки по ул. Ленина. Назначение: Водоснабжение, протяженность 500 м. Расположена по адресу: г. Москва, п. Кокошкино, ул. Дзержинского кад. № 77:00:0000000:68547)	2 120 000
Итого по объекту недвижимости		31 930 000

В своих расчетах мы допускали округления, т.к. стоимость оцениваемого объекта величина наиболее вероятная, а не точная.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое **суждение** о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

Сведения о специалистах, принимавших участие в данной работе:

Белоусов Антон Николаевич

Диплом ВСГ № 1963077, выдан 10 июля 2008 года - Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский Государственный Университет», год окончания - 2008 г.

Свидетельство о повышении квалификации №06168, выдано ФГБОУ ВПО «Оренбургский Государственный Университет» - 2013 год.

Свидетельство члена «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков» («СМАО») № 2916 (согласно реестру) от 27 мая 2009 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №003886-1 от 28.02.2018 г.

Страховой полис: Гражданская (профессиональная) ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ (оценщика) застрахована СПАО «Ингосстрах», Договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценщика №433-742-078063/17 от 04.12.2017 г. с периодом действия с 16.12.2017 г. по 15.12.2018 г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.

Стаж работы в оценочной деятельности с 2008 года.

Ягодкина Галина Владимировна

Диплом ВСГ № 0598102, выдан 05 июля 2007 года - Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский Государственный Университет», год окончания - 2007 г.

Свидетельство члена Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» № 460 (согласно реестру) от 17.12.2014 г. (дата вступления в СРО 06.02.2012 г.).

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №003211-1 от 09.02.2018 г.

Страховой полис: Гражданская (профессиональная) ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ (оценщика) застрахована СПАО «Ингосстрах», Договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценщика №433-742-005443/18 от 02.03.2018 г. с периодом действия с 04.02.2018 г. по 03.02.2019 г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.

Стаж работы в оценочной деятельности с 2007 года.

Генеральный директор

ООО "Оренбургская компания оценки и права"

А.Н. Белоусов

ООО «Оренбургская компания оценки и права»

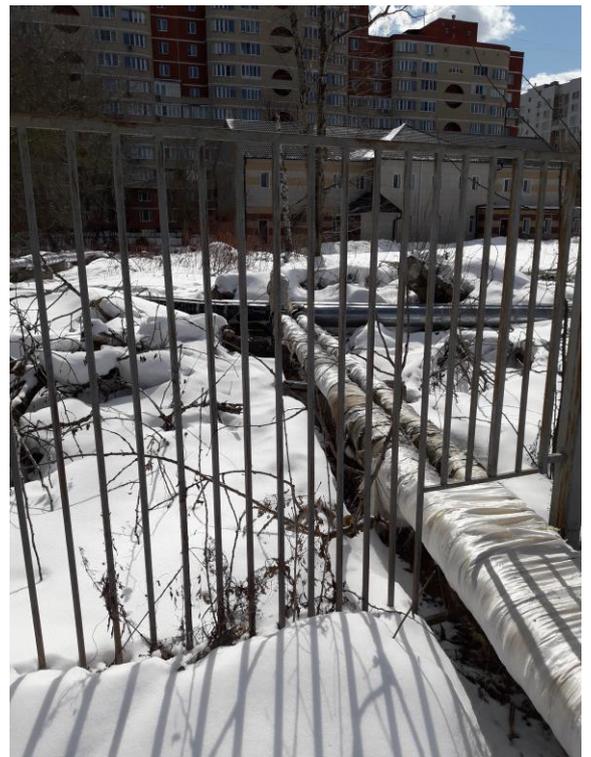
460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206
тел.: 93-83-76

18. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
3. Федеральные стандарты оценки (ФСО) №№ 1-3, №7,9,12.
4. Стандарты и правила оценки СРО «ДСО»
5. Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО»
6. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Совета АРБ от 02.04.2009 г.
7. “Международные стандарты оценки” Международного комитета по стандартам оценки, русское издание, под. ред. Г.И. Микерина, Москва, 2000 г.
8. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.: ил.
9. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. «Оценка недвижимости: Учебник» М.: Финансы и статистика, 2003.
10. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.
11. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
12. Т. Саати. Принятие решений. Подход анализа иерархий //М. «Радио и связь», 1993.
13. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
14. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994



ПРИЛОЖЕНИЕ А
Фотографии объекта оценки





ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206
тел.: 93-83-76

ПРИЛОЖЕНИЕ Б
Сведения об объекте оценки

Приложение 1
к Договору № 6/7/2018
оказания профессиональных услуг по оценке
от 21 июня 2018 г.

Задание на оценку

№	Объект	Количество, шт.	Балансовая стоимость, руб. с НДС	Техническое состояние
1	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Нежилое ЦТП. Расположено по адресу: г.Москва, п.Кокошкино, Ул. Дзержинского, Ленина, кад.№77:00:0000000:68545 общая площадь 271,8 кв.м. Лит. В).	1	29 164 736,97	В хорош. состоянии.
2	Сооружение, в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса теплоснабжения от энергоблока до ЦТП по ул. Дзержинского, протяженность 328 м., Лит. II расположен по адресу: г.Москва, п.Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. № 77:00:0000000:68531) 2 трубы.	1	564 560,00	В хорош. состоянии.
3	Теплообменники пластинчатые "Ридан" НН №41	2	-	В удовл. состоянии.
4	Теплообменники пластинчатые «Ридан» НН №21	1	-	В удовл. состоянии.
5	Автоматическая установка поддержания давления, Variomat 2-2/75	1	-	В удовл. состоянии.
6	Установка химводоподготовки непрерывного действия HFS-1865-278/764	1	-	В удовл. состоянии.
7	Теплосчетчик микропроцессорный КМ-5-6И-2/150 с термопреобразователями	1	-	В удовл. состоянии.
8	Насосное оборудование КМ-160/20-5-2М	2	-	В удовл. состоянии.
9	Насосное оборудование К-100-65-250/2-5-2М	2	-	В удовл. состоянии.
10	Насосное оборудование КМ-65-50-125/2-5-2М	2	-	В удовл. состоянии.
11	Щит ВРУ-1-44-00 с аппаратурой	2	-	В удовл. состоянии.
12	Щит частотного управления насосами с аппаратурой	2	-	В удовл. состоянии.
13	Низковольтное щитовое оборудование РУ-0,4 кВ. Щит ЦАП-12 IP31 (16А)	1	-	В удовл. состоянии.
14	Нежилое (Трасса электроснабжения от ТП-1 электроблока до ТП-2 жилых домов №1и №2 по генплану по улице Дзержинского Расположен по адресу: г.Москва, п.Кокошкино, ул. Дзержинского, кад. №77:00:0000000:68546 протяженность 243 м.	1	776 198,00	В хорош. состоянии.
15	Здание ТП-2 (Нежилое здание, 20,8 кв.м. Расположен по адресу: г.Москва, п.Кокошкино, ул. Дзержинского, Ленина, кад. №77:18:0171115:941 Лит. Б)	1	537 622,00	В хорош. состоянии.
16	Сооружение в т.ч. трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, вставки виброизолирующие фланцы, задвижки и пр. (Трасса водоснабжения от сущ. ВЗУ до места врезки по ул. Ленина, Назначение: Водоснабжение, протяженность 500 м., Расположена по адресу: г.Москва, п.Кокошкино, ул. Дзержинского кад. № 77:00:0000000:68547)	1	582 960,00	В хорош. состоянии.
Оцениваемые	Право собственности			




права на объект оценки	
Собственник объекта оценки	ООО «УКС-4»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Наличие обременений объекта оценки	Конкурсное производство.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки могут быть использованы в качестве рыночной стоимости объекта оценки в рамках конкурсного производства ООО «УКС-4». Использование результатов оценки для иных целей не допустимо.
Вид определяемой стоимости	<u>Рыночная стоимость</u> – это 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.
Дата оценки	16.07.2018 г.
Допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру оцениваемых объектов	В связи с территориальной удаленностью объектов оценки, а также закрытого доступа к объектам оценки, в расчетах стоимости объектов оценки Оценщик ориентируется на информацию предоставленную Заказчиком.
Срок проведения оценки	20 (двадцать) рабочих дней с момента предоставления всех необходимых документов для оценки.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> - Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. - Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете. - Лицами, осуществляющими оценку, не производилась аудиторская, юридическая и иная проверка информации, предоставленной Заказчиком. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной. - При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость (ценность) предмета оценки. На лицах, осуществляющих оценку, не лежит обязанность по обнаружению и ответственность в случае выявления подобных факторов. - Лица, осуществляющие оценку, не принимают на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав на оцениваемое имущество. Права собственности на рассматриваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства. - Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценка проводится исходя из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня. - Стоимостная оценка, определенная в Отчете об оценке, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по указанной в Отчете об оценке стоимости. - В процессе оценки оценщик может вводить прочие допущения и ограничения в отношении объектов оценки, которые отражаются в отчете об оценке.

Подписи и печати сторон

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Генеральный директор
ООО «Оренбургская компания оценки и права»

Белоусов А.Н.



ЗАКАЗЧИК:

Конкурсный управляющий
ООО «УКС-4»

Сальников О.К.




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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "30" сентября 2011 года
Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12.11.2008 №RU 50524000-101

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управление капитального строительства-4", ИНН 5030042624, зарегистрировано : 20.02.2003г. , место государственной регистрации: Инспекция МНС России по г.Наро-Фоминску Московской области, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 50, № 001279802; адрес местонахождения: Россия, Московская область, г.Наро-Фоминск, ул.Ленина, д.11, кв.37

Вид права: Собственность

Объект права: Трасса водоснабжения от сущ. ВЗУ до места врезки по ул. Ленина, назначение: Водоснабжение, Протяженность 500 м., инв.№ 46:238:002:000160200:0003, лит. III, адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение Кокошкино, ул.Дзержинского

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-77/028/2011-383

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-77/028/2011-383

Регистратор

Жукова М. А.

М.П.

50-ABN 446815

форма №46006



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Сооружение
(вид объекта учета)
Трасса водоснабжения от сущ. ВЗУ до места врезки по ул.Ленина
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Наро-Фоминский	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Кокошкино
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Дзержинского, Ленина
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	III	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Сведения о постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	46:238:002:000160200:0003
Кадастровый (условный) номер	

Паспорт составлен по состоянию на

« 11 » июля 20 11 года

Руководитель группы отдела ТИ

(подпись)

Балакин А. С.
(Фамилия И.О.)

ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206

тел.: 93-83-76

5. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ
(СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

по документам	фактическая	Площадь участка по фактическому использованию					8	9
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд.	грунт		
1	2	3	4	5	6	7		

7.1. Общие сведения

1	2	3	4	5	6	7	8				14	16		17		
							L, трассы	L, линии	в том числе прокладываются			материал	количество, шт.			
№ на плане (литера)	Наименование и характеристика объекта (проект, опор, диаметр и т.д.)	Год постройки	№№ уч. уч.	Материал	Диаметр, марка, сечение и т.д.	Напряжение (вольт), давление и т.д.			всего	в том числе прокладываются	вдольшей			поперечной	Глубина (высота) прокладки, м.	Количество вводов
III	Линия электропередачи от оп. ВУЗ до оп. врезки ст. Линия															
	Трубопровод	2008	У-145ШП	чугун	φ-200	13,40	13,40									
	Трубопровод	2008	В-51ШП-12	чугун	φ-200	2,60	2,60									
	Трубопровод	2008	У-2-Т3	чугун	φ-200	49,40	49,40									
	Трубопровод	2008	У3-Т4	чугун	φ-200	35,70	35,70									
	Трубопровод	2008	У4-В-51ШП	чугун	φ-200	8,10	8,10									
	Трубопровод	2008	В-51ШП	чугун	φ-200	42,80	42,80									
	Трубопровод	2008	В-51ШП-15	чугун	φ-200	1,60	1,60									
	Трубопровод	2008	У3-В-50	чугун	φ-200	10,10	10,10									
	Трубопровод	2008	В-9-Т1	чугун	φ-200	1,90	1,90									
	Трубопровод	2008	У1-В-27	чугун	φ-200	112,50	112,50									
	Трубопровод	2008	В-27-В-25	чугун	φ-200	6,90	6,90									
	Трубопровод	2008	В-25-Т8	чугун	φ-200	10,60	10,60									
	Трубопровод	2008	В-25-Т8	чугун	φ-200	41,30	41,30									
	Трубопровод	2008	У3-Т9	чугун	φ-200	63,40	63,40									
	Трубопровод	2008	У3-В-22	чугун	φ-200	76,70	76,70									
	Трубопровод	2008	В-22-Т10	чугун	φ-200	76,70	76,70									
Итого Л. трубопровода Ф-ИЖ:							500,00	500,00								
Итого:							500,00	500,00								



ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к приказу Министерства
юстиции Российской Федерации
от 18.02.2008 № 32

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 15 августа 2011 г.

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 46:238:002:000160200:0003

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Трасса водоснабжения от сущ. ВЗУ до места врезки по ул. Ленина

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Наро-Фоминский	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Кокошкино
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Дзержинского
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	III	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: протяженность 500 м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: Водоснабжение

1.5. Этажность:

количество этажей -, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2008

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен

объект недвижимого имущества

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

1.9. Примечание: Паспорт составлен по состоянию на 11.07.2011г.

1.10. Московский областной филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и
технической инвентаризации объектов капитального строительства №240 от 21 февраля 2008 г.

Техник (инженер)-инвентаризатор А. О. Макарова
(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

Руководитель группы отдела ТИ А. С. Балакин
(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 10
(десять) листов(а).
12 АВГ 2011 2011 г.



/ А.С. Балакин

ООО «Оренбургская компания оценки и права»

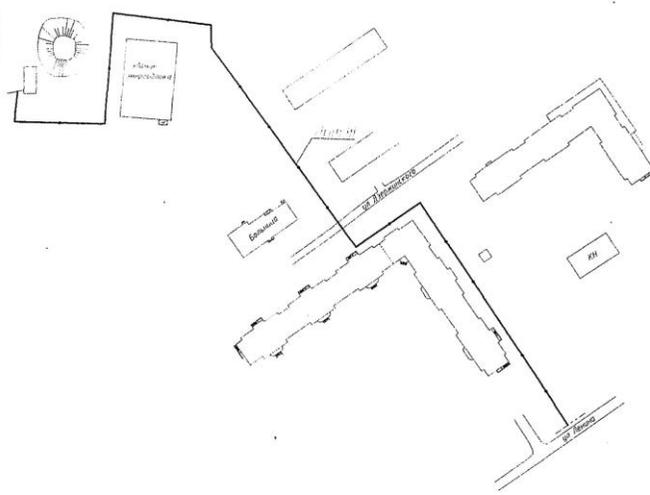
460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206

тел.: 93-83-76

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Сооружения
(вид объекта недвижимого имущества) Лист № 2 Всего листов 2

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный номер) 46.238.002.000160200.0003
 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб: 1:2000

Техник(инженер)-инвентаризатор
(полное наименование должности) _____
 Руководитель группы отдела ТИ
(полное наименование должности) _____

М.П. _____

А. О. Макарова
(инициалы, фамилия)
 А. С. Балакин
(инициалы, фамилия)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: _____ "30" сентября 2011 года
 Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12.11.2008 №RU
50524000-101

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управление
капитального строительства-4", ИНН 5030042624, зарегистрировано : 20.02.2003г. , место
государственной регистрации: Инспекция МНС России по г.Наро-Фоминску Московской
области, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 50, № 001279802; адрес
местонахождения: Россия, Московская область, г.Наро-Фоминск, ул.Ленина, д.11, кв.37

Вид права: Собственность

Объект права: ЦТП, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 271,8 кв. м, инв.№
46:238:002:000157630:0003, лит. В, адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район,
городское поселение Кокошкино, ул.Дзержинского, Ленина

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-77/046/2011-145

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30"
сентября 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-77/046/2011-145



Регистратор

Жукова М. А.

М.П.



50-ABN 446817

ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206

тел.: 93-83-76

форма №46003



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ Здание
(вид объекта учета)
_____ ЦТП
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Наро-Фоминский	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Кокошкино
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Дзержинского, Ленина
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Сведения о постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	46:238:002:000157630:0003
Кадастровый (условный) номер	

Паспорт составлен по состоянию на « 11 » июля 20 11 года

Руководитель группы отдела ТИ

М.П.

Балакин А. С.
(Фамилия И.О.)**СОДЕРЖАНИЕ:**

2

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Ситуационный план (схема) земельного участка	5
5	Экспликация к плану (схеме) земельного участка	6
6	Экспликация на объект	6
7	Постажный план	10
8	Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения)	11
9	Отметки об обследованиях и составлении технического паспорта	12

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Нежилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	В
4	Число этажей надземной части / подземной части	В - 1/-
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	В 2008/2008
6	Год реконструкции/капитального ремонта	
7	Общая площадь/основная (кв.м.)	271.8/257.7
8	Процент износа (%)	В - 3
9	Балансовая стоимость, руб.	
10	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Литера	
Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	
Кадастровый номер земельного участка	

ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206

тел.: 93-83-76

6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания
(основной пристройки), определение физического износа

Литера В Год постройки 2008 Число этажей подземных 1
наземных

Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес остатка, после применения	Износ в %	% износа к строению (гр. 7) / 100	Таблице изменения	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	монолитный ж/б	хорошее	10	1	10	5	0.5		
2	Стены и перегородки	кирпичные	хорошее	24	1	24	5	1.2		
3	Перекрытия	ж/б плиты	новое	7	1	7				
4	Крыша	рулонная	хорошее	6	1	6	5	0.3		
5	Полы	бетонные	хорошее	2	1	2	5	0.1		
6	Проемы	двери- металлические, деревянные, окон-деревянные 2-х створные	новое	7	1	7				
7	Отделочные работы	внутренняя отделка-окраска, наружная отделка-расшивка швов	новое	4	1	4				
8	Внутренние санитарно-технические и эл-ие устройства	водопровод центральный, отопление центральное, канализация центральная, электроосвещение скрытая проводка	новое	10	1	10				
9	Прочие									
	прочие работы	отмостка	новое	2	1	2				
10	Дымовая труба			20						
11	Фундаменты под грубу			8						
Итого:				100		72		2.1		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 3$

6.3. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Наружные стены												
Стены и перегородки												
Стены												
Перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы дверные												
Отделочные работы												
Двери												
Окна												
Отделка внутренняя												
Отделка наружная												
Электроосвещение												
Отопление												
Лифты												
Лестничные устройства												
Верхние междэтажные												
Верхние чердачные												
Верхние надподвальные												
Метровая яма												
Орота												
Оплены												
Естницы												
того		100	x			100	x			100	x	
износ												

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 12
(двенадцать) листов(а)
« » 2011 г.

 / А.С. Балакин



ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к приказу Министерства
юстиции Российской Федерации
от 18.02.2008 № 32

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 01 августа 2011 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 46:238:002:000157630:0003

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование ЦТП

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Наро-Фоминский	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Кокошкино
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Дзержинского, Ленина
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика : _____ общая площадь 271,8 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение : Нежилое

1.5. Этажность :

количество этажей 1, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2008

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества _____

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

1.9. Примечание : Паспорт составлен по состоянию на 11.07.2011 г.

1.10. Московский областной филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства №240 от 21 февраля 2008 г.

Техник (инженер)-инвентаризатор
(наименование должности)

(подпись)

А. О. Макарова
(инициалы, фамилия)

Руководитель группы отдела ТИ
(полное наименование должности)

(подпись)

А. С. Балакин
(инициалы, фамилия)

ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206

тел.: 93-83-76

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества) Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный номер) 46.238.002.000157630.0003
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб: 1:2000

Техник (инженер) — инвентаризатор
(полное наименование должности)
Руководитель группы отдела ТИ
(полное наименование должности)

М.П. (подпись)

А.О. Макарова
(инициалы, фамилия)
А.С. Балакин
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества) Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный номер) _____
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 2
(два) листов (а).
« 15 » августа 2011 г.
/ А.С. Балакин



ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206
тел.: 93-83-76



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "30" сентября 2011 года
Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12.11.2008 №RU
50524000-101

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управление
капитального строительства-4", ИНН 5030042624, зарегистрировано : 20.02.2003г. , место
государственной регистрации: Инспекция МНС России по г.Наро-Фоминску Московской
области, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 50, № 001279802; адрес
местонахождения: Россия, Московская область, г.Наро-Фоминск, ул.Ленина, д.11, кв.37

Вид права: Собственность

Объект права: Трасса теплоснабжения от энергоблока до ЦТП по ул.
Дзержинского, протяженность 328 м., лит. II, адрес объекта: Московская область, Наро-
Фоминский район, городское поселение Кокоскино, ул.Дзержинского

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-77/045/2011-215

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30"
сентября 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-77/045/2011-215



Регистратор

Жукова М. А.



50-ABN 446814

форма №46006



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____
Сооружение
(вид объекта учета)
Трасса теплоснабжения от энергоблока до ЦТП по ул. Дзержинского
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Наро-Фоминский	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Кокоскино
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Дзержинского, Ленина
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	II	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Сведения о постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	46:238:002:000160200:0002
Кадастровый (условный) номер	

Паспорт составлен по состоянию на

« 11 » июля 20 11 года

Руководитель группы отдела ТИ



(подпись)

Балакин А. С.
(Фамилия И.О.)

ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206

тел.: 93-83-76

**5. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ
(СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.**

по документам	фактическая	Площадь участка по фактическому использованию					8	9
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд.	грунт		
1	2	3	4	5	6	7		

7. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ИНВЕНТАРНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА

7.1. Общие сведения

№ на плане (литера)	Наименование и характеристика объекта (трасса, опоры, столбы и т.д.)	Год постройки	№№ уч.ч.	Материал	Диаметр, марка, сечение и т.п.	Напряжение (вольт), давление и т.д.	Протяженность, м.												
							в том числе прокладки			Глубина (высота) прокладок, м.	Количество вводов	Опоры, колоды							
II	II	3	4	5	6	7	8	9	10			11	12	13	14	15	16	17	
II	Трасса теплоэлектроцентрации от опоры №10111 до 91011	2008	1-2	ППУ	24-400														
	Трбопровода	2008	2-3	ППУ	24-400	8,00	16,00	8,00	16,00				5,12						
	Трбопровода	2008	2-3	ППУ	24-400	57,50	115,00	57,50	115,00				5,12						
	Трбопровода	2008	2-4	ППУ	24-400	4,11							5,12						
	Трбопровода	2008	4-5	ППУ	24-400	11,40	22,80	11,40	22,80				5,12						
	Трбопровода	2008	5-6	ППУ	24-400								8,12						
	Трбопровода	2008	6-7	ППУ	24-400								0,96						
	Трбопровода	2008	7-8	ППУ	24-400	70,10	140,20						40,96						
	Трбопровода	2008	8-9	ППУ	24-400	46,00	92,00						40,96						
	Трбопровода	2008	9-10	ППУ	24-400	62,20	124,40						40,96						
	Трбопровода	2008	10-11	ППУ	24-400	69,20	138,40						40,96						
	Трбопровода	2008	11-12	ППУ	24-400	3,50	7,00						0,96	1					
	Итого Трбопровода 24-400					76,90	153,80	76,90	153,80				251,00	502,00					
	Итого Трбопровода 24-400					251,00	502,97	76,90	153,80	251,00	502,00								
	Опора	2008														0			
	Опора	2008														0			
	Опора	2008														1			

ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206

тел.: 93-83-76

8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИИ

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
11.07.2011	Макарова А. О.	<i>Макарова А. О.</i>	Мишкарева С. В.	<i>Мишкарева С. В.</i>

7.2. Определение инвентаризационной стоимости объектов в ценах 1969 г., руб.

№ на плане (литера)	Наименование объекта (трасса, опора, эстакада и т. д.)	№ сборника	№ таблицы	Единица измерения	Стоимость единицы измерения	на количество	Поправки	Стоимость единицы с поправками	Количество единиц	Восстановительная стоимость	Фактически прослужившие время, лет	Нормативный срок службы, лет	Процент износа	Действительная стоимость
II	Трасса теплоэлектроцентрали от энергоблока до ПТП по ул. Деряжинского			км	51			102	158,92	16210			0	16210
	Трубопровод, ППУ Д=400	5	14ж	км	231			231	503,91	116403			0	116403
	Трубопровод, ППУ Д=400	5	12ж	км	1480			1480	6	8880			0	8880
	Опора	5	168а	км	1480			1480	1	1480			0	1480
	Итого:													142973



ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к приказу Министерства
юстиции Российской Федерации
от 18.02.2008 № 32

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 15 августа 2011 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 46:238:002:000160200:0002

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Трасса теплоснабжения от энергоблока до ЦТП по ул. Дзержинского

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Наро-Фоминский	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Кокошкино
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Дзержинского
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	II	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: протяженность _____ м
(тип) _____ (значение) _____ (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: теплоснабжение

1.5. Этажность:

количество этажей _____, количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2008

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества _____

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

1.9. Примечание: Паспорт составлен по состоянию на 11.07.2011г.

1.10. Московский областной филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства №240 от 21 февраля 2008 г.

Техник (инженер)-инвентаризатор
(наименование должности)

(подпись)

А. О. Макарова
(инициалы, фамилия)

Руководитель группы отдела ТИ
(полное наименование должности)

(подпись)

А. С. Балакин
(инициалы, фамилия)

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 10
(десять) листов(а).
« 12 АВГ 2011 » 2011 г.



А.С. Балакин

ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206

тел.: 93-83-76

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Сооружения
(вид объекта недвижимого имущества) Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный номер) 46-238-002-000160200-0002

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб: 1:2000

Техник(инженер)-инвентаризатор
(полное наименование должности) _____
Руководитель группы отдела ТИ
(полное наименование должности) _____

А. О. Макарова
(инициалы, фамилия)
А. С. Балакин
(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Сооружения
(вид объекта недвижимого имущества) Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный номер) 46-238-002-000160200-0002

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 2
(960) листов(а).
« 18 АВГ 2011 » 2011 г.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "30" сентября 2011 года
Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12.11.2008 №RU
50524000-101

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управление
капитального строительства-4", ИНН 5030042624, зарегистрировано : 20.02.2003г. , место
государственной регистрации: Инспекция МНС России по г.Наро-Фоминску Московской
области, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 50, № 001279802; адрес
местонахождения: Россия, Московская область, г.Наро-Фоминск, ул.Ленина, д.11, кв.37

Вид права: Собственность

Объект права: Трасса электроснабжения от ТП-1 энергоблока до ТП-2 жилых домов №№1 и 2
по генплану по ул. Дзержинского, назначение: Электроснабжение, Протяженность 243 м., инв.№
46:238.002:000160200:0001, лит. I, адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район,
городское поселение Кокошкино, ул.Дзержинского

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-77/028/2011-384

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30"
сентября 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-77/028/2011-384



Регистратор

Жукова М. А.

М.П.

(подпись)

50-ABN 446823

форма №46006



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ

«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Сооружение
(вид объекта учета)

Трасса электроснабжения от ТП-1 энергоблока до ТП-2 жилых домов №№1 и 2 по генплану по ул.Дзержинского
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Наро-Фоминский	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Кокошкино
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Дзержинского, Ленина
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	I	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Сведения о постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	46:238.002:000160200:0001
Кадастровый (условный) номер	

Паспорт составлен по состоянию на

« 11 » июля 20 11 года

Руководитель группы отдела ТИ



М.П.

(подпись)

Балакин А. С.
(Фамилия И.О.)

ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206

тел.: 93-83-76

**5. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ
(СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КВ.М.**

по документам	фактическая	Площадь участка по фактическому использованию					8	9
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд.	грунт		
1	2	3	4	5	6	7		



7. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ИНВЕНТАРНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА

7.1. Общие сведения

№ на плане (литера)	Назначение и характеристики объекта (трасса, марка, сечение и т.д.)	Год постройки	№№ уч. уч.	Материал	Диаметр, марка, сечение и т.п.	Напряжение (вольт), давление и т.д.	Протяженность, м.						Глубина (высота) прокладки, м.	Количество вводов	Опоры, колоды		
							всего		в том числе прокладки		материал	количество, шт.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			12	13	14	15	16
1	застроеной объектом в ТП-1 энергосети по РЭМ1 и 2 по трассе по ул.Кедровской Оренбуржье.	2008	т.1+2		4ААХСР/10 3*185	10	243,30	973,20				243,30	973,20	-0,8	1		


ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к приказу Министерства
юстиции Российской Федерации
от 18.02.2008 № 32

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Сооружения
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 15 августа 2011 г.

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 46:238:002:000160200:0001

1. Описание объекта недвижимого имущества
Трасса электроснабжения от ТП-1 энергоблока до ТП-2 жилых домов №№1 и 2 по генплану по ул. Дзержинского

1.1. Наименование Трасса электроснабжения от ТП-1 энергоблока до ТП-2 жилых домов №№1 и 2 по генплану по ул. Дзержинского

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Наро-Фоминский	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Кокоскино
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Дзержинского
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	I	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: протяженность 243 м (тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: Электроснабжение

1.5. Этажность: количество этажей -, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2008

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

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

1.9. Примечание: Паспорт составлен по состоянию на 11.07.2011 г.

1.10. **Московский областной филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"**
(наименование органа или организации)
Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства №240 от 21 февраля 2008 г.

Техник (инженер)-инвентаризатор (наименование должности) А. О. Макарова (подпись) (инициалы, фамилия)

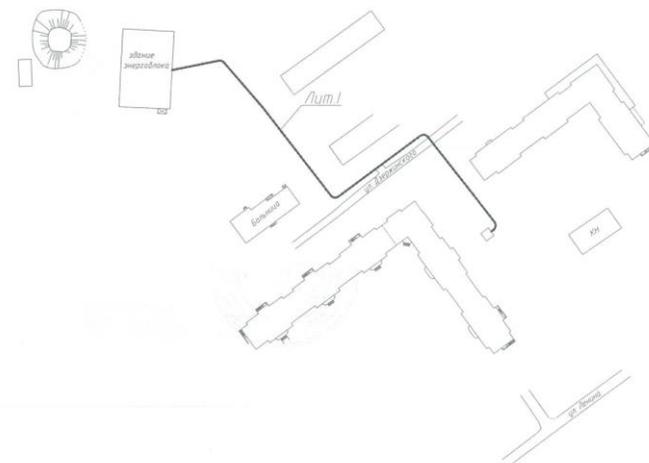
Руководитель группы отдела ТИ (полное наименование должности) А. С. Балакин (подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Сооружения
(вид объекта недвижимого имущества) Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 46:238:002:000160200:0001

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб: 1:2000

Техник (инженер)-инвентаризатор (полное наименование должности) А. О. Макарова (подпись) (инициалы, фамилия)

Руководитель группы отдела ТИ (полное наименование должности) А. С. Балакин (подпись) (инициалы, фамилия)




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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "30" сентября 2011 года
Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 12.11.2008 №RU 50524000-101

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управление капитального строительства-4", ИНН 5030042624, зарегистрировано : 20.02.2003г. , место государственной регистрации: Инспекция МНС России по г.Наро-Фоминску Московской области, свидетельство о регистрации юридического лица: серия 50, № 001279802; адрес местонахождения: Россия, Московская область, г.Наро-Фоминск, ул.Ленина, д.11, кв.37

Вид права: Собственность

Объект права: ТП-2, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 20,8 кв. м, инв.№ 46:238:002:000157630:0002, лит. Б, адрес объекта: Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение Кокоскино, ул.Дзержинского, Ленина

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-77/046/2011-146

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-77/046/2011-146

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью _____
(два) листов.
«15» августа 2011г.



/ А.С. Балакин



Регистратор

Жукова М. А.

М.П.



50-ABN 446S1S

ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206

тел.: 93-83-76

форма №46003



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
 ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
 «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
 НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
 ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
 МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ Здание
 (вид объекта учета)
 ТП-2
 (наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Наро-Фоминский	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Кокоскино
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Дзержинского, Ленина
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Сведения о постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	46:238:002:000157630:0002
Кадастровый (условный) номер	

Паспорт составлен по состоянию на « 11 » июля 20 11 года

Руководитель группы отдела ТИ

М.П.



« 11 » июля 20 11 года

Балакин А. С.
(Фамилия И.О.)

СОДЕРЖАНИЕ:

2

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Ситуационный план (схема) земельного участка	5
5	Экспликация к плану (схеме) земельного участка	6
6	Экспликация на объект	6
7	Позтажный план	10
8	Экспликация помещений к позтажным планам здания (строения)	11
9	Отметки об обследованиях и составлении технического паспорта	12

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Нежилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	Б
4	Число этажей надземной части / подземной части	Б - 1/-
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	Б 2008/2008
6	Год реконструкции/капитального ремонта	
7	Общая площадь/основная (кв.м.)	20.8/20.8
8	Процент износа (%)	Б - 3
9	Балансовая стоимость, руб.	
10	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Литера	
Реестровый номер	
Кадастровый (условный) номер	
Кадастровый номер земельного участка	

ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206

тел.: 93-83-76

6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера Б Год постройки 2008 Число этажей подземных наземных 1
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес конструк. элем. после применения	Износ в %	% износа к строению (гр.9)/100	Текущие изменения	
									износ в %	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	сборный ж/бетонный	хорошее	30	1	30	5	1.5		
2	Стены	ж/б панели	хорошее	21	1	21	5	1.05		
3	Покрытия	ж/б плиты	новое	10	1	10				
4	Кровля	рулонная	хорошее	3	1	3	5	0.15		
5	Полы	Бетонные	хорошее	2	1	2	5	0.1		
6	Проемы	двери-металлические	новое	4	1	4				
7	Отделочные работы	внутренняя отделка-окраска, наружная отделка-окраска	новое	3	1	3				
8	Внутренние санитарно-технические и эл-ие устройства	внутренняя отделка-окраска, электроосвещение открытая проводка	новое	4	1	4				
9	Прочие	прочие работы	отмостка асфальтовая	новое	23	1	23			
				Итого:	100	100	2.8			

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 3$

6.3. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундамент												
Наружные стены												
Стены и перегородки												
Стены												
Перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы дверные												
Отделочные работы												
Двери												
Окна												
Отделка внутренняя												
Отделка наружная												
Электроосвещение												
Прочие												
Отопление												
Сан.и электротех устройства												
Перекрытия междуэтажные												
Перекрытия чердачные												
перекрытия надподвальные												
Смотровая яма												
Ворота												
Колонны												
Лестницы												
Итого		100	x			100	x			100	x	
Износ												

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 14
(декабрь) листов(а).
2011г.



/ А.С. Балакин



ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к приказу Министерства
юстиции Российской Федерации
от 18.02.2008 № 32

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 01 августа 2011 г.

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 46:238:002:000157630:0002

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование ТП-2

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Наро-Фоминский	
Муниципальное образование	тип	городское поселение
	наименование	Кокошкино
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Дзержинского, Ленина
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общая площадь 20,8 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: Нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2008

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

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

1.9. Примечание: Паспорт составлен по состоянию на 11.07.2011г.

1.10. Московский областной филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства №240 от 21 февраля 2008 г.

Техник (инженер)-инвентаризатор
(наименование должности)



(подпись)

А. О. Макарова
(инициалы, фамилия)

Руководитель группы отдела ТИ
(полное наименование должности)

(подпись)

А. С. Балакин
(инициалы, фамилия)

ООО «Оренбургская компания оценки и права»

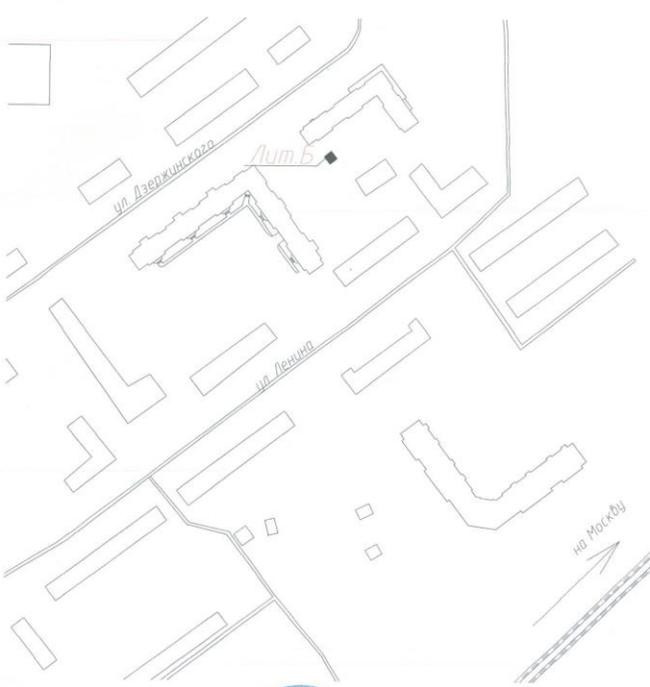
460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206

тел.: 93-83-76

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества) Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный номер) 46:238:002:000157630:0002
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб: 1:2000

Техник(инженер)-инвентаризатор
(полное наименование должности) _____
Руководитель группы отдела ТИ
(полное наименование должности) _____

 М.П. _____
(подпись)

А.О. Макарова
(инициалы, фамилия)
А.С. Балакин
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества) Лист № _____ всего листов _____

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный номер) _____
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 2
() листов(а).
« » 2011 г.



/ А.С. Балакин

ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206
тел.: 93-83-76

Здания: электрические городские сети

СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2016 для условия строительства в Московской области, Россия в урбане цен на 01.01.2016

ТЕХНИЧЕСКИЕ ЗДАНИЯ УСИЛИТЕЛЬНЫХ ПУНКТОВ ВОЗДУШНЫХ ЛИНИЙ		Этажность: 1		КС-1	
ОПИСАНИЕ: Стоимость 1 м ³ здания увеличивается при деревянном перекрытии на 2,5 %					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Гипсоволокно Остальные описание конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.					
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛИ — Энергосaving ПОЛЫ — Линолеум / цементные ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Масляная окраска / клеевая окраска ОТДЕЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отделение центральное, вентиляция ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Водопровод, канализация ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Электрооснащение					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
РМБ 03.003.0000	до 3000		Бетон	руб. на 1 м ³	8 392
РМБ 03.005.0000	753,24	1585,41	480,32	100%,97	335,66
	2,00%	16,89%	8,11%	12,00%	4,00%
	335,66	587,41	501,49	231,74	941,06
	2,00%	7,00%	6,00%	3,00%	11,21%
	501,49	704,29	470,93	233,75	839,51
	2,00%	4,89%	5,61%	2,79%	10,00%

Здания: электрические городские сети

Трансформаторные подстанции и распределительные пункты

РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ		Этажность: 1		КС-1	
ОПИСАНИЕ: Стоимость 1 м ³ здания увеличивается при деревянном перекрытии на 2,5 %					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные блоки СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные Остальные описание конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.					
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛИ — Два слоя рулонная ПОЛЫ — Бетонные					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
РМБ 04.001.0001			Бетон	руб. на 1 м ³	5 604
РМБ 04.001.0002			Бетон	руб. на 1 м ³	10 490
РМБ 04.001.0003	394,09	2105,32	224,51	108,89	1009,24
	24,00%	38,99%	4,01%	3,01%	16,01%
РМБ 04.001.0004	2445,4	3973,3	408,2	307,1	1835,0
	24,00%	38,99%	4,01%	3,01%	16,01%

Здания: электротранспорт

Станции (павильоны) ожидания

СТАНЦИИ (ПАВИЛЬОНЫ) ОЖИДАНИЯ НА КОНЕЧНЫХ ПУНКТАХ ТРАМВАЕВ И ТРОЛЛЕЙБУСОВ		Этажность: 1		КС-1	
ОПИСАНИЕ: Стоимость 1 м ³ здания увеличивается при деревянном перекрытии на 2,5 %					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные блоки / булыжник СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Гипсоволокно / кирпичные Остальные описание конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.					
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛИ — Два слоя рулонная / волнистые асбестоцементные листы ПОЛЫ — Асфальтовые / керамическая плитка / цементные					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
РМБ 05.001.0001	до 200		Бетон	руб. на 1 м ³	8 451
РМБ 05.001.0002	до 400		Бетон	руб. на 1 м ³	8 336
РМБ 05.001.0001	1099,80	1391,68	364,54	841,14	506,48
	12,01%	16,49%	1,52%	10,00%	5,99%
РМБ 05.001.0002	917,07	1493,50	500,48	833,16	500,49
	11,00%	17,98%	6,00%	10,00%	6,00%

* Модификация

© КО-ИНВЕСТ 2016

293

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

© КО-ИНВЕСТ 2016

ТРУБОПРОВОДЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ. ПРОКЛАДКА В НЕПРОХОДНЫХ КАНАЛАХ ТИПА МКЛ В ППУ ИЗОЛЯЦИИ ПРИ УСЛОВНОМ ДАВЛЕНИИ 1,6 МПА, ТЕМПЕРАТУРЕ 150 ГРАД. С, В СУХИХ ГРУНТАХ

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
РМБ 09.001.0161				руб. на 1 км	121 282 399
РМБ 09.001.0162				руб. на 1 км	128 385 811
РМБ 09.001.0163				руб. на 1 км	165 537 712

ТРУБОПРОВОДЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ. ПРОКЛАДКА В НЕПРОХОДНЫХ КАНАЛАХ ТИПА МКЛ В АПБ ИЗОЛЯЦИИ ПРИ УСЛОВНОМ ДАВЛЕНИИ 1,6 МПА, ТЕМПЕРАТУРЕ 150 ГРАД. С, В СУХИХ ГРУНТАХ

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
РМБ 09.001.0164				руб. на 1 км	110 521 141
РМБ 09.001.0165				руб. на 1 км	114 507 687
РМБ 09.001.0166				руб. на 1 км	149 105 236

ТРУБОПРОВОДЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ. ПРОКЛАДКА В НЕПРОХОДНЫХ КАНАЛАХ ТИПА МКЛ В ИЗОЛЯЦИИ ИЗ МИНЕРАЛОВАТНЫХ ПЛИТ И СТЕКОПЛАСТИКА ПРИ УСЛОВНОМ ДАВЛЕНИИ 1,6 МПА, ТЕМПЕРАТУРЕ 150 ГРАД. С, В СУХИХ ГРУНТАХ

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
РМБ 09.001.0167				руб. на 1 км	121 794 493
РМБ 09.001.0168				руб. на 1 км	126 545 681
РМБ 09.001.0169				руб. на 1 км	163 066 275

ТРУБОПРОВОДЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ. НАДЗЕМНАЯ ПРОКЛАДКА В ППУ ИЗОЛЯЦИИ ПРИ УСЛОВНОМ ДАВЛЕНИИ 1,6 МПА, ТЕМПЕРАТУРЕ 150 ГРАД. С, БЕЗ УСТРОЙСТВА КОНСТРУКЦИЙ ОПОР

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
РМБ 09.001.0171				руб. на 1 км	4 555 229
РМБ 09.001.0172				руб. на 1 км	6 391 618
РМБ 09.001.0173				руб. на 1 км	10 224 418
РМБ 09.001.0174				руб. на 1 км	14 191 997
РМБ 09.001.0175				руб. на 1 км	20 879 798
РМБ 09.001.0176				руб. на 1 км	33 026 798

ТРУБОПРОВОДЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ. НАДЗЕМНАЯ ПРОКЛАДКА С ИЗОЛЯЦИЕЙ МИНЛИТАМИ И ЛИСТОВОЙ СТАЛЬЮ ПРИ УСЛОВНОМ ДАВЛЕНИИ 1,6 МПА, ТЕМПЕРАТУРЕ 150 ГРАД. С, БЕЗ УСТРОЙСТВА КОНСТРУКЦИЙ ОПОР

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
РМБ 09.001.0177				руб. на 1 км	5 777 656
РМБ 09.001.0178				руб. на 1 км	7 824 486
РМБ 09.001.0179				руб. на 1 км	11 004 306
РМБ 09.001.0180				руб. на 1 км	19 028 778
РМБ 09.001.0181				руб. на 1 км	26 508 409
РМБ 09.001.0182				руб. на 1 км	31 428 293

168

СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2016 для условия строительства в Московской области, Россия

Сети теплоснабжения

Прокладка трубопроводов

Наружные тепловые сети

В разделе представлены укрупненные показатели стоимости строительства наружных тепловых сетей из стальных трубопроводов по следующей номенклатуре:

1. Бесканальная прокладка тепловых сетей.
2. Прокладка тепловых сетей в непроходных сборных железобетонных каналах.
3. Прокладка тепловых сетей в полупроходных сборных железобетонных каналах.
4. Надземная прокладка тепловых сетей.

Показатель стоимости — 1 км двухтрубной тепло-трассы.

Настоящие показатели разработаны для тепловых сетей с температурой воды до 150 град. и давлением до 1,6 МПа включительно со следующими типами изоляции труб:

- ППУ изоляция
- армилетобетонная изоляция
- изоляция из минераловатных плит.

В показателях учтена вся номенклатура затрат, необходимых для строительства тепловых сетей со всеми сопутствующими конструкциями в условиях плотной городской застройки. На подготовительном этапе строительства предусмотрены работы по разборке существующих дорожных покрытий и их восстановлению, а так же благоустройство территории.

При подземной прокладке тепловых сетей глубина заложения предусмотрена до 2-х метров для 3 группы грунтов. Разработка грунта ведется с погрузкой и вывозом грунта на полигон, с вывозом разработанного грунта на временную свалку до 1 км и привозом для обратной засыпки с временной свалки.

ТРУБОПРОВОДЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, БЕСКАНАЛЬНАЯ ПРОКЛАДКА В ППУ ИЗОЛЯЦИИ ПРИ УСЛОВНОМ ДАВЛЕНИИ 1,6 МПа, ТЕМПЕРАТУРЕ 150 ГРАД. С, В СУХИХ ГРУНТАХ						КС-12
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
КС12.09.001.0110	Диаметр труб 80-100 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,14			руб. на 1 км	18 148 370	
КС12.09.001.0113	Диаметр труб 120-150 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,14			руб. на 1 км	20 777 288	
КС12.09.001.0114	Диаметр труб 200-250 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,14			руб. на 1 км	25 876 411	
КС12.09.001.0115	Диаметр труб 300 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,07			руб. на 1 км	30 298 234	
КС12.09.001.0116	Диаметр труб 400 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,07			руб. на 1 км	43 240 525	
КС12.09.001.0117	Диаметр труб 500 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,07			руб. на 1 км	56 894 030	

Показатели стоимости приведены для сухих грунтов. Для мокрых грунтов применяются поправки, приведенные в таблице 11:

Таблица 11

Способ прокладки	Поправка
бесканальная, диаметр труб до 250 мм	1,14
бесканальная, диаметр труб до 500 мм	1,07
в непроходных каналах, диаметр труб до 250 мм	1,11
в непроходных каналах, диаметр труб до 500 мм	1,05
в полупроходных каналах, диаметром труб от 700 мм	1,02

При бесканальной прокладке учтена прокладка трубопроводов в стальных футлярах при переходах через автомобильные дороги, устройство смотровых колодезь.

При бесканальной прокладке трубопроводов в ППУ изоляции учтена система оперативного дистанционного контроля (ОДК).

В показателях на надземную прокладку трубопроводов стоимость конструкций эстакад и отдельно стоящих опор не учтена. Стоимость этих конструкций следует брать из раздела «Опоры и эстакады для надземной прокладки трубопроводов».

В показателях учтена стоимость всех материалов и изделий с транспортными, заготовительно-складскими, погрузочно-разгрузочными расходами.

При разработке укрупненных показателей были использованы следующие нормативные документы:

- СНиП 41-02-2003 Тепловые сети.
- СНиП 41-03-2003 Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов.

СП 41-105-2002 Проектирование и строительство тепловых сетей бесканальной прокладки из стальных труб с индустриальной тепловой изоляцией из пенополиуретана в полиэтиленовой оболочке.

Конструкции для надземной прокладки трубопроводов

Опоры и эстакады для надземной прокладки трубопроводов.

В разделе представлены укрупненные показатели стоимости строительства конструкций для надземной прокладки трубопроводов по следующей номенклатуре:

1. Отдельно стоящие опоры из сборного железобетона высотой до 1,5 м.
2. Отдельно стоящие опоры из сборного железобетона высотой до 8,5 м.
3. Эстакады одноуровневые на стойках из сборного железобетона с стальными пролетами.
4. Эстакады стальные одноуровневые.
5. Эстакады стальные двухуровневые.

Показатель стоимости — 1 км трассы.

В показателях учтена вся номенклатура затрат, необходимых для строительства конструкций.

В показателях включены работы по устройству площадок с навесами для обслуживания запорной арматуры, лестницы и переходные мостики.

В показателях учтена стоимость всех материалов и изделий с транспортными, заготовительно-складскими, погрузочно-разгрузочными расходами.

При разработке укрупненных показателей были использованы следующие типовые решения:

- Серия 3.015-1.92 Унифицированные отдельно стоящие опоры под технологические трубопроводы.
- Серия 3.015-1 Унифицированные отдельно стоящие опоры под технологические эстакады.
- Серия 3.015-16.94 Эстакады одноуровневые под технологические трубопроводы.

Серия 3.015-3.92 Унифицированные двухуровневые эстакады под технологические трубопроводы.

ОПОРЫ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ ОТДЕЛЬНОСТОЯЩИЕ В СУХОМ ГРУНТЕ, С ТРАВЕРСАМИ, С ПЛОЩАДКАМИ, ЛЕСТНИЦАМИ И НАВЕСАМИ ДЛЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ						КС-10
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
КС10.09.002.0025	Резаные опоры высотой до 1,5 м			руб. на 1 км	6 940 586	
КС10.09.002.0026	Опоры высотой до 8,5 м, нагрузкой на опору до 2 т			руб. на 1 км	10 297 618	
КС10.09.002.0027	Опоры высотой до 8,5 м, нагрузкой на опору до 5 т			руб. на 1 км	15 240 858	

ЭСТАКАДЫ ОДНОУРОВНЕВЫЕ НА ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ СТОЙКАХ В СУХИХ ГРУНТАХ, С МЕТАЛЛИЧЕСКИМИ ПРОЛЕТАМИ 18 М, СО СВЯЗЯМИ И ТРАВЕРСАМИ, С ПЛОЩАДКАМИ, ЛЕСТНИЦАМИ И НАВЕСАМИ ДЛЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ						КС-10
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
КС10.09.003.0028	Нагрузка до 1 т/м			руб. на 1 км	16 527 703	
КС10.09.003.0029	Нагрузка до 4 т/м			руб. на 1 км	27 548 735	

ЭСТАКАДЫ ОДНОУРОВНЕВЫЕ СТАЛЬНЫЕ В СУХИХ ГРУНТАХ, С ПРОЛЕТАМИ 18 М, СО СВЯЗЯМИ И ТРАВЕРСАМИ, С ПЛОЩАДКАМИ, ЛЕСТНИЦАМИ И НАВЕСАМИ ДЛЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ						КС-11
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
КС11.09.004.0030	Нагрузка до 0,5 т/м			руб. на 1 км	13 233 154	
КС11.09.004.0031	Нагрузка до 1 т/м			руб. на 1 км	17 539 740	
КС11.09.004.0032	Нагрузка до 2 т/м			руб. на 1 км	25 180 443	
КС11.09.004.0033	Нагрузка до 4 т/м			руб. на 1 км	37 645 676	

ЭСТАКАДЫ ДВУХУРОВНЕВЫЕ СТАЛЬНЫЕ В СУХИХ ГРУНТАХ, С ПРОЛЕТАМИ 18 М, СО СВЯЗЯМИ И ТРАВЕРСАМИ, С ПЛОЩАДКАМИ, ЛЕСТНИЦАМИ И НАВЕСАМИ ДЛЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ						КС-11
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
КС11.09.005.0034	Нагрузка до 1 т/м			руб. на 1 км	23 580 871	
КС11.09.005.0035	Нагрузка до 2 т/м			руб. на 1 км	34 501 440	
КС11.09.005.0036	Нагрузка до 5 т/м			руб. на 1 км	49 359 433	

Электрические городские сети

СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2016 для условий строительства в Московской области, Россия в уровне цен на 01.01.2016

КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ С БУМАЖНОЙ ИЗОЛЯЦИЕЙ И АЛЮМИНИЕВОЙ ЖИЛОЙ, В ГРУНТЕ С УСТРОЙСТВОМ ТРАНШЕЙ, НАПРЯЖЕНИЕ 10 КВ						КС-14
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
нп13.10.003.0322	Марка ААВ, сечение 3 × 50			руб. на 1 км	1,634,500	
нп13.10.003.0326	Марка ААВ, сечение 3 × 70			руб. на 1 км	1,707,924	
нп13.10.003.0327	Марка ААВ, сечение 3 × 95			руб. на 1 км	1,764,798	
нп13.10.003.0328	Марка ААВ, сечение 3 × 120			руб. на 1 км	1,827,853	
нп13.10.003.0329	Марка ААВ, сечение 3 × 150			руб. на 1 км	1,900,264	
нп13.10.003.0330	Марка ААВ, сечение 3 × 185			руб. на 1 км	1,936,452	
нп13.10.003.0331	Марка ААВ, сечение 3 × 240			руб. на 1 км	2,126,724	

КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ С БУМАЖНОЙ ИЗОЛЯЦИЕЙ И АЛЮМИНИЕВОЙ ЖИЛОЙ, В ГРУНТЕ С УСТРОЙСТВОМ ТРАНШЕЙ, НАПРЯЖЕНИЕ 1 КВ						КС-14
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
нп13.10.003.0332	Марка ААВ2ШЦ, сечение 2 × 25			руб. на 1 км	1,502,933	
нп13.10.003.0333	Марка ААВ2ШЦ, сечение 2 × 35			руб. на 1 км	1,513,515	
нп13.10.003.0334	Марка ААВ2ШЦ, сечение 2 × 50			руб. на 1 км	1,551,778	
нп13.10.003.0335	Марка ААВ2ШЦ, сечение 2 × 70			руб. на 1 км	1,600,394	
нп13.10.003.0336	Марка ААВ2ШЦ, сечение 2 × 95			руб. на 1 км	1,665,204	
нп13.10.003.0337	Марка ААВ2ШЦ, сечение 2 × 120			руб. на 1 км	1,753,421	
нп13.10.003.0338	Марка ААВ2ШЦ, сечение 2 × 150			руб. на 1 км	1,830,979	
нп13.10.003.0339	Марка ААВ2ШЦ, сечение 2 × 185			руб. на 1 км	1,918,881	
нп13.10.003.0340	Марка ААВ2ШЦ, сечение 2 × 240			руб. на 1 км	2,042,973	
нп13.10.003.0341	Марка ААВ2ШЦ, сечение 4 × 25			руб. на 1 км	1,539,728	
нп13.10.003.0342	Марка ААВ2ШЦ, сечение 4 × 35			руб. на 1 км	1,562,115	
нп13.10.003.0343	Марка ААВ2ШЦ, сечение 4 × 50			руб. на 1 км	1,608,657	
нп13.10.003.0344	Марка ААВ2ШЦ, сечение 4 × 70			руб. на 1 км	1,716,889	
нп13.10.003.0345	Марка ААВ2ШЦ, сечение 4 × 95			руб. на 1 км	1,731,829	
нп13.10.003.0346	Марка ААВ2ШЦ, сечение 4 × 120			руб. на 1 км	1,841,322	
нп13.10.003.0347	Марка ААВ2ШЦ, сечение 4 × 150			руб. на 1 км	1,894,312	
нп13.10.003.0348	Марка ААВ2ШЦ, сечение 4 × 185			руб. на 1 км	1,966,087	
нп13.10.003.0349	Марка ААВ2ШЦ, сечение 4 × 240			руб. на 1 км	2,197,065	

КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ С БУМАЖНОЙ ИЗОЛЯЦИЕЙ И АЛЮМИНИЕВОЙ ЖИЛОЙ, В ГРУНТЕ С УСТРОЙСТВОМ ТРАНШЕЙ, НАПРЯЖЕНИЕ 6 КВ						КС-14
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
нп13.10.003.0350	Марка ААВ2ШЦ, сечение 1 × 25			руб. на 1 км	1,581,743	
нп13.10.003.0351	Марка ААВ2ШЦ, сечение 1 × 35			руб. на 1 км	1,593,143	
нп13.10.003.0352	Марка ААВ2ШЦ, сечение 1 × 50			руб. на 1 км	1,618,989	
нп13.10.003.0353	Марка ААВ2ШЦ, сечение 1 × 70			руб. на 1 км	1,671,730	
нп13.10.003.0354	Марка ААВ2ШЦ, сечение 1 × 95			руб. на 1 км	1,768,935	
нп13.10.003.0355	Марка ААВ2ШЦ, сечение 1 × 120			руб. на 1 км	1,830,979	
нп13.10.003.0356	Марка ААВ2ШЦ, сечение 1 × 150			руб. на 1 км	1,903,367	
нп13.10.003.0357	Марка ААВ2ШЦ, сечение 1 × 185			руб. на 1 км	2,001,600	
нп13.10.003.0358	Марка ААВ2ШЦ, сечение 1 × 240			руб. на 1 км	2,141,204	

СОЮЗЖЕНА ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

© КОИНВЕСТ 2016 177

Сети водопровода и канализации

СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2016 для условий строительства в Московской области, Россия в уровне цен на 01.01.2016

Водоводы из чугунных труб

ВОДОВОДЫ ИЗ ЧУГУННЫХ ТРУБ						КС-12
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
Трубы класса А						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
нп13.07.011.0001	Диаметр труб 50-100 мм, глубина заложения до 2 м при замене на трубы класса В стоимость надлежит увеличивать на 3%			руб. на 1 м	2,969	
нп13.07.011.0002	Диаметр труб 125-200 мм, глубина заложения до 2 м при замене на трубы класса В стоимость надлежит увеличивать на 3%			руб. на 1 м	4,436	
нп13.07.011.0003	Диаметр труб 250-350 мм, глубина заложения до 2 м при замене на трубы класса В стоимость надлежит увеличивать на 3%			руб. на 1 м	9,257	
нп13.07.011.0004	Диаметр труб 400-500 мм, глубина заложения до 2 м при замене на трубы класса В стоимость надлежит увеличивать на 5%			руб. на 1 м	15,684	
нп13.07.011.0005	Диаметр труб 600-800 мм, глубина заложения до 2 м при замене на трубы класса В стоимость надлежит увеличивать на 5%			руб. на 1 м	28,294	
нп13.07.011.0006	Диаметр труб 900 мм, глубина заложения до 2 м при замене на трубы класса В стоимость надлежит увеличивать на 5%			руб. на 1 м	41,368	
нп13.07.011.0007	Диаметр труб 1000 мм, глубина заложения до 2 м при замене на трубы класса В стоимость надлежит увеличивать на 5%			руб. на 1 м	49,951	
нп13.07.011.0008	Диаметр труб 1200 мм, глубина заложения до 2 м при замене на трубы класса В стоимость надлежит увеличивать на 5%			руб. на 1 м	63,320	

ВОДОВОДЫ ИЗ ЧУГУННЫХ ТРУБ						КС-12
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
Трубы класса А						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
нп13.07.011.0009	Диаметр труб 50-100 мм, глубина заложения до 3 м при замене на трубы класса В стоимость надлежит увеличивать на 3%			руб. на 1 м	3,458	
нп13.07.011.0010	Диаметр труб 125-200 мм, глубина заложения до 3 м при замене на трубы класса В стоимость надлежит увеличивать на 3%			руб. на 1 м	4,960	
нп13.07.011.0011	Диаметр труб 250-350 мм, глубина заложения до 3 м при замене на трубы класса В стоимость надлежит увеличивать на 3%, для диаметров 300 мм и более на 5%			руб. на 1 м	9,740	
нп13.07.011.0012	Диаметр труб 400-500 мм, глубина заложения до 3 м при замене на трубы класса В стоимость надлежит увеличивать на 5%			руб. на 1 м	16,138	
нп13.07.011.0013	Диаметр труб 600-800 мм, глубина заложения до 3 м при замене на трубы класса В стоимость надлежит увеличивать на 5%			руб. на 1 м	28,643	
нп13.07.011.0014	Диаметр труб 900 мм, глубина заложения до 3 м при замене на трубы класса В стоимость надлежит увеличивать на 5%			руб. на 1 м	41,917	
нп13.07.011.0015	Диаметр труб 1000 мм, глубина заложения до 3 м при замене на трубы класса В стоимость надлежит увеличивать на 5%			руб. на 1 м	50,656	
нп13.07.011.0016	Диаметр труб 1200 мм, глубина заложения до 3 м при замене на трубы класса В стоимость надлежит увеличивать на 5%			руб. на 1 м	65,670	

СОЮЗЖЕНА ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

© КОИНВЕСТ 2016 113

ПРИЛОЖЕНИЕ В Сведения об оценщике



Страховое публичное акционерное общество

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-742-048773/17

«31» июля 2017

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ООО «Оренбургская компания оценки и права»
460005, г. Оренбург, ул. Невская, д.146
ИНН 5609080393
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Питчинская, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «19» августа 2017 года по «18» августа 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страховщиком по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (тридцать миллионов) Рублей**
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 16 740 (шестнадцать тысяч семьсот сорок) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «19» августа 2017 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «19» августа 2015 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных Положением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением соглашающихся со Страхователем расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которых Страхователь понес в

Россия, 119998, г. Москва, ГСП-8, ул. Питчинская, 12, стр. 2. Тел.: (495) 232 32 11; 959 46 77. Факс: (495) 959 45 18; 959 44 05; 234 36 00
E-mail: info@ingos.ru, 412442@ingos.ru. E-mail: info@ingos.ru, http://www.ingos.ru



Страховое публичное акционерное общество

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

- 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователем письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

- 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

- 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

- 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

- 13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

- 14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Оренбургская компания оценки и права»

От Страхователя:
Берушев А.Н.
Генеральный директор
Устав



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах» филиал в Оренбургской области

От Страховщика:
Евдоким Сергей Николаевич
Начальник филиала
Доверенность № 52/1082-742/16 от 15.11.2016г.



Россия, 119998, г. Москва, ГСП-8, ул. Питчинская, 12, стр. 2. Тел.: (495) 232 32 11; 959 46 77. Факс: (495) 959 45 18; 959 44 05; 234 36 00
E-mail: info@ingos.ru, 412442@ingos.ru. E-mail: info@ingos.ru, http://www.ingos.ru

ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206

тел.: 93-83-76

Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

СМАО

Некоммерческое партнерство
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

27 мая 2009 года
дата включения в реестр

2916
№ согласно реестру

Белоусов Антон Николаевич
паспорт 5305 340507 выдан Гайским ГОВД Оренбургской области 02.02.2006, код подразделения
562-016, зарегистрирован: г. Оренбург, ул. Брестская, д.7, кв.108

является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Ю.В. Усова

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
№ 433-742-078063/17

«04» декабря 2017 г.

- | | |
|---|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Белоусов Антон Николаевич
Паспортные данные: 53 05, 340507, Гайским ГОВД Оренбургской области 02.02.2006г. |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): | 3.1. С «16» декабря 2017 года по «15» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, за исключением Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА: | 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 2 000 000 (два миллиона) рублей .
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей . |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. 2700,00 (две тысячи семьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 16.12.2017г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Листинга Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. |
| 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков. |
| 10. ФРАНШИЗА: | 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Белоусов Антон Николаевич

От Страхователя:
Белоусов Антон Николаевич
Паспортные данные: 53 05, 340507, Гайским ГОВД
Оренбургской области 02.02.2006г.

СТРАХОВЩИК:
СНАО «Ингосстрах», филиал Оренбургской области

От Страховщика:
Евдоким Сергей Николаевич
Начальник отдела
Доверенность № 5247087-42/16 от 13.12.2016г.

Россия, 115998, г. Москва, ГСП-8, ул. Пятницкая, 12, стр. 2. Тел.: (495) 232 32 11; 959 46 77. Факс: (495) 959 45 84; 959 44 05, 234 36 00
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU. E-mail: ingos@ingos.ru, http://www.ingos.ru



ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-742-005443/18

«29» января 2018 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Ягодкина Галина Владимировна Паспортные данные: 53 14 № 494818, выдан 11.12.2014г. Отделом УФМС России по Оренбургской области в Центральном районе г. Оренбурга
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» России, Москва, ул. Петровка, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «04» февраля 2018 года по «03» февраля 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000 (три миллиона) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 2 700,00 (две тысячи семьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 04.02.2018г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицевая Центральная бинва Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования признаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Ягодкина Галина Владимировна
От Страхователя: 
Имя: Галина Владимировна
Паспортные данные: 53 14 № 494818, выдан 11.12.2014г. Отделом УФМС России по Оренбургской области в Центральном районе г. Оренбурга.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах» Оренбургской области
От Страховщика:
Евсепкин Сергей Николаевич
Начальник отдела документирования
Доверенность № 0057/2018 от 01.01.2018г.



Россия, 115998, г. Москва, ГСП-8, ул. Петровка, 12, стр. 2. Тел.: (495) 232 32 11; 959 46 77. Факс: (495) 959 45 18; 959 44 05; 234 36 00
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU. E-mail: ingos@ingos.ru, http://www.ingos.ru

«ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Ягодкина Галина Владимировна

Паспорт выдан: г.Оренбург, УФМС России по Оренбургской обл. в Центральном районе г. Оренбурга
Зарегистрирована: г. Оренбург, ул. Микшинова, д. 41

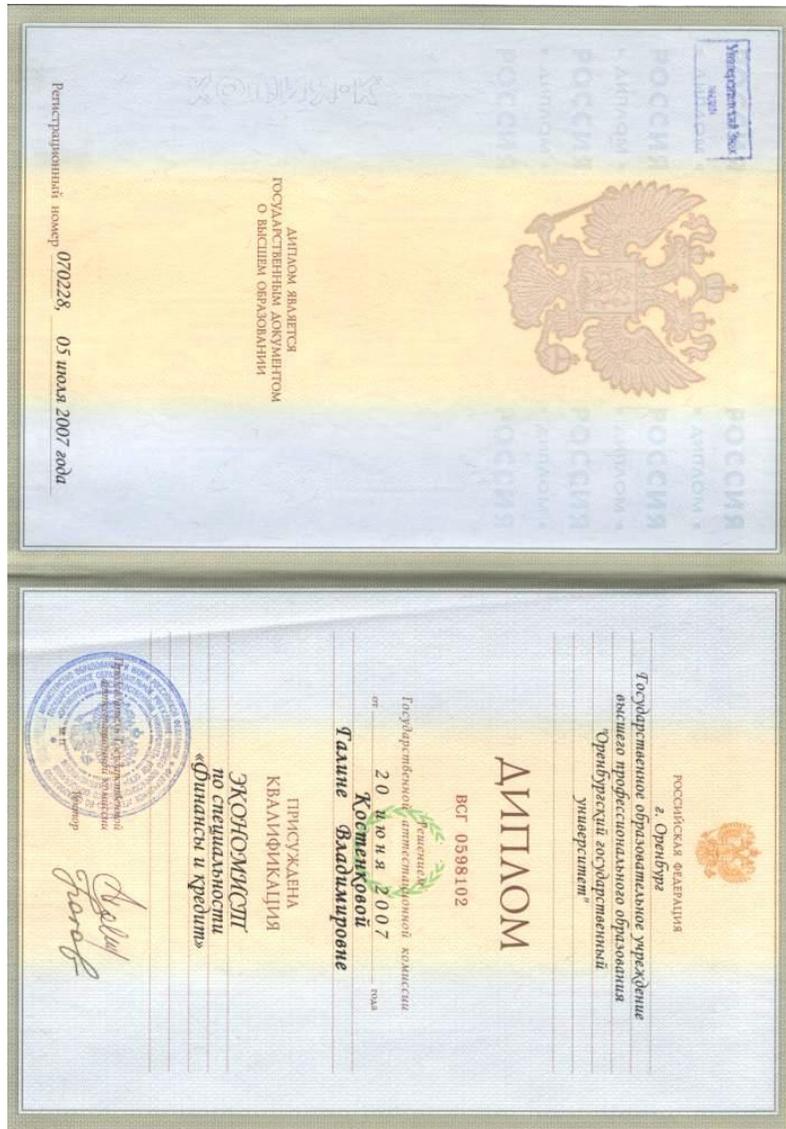
**Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.**

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 460
Дата выдачи: 17 декабря 2014 г.
Дата вступления в силу: 06 февраля 2012 г.



«ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» • НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»



ООО «Оренбургская компания оценки и права»

460005, г. Оренбург, ул. Орская, д.174а, оф.206

тел.: 93-83-76

Пронумеровано, прошнуровано и
скреплено подписью и печатью

-98- Деверосо
листа (-ов)

