

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

**ОТЧЕТ № 01/20032017**

**ОБ ОЦЕНКЕ**

**рыночной стоимости имущества, принадлежащего  
ООО «ЗИЛ-СБО» на праве собственности**

**Дата оценки:**

**20 марта 2017 года**

**Порядковый номер отчета: 147**

**Подготовлено для  
определения рыночной стоимости**

*г. Москва, 2017 г.*

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

28 мая 2017 года

Конкурсному управляющему

А.Н. Буханову

Уважаемый Алексей Николаевич,

В соответствии с Договором № 01/20032017 от 28 марта 2017 года ИП Березкина Ольга Анатольевна произвела оценку рыночной стоимости имущества ООО «ЗИЛ-СБО», принадлежащего ему на праве собственности (далее объект оценки).

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 20 марта 2017 года.

Согласно выполненным расчетам, рыночная стоимость объекта оценки, не включая НДС, составляет, округленно:

**47 157 000 (Сорок семь миллионов сто пятьдесят семь тысяч) рублей, в том числе:**

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Номер		Рыночная стоимость, руб.
		инвентарный	паспорта (документа о регистрации)	
1	Канализационно-насосная станция, общая площадь 41,30 кв.м по адресу д.Васькино	00012222	Свидетельство Н А N 0435189 от 09.11.2005г.	185 000
2	Канализационно-насосная станция, общая площадь 41,30 кв.м по адресу д.Васькино	00012223	Свидетельство Н А N 0435188 от 09.11.2005г.	185 000
3	Канализационно-насосная станция, общая площадь 41,30 кв.м по адресу д.Васькино	00012226	Свидетельство Н А N 0435185 от 09.11.2005г.	185 000
4	Трансформаторная подстанция, общая площадь 11,30 кв.м по адресу д.Васькино	00012214	Свидетельство Н А N 0435183 от 09.11.2005г.	40 000
5	Трансформаторная подстанция, общая площадь 7,50 кв.м по адресу д.Васькино	00012225	Свидетельство Н А N 0438037 от 09.11.2005г.	27 000
6	Административный корпус, общая площадь 356,00 кв.м по адресу д.Васькино	00012220	Свидетельство Н А N 0435191 от 09.11.2005г.	216 000
7	Водонапорная башня, общая площадь 24,3 кв.м по адресу д.Васькино	00012209	Свидетельство Н А N 0435197 от 09.11.2005г.	362 000
8	Гараж, общая площадь 353,40 кв.м по адресу д.Васькино	00012224	Свидетельство Н А N 0435186 от 09.11.2005г.	122 000



## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

9	Гостиница, общая площадь 1681,40 кв.м по адресу д.Васькино	00012221	Свидетельство Н А N 0435190 от 09.11.2005г.	568 000
10	Нежилое, общая площадь 352,80 кв.м здание д.Васькино	00012619	Свидетельство 50 - Н В N 422704 от 03.03 2008г.	49 000
11	Общежитие, общая площадь 133,50 кв.м по адресу д.Васькино	00012227	Свидетельство Н А N 0435187 от 09.11.2005г.	74 000
12	Овощехранилище, общая площадь 171,70 кв.м по адресу д.Васькино	00012218	Свидетельство Н А N 0435192 от 09.11.2005г.	109 000
13	Производственный корпус общая площадь 136,80 кв.м по адресу д.Васькино	00012215	Свидетельство Н А N 0438039 от 09.11.2005г.	258 000
14	Сарай лакокрасок общая площадь 24,60 кв.м по адресу д.Васькино	00012231	Свидетельство Н А N 0435198 от 09.11.2005г.	93 000
15	Склад, общая площадь 332,40 кв.м по адресу д.Васькино	00012217	Свидетельство Н А N 0435195 от 09.11.2005г.	214 000
16	Слесарная-мастерская, общая площадь 169,90 кв.м по адресу д.Васькино	00012229	Свидетельство Н А N 0435199 от 09.11.2005г.	183 000
17	Спальный корпус № 29 корпус общая площадь 326,50 кв.м по адресу д.Васькино	00012211	Свидетельство Н А N 0438044 от 09.11.2005г.	52 000
18	Спальный корпус № 30 корпус общей площадью 328,60 кв.м по адресу д.Васькино	00012210	Свидетельство Н А N 0438041 от 09.11.2005г.	52 000
19	Спальный корпус № 31 корпус, общей площадью 324,10 кв.м по адресу д.Васькино	00012213	Свидетельство Н А N 0438043 от 09.11.2005г.	52 000
20	Спальный корпус № 32 корпус, общая площадь 326,60 кв.м по адресу д.Васькино	00012212	Свидетельство Н А N 0438042 от 09.11.2005г.	52 000
21	Трансформаторная подстанция, общая площадь 34,40 кв.м по адресу д.Васькино	00012216	Свидетельство Н А N 0435196 от 09.11.2005г.	92 000
22	Трансформаторная подстанция, общая площадь 28,00 кв.м по адресу д.Васькино	00012228	Свидетельство Н А N 0438038 от 09.11.2005г.	75 000
23	Трансформаторная подстанция, общая площадь 43,20 кв.м по адресу д.Васькино	00012230	Свидетельство Н А N 0435184 от 09.11.2005г.	116 000

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

24	Центральная трансформаторная подстанция, общей площадью 125,70 кв.м по адресу д.Васькино	00012219	Свидетельство Н А N 0435194 от 09.11.2005г.	125 000
25	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=681 кв.м	000012665	Свидетельство 50-АЕ N 562661 от 08.08.2013г.	271 000
26	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=1388 кв.м	000012666	Свидетельство 50-АЕ N 562660 от 08.08.2013г.	552 000
27	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=9353 кв.м	000012667	Свидетельство 50-АЕ N 562665 от 08.08.2013г.	3 717 000
28	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=58470 кв.м	000012668	Свидетельство 50-АЕ N 562659 от 08.08.2013г.	23 239 000
29	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=180 кв.м	000012669	Свидетельство 50-АЕ N 133937 от 09.09.2013г.	72 000
30	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=182 кв.м	000012670	Свидетельство 50-АЕ N 562663 от 08.08.2013г.	72 000
31	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=350 кв.м	000012671	Свидетельство 50-АЕ N 562664 от 08.08.2013г.	139 000
32	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=360 кв.м	000012672	Свидетельство 50-АЕ N 562662 от 08.08.2013г.	143 000
33	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=428 кв.м	000012673	Свидетельство 50-АЕ N 133938 от 09.09.2013г.	170 000
34	Нежилое помещение (г. Москва, ул. Автозаводская, д.13/1), общая площадь 618,30 кв.м	00000005	Свидетельство 77-АН 773963 от 07.03.2012г.	15 296 000
Итого:				47 157 000

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости оценки.

Оценка была проведена, а настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 27 февраля 2003 г. №29-ФЗ, от 10 января 2003 г. №15-ФЗ (ред. 30 июня 2003 г.), от 14 ноября 2002 г. №143-ФЗ, от 21 марта 2002 г. №31-ФЗ (ред. 11 июня 2003 г.), от 21 декабря 2001 г. №178-ФЗ (ред. 27 февраля 2003 г.), от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ, от 21 июля 2014 г. № 225-ФЗ ; ФСО 1, 2, 3, утвержденных Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 10 июля 2015 г. №, 467; ФСО 4, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 22 октября 2010 года N 508; ФСО 5, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 4 июля 2011 года N 238; ФСО 6, утвержденного



## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 7 ноября 2011 года N 628; ФСО 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по сведениям, содержащимся в настоящем Отчете, будем рады дать необходимые пояснения.

С уважением,

Оценщик

О.А. Березкина



# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО</b> .....	<b>2</b>
<b>СОДЕРЖАНИЕ</b> .....	<b>6</b>
<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>8</b>
1.1. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ .....	8
1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	11
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРОВОДИВШЕЙ ОЦЕНКУ .....	13
1.4. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ .....	14
1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	15
1.6. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ .....	18
<b>2. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	<b>19</b>
2.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	19
2.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	20
2.2.1. Метод сравнения продаж .....	20
2.2.2. Метод распределения.....	22
2.2.3. Метод выделения.....	22
2.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	22
2.3.1. Определение ставки дисконтирования и/или коэффициента капитализации .....	22
2.4. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	23
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>24</b>
3.1. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	24
3.2. ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	24
3.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	24
3.4. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКЕ .....	24
<b>4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>25</b>
4.1. НАИЛУЧШЕЕ И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	25
4.1.1. Юридическая правомочность .....	25
4.1.2. Физическая осуществимость.....	25
4.1.3. Экономическая возможность .....	25
4.1.4. Максимальная эффективность .....	25
<b>5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА</b> .....	<b>27</b>
5.1. ОЦЕНКА ЗДАНИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	27
5.1.1. Определение стоимости зданий затратным подходом.....	27
5.1.2. Определение стоимости зданий сравнительным подходом.....	81
5.1.3. Определение стоимости зданий доходным подходом.....	81
5.1.4. Согласование результатов оценки зданий.....	82
5.2. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	87

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

5.2.1. <i>Методология оценки земельных участков</i> .....	87
5.2.1.1. <i>Затратный подход</i> .....	87
5.2.1.2. <i>Сравнительный подход</i> .....	87
5.2.1.3. <i>Доходный подход</i> .....	91
5.2.1.4. <i>Согласование полученных результатов</i> .....	94
5.2.2. <i>Краткий обзор рынка земельных участков Московской области</i> .....	94
5.2.3. <i>Определение стоимости земельных участков сравнительным подходом</i> ...	99
5.2.3.1. <i>Выбор объектов-аналогов</i> .....	99
5.2.3.2. <i>Выбор критериев сравнения</i> .....	99
5.2.3.3. <i>Расчет рыночной стоимости земельных участков</i> .....	100
5.2.4. <i>Определение итоговой стоимости земельных участков</i> .....	108
5.3. <i>Оценка нежилого помещения, входящего в состав объекта оценки</i> .....	109
5.3.1. <i>Определение стоимости нежилого помещения сравнительным подходом</i>	109
5.3.1.1. <i>Выбор метода оценки</i> .....	109
5.3.1.2. <i>Поиск объектов-аналогов</i> .....	109
5.3.1.3. <i>Выбор критериев сравнения</i> .....	109
5.3.1.4. <i>Расчет рыночной стоимости нежилого помещения</i> .....	110
5.3.2. <i>Определение стоимости нежилого помещения доходным подходом</i> .....	117
5.3.2.1. <i>Выбор метода оценки</i> .....	117
5.3.2.2. <i>Определение общего коэффициента капитализации</i> .....	118
5.3.2.3. <i>Расчет рыночной стоимости нежилого помещения</i> .....	119
5.3.3. <i>Определение итоговой рыночной стоимости нежилого помещения</i> .....	121
5.4. <i>Вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки</i> .....	122
<b>6. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>126</b>
6.1. <i>Перечень документов, предоставленных Заказчиком и использованных в Отчете</i> ...	126
6.2. <i>Нормативные документы</i> .....	127
6.3. <i>Периодические издания</i> .....	127
6.4. <i>Литература</i> .....	127
6.5. <i>Сайты сети Интернет</i> .....	127
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>129</b>



# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Техническое задание на проведение оценки представлено в таблице 1.

Таблица 1. Техническое задание на проведение оценки

<b>Заказчик оценки</b>	Конкурсный управляющий ООО «ЗИЛ-СБО» Буханов Алексей Николаевич
<b>Сведения о заказчике - юридическом лице</b>	Полное наименование с указанием организационно-правовой формы: Общество с ограниченной ответственностью «ЗИЛ-СБО» Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1047796556280, дата присвоения ОГРН: 30 июля 2004 г. Место нахождения: Российская Федерация, 115280, г. Москва, ул. Автозаводская, дом № 19, корпус 1.
<b>Основание для проведения оценки</b>	договор № 01/20032017 от 28 марта 2017
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости права собственности на имущество, принадлежащее ООО «ЗИЛ-СБО»
<b>Субъект права</b>	ООО «ЗИЛ-СБО»
<b>Состав оцениваемых прав</b>	право собственности
<b>База оценки (вид стоимости)</b>	рыночная стоимость
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Предполагаемое использование результатов оценки – информирование заказчика оценки о рыночной стоимости объекта оценки для проведения процедуры банкротства. Связанные с этим ограничения указаны в п. 1.4.
<b>Срок проведения оценки</b>	20 марта 2017г. – 27 мая 2017г.
<b>Форма представления результатов оценки</b>	полный повествовательный отчет на бумажном носителе

### Сведения об объекте оценки:

Имущество, подлежащее оценке, представлено в таблице 2:

Таблица 2. Сведения об объекте оценки

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Номер		Балансовая стоимость, руб.
		инвентарный	паспорта (документа о регистрации)	

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

1	Канализационно-насосная станция, общая площадь 41,30 кв.м по адресу д.Васькино	00012222	Свидетельство Н А N 0435189 от 09.11.2005г.	67 816,00
2	Канализационно-насосная станция, общая площадь 41,30 кв.м по адресу д.Васькино	00012223	Свидетельство Н А N 0435188 от 09.11.2005г.	68 195,00
3	Канализационно-насосная станция общая площадь 41,30 кв.м по адресу д.Васькино	00012226	Свидетельство Н А N 0435185 от 09.11.2005г.	66 002,00
4	Трансформаторная подстанция общая площадь 11,30 кв.м по адресу д.Васькино	00012214	Свидетельство Н А N 0435183 от 09.11.2005г.	26 194,00
5	Трансформаторная подстанция, общая площадь 7,50 кв.м по адресу д.Васькино	00012225	Свидетельство Н А N 0438037 от 09.11.2005г.	3 296,00
6	Административный корпус, общая площадь 356,00 кв.м по адресу д.Васькино	00012220	Свидетельство Н А N 0435191 от 09.11.2005г.	17 410,00
7	Водонапорная башня, общая площадь 24,3 кв.м по адресу д.Васькино	00012209	Свидетельство Н А N 0435197 от 09.11.2005г.	70 135,00
8	Гараж, общая площадь 353,40 кв.м по адресу д.Васькино	00012224	Свидетельство Н А N 0435186 от 09.11.2005г.	118 024,00
9	Гостиница, общая площадь 1681,40 кв.м по адресу д.Васькино	00012221	Свидетельство Н А N 0435190 от 09.11.2005г.	1 266 469,00
10	Нежилое, общая площадь 352,80 кв.м здание д.Васькино	00012619	Свидетельство 50 - Н В N 422704 от 03.03 2008г.	210 087,02
11	Общежитие, общая площадь 133,50 кв.м по адресу д.Васькино	00012227	Свидетельство Н А N 0435187 от 09.11.2005г.	17 370,00
12	Овощехранилище, общая площадь 171,70 кв.м по адресу д.Васькино	00012218	Свидетельство Н А N 0435192 от 09.11.2005г.	9 950,00
13	Производственный корпус общая площадь 136,80 кв.м по адресу д.Васькино	00012215	Свидетельство Н А N 0438039 от 09.11.2005г.	16 950,00
14	Сарай лакокрасок общая площадь 24,60 кв.м по адресу д.Васькино	00012231	Свидетельство Н А N 0435198 от 09.11.2005г.	3 493,00
15	Склад, общая площадь 332,40 кв.м по адресу д.Васькино	00012217	Свидетельство Н А N 0435195 от 09.11.2005г.	29 794,00

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

16	Слесарная-мастерская, общая площадь 169,90 кв.м по адресу д.Васькино	00012229	Свидетельство Н А N 0435199 от 09.11.2005г.	9 320,00
17	Спальный корпус № 29 корпус общая площадь 326,50 кв.м по адресу д.Васькино	00012211	Свидетельство Н А N 0438044 от 09.11.2005г.	79 584,00
18	Спальный корпус № 30 корпус общей площадью 328,60 кв.м по адресу д.Васькино	00012210	Свидетельство Н А N 0438041 от 09.11.2005г.	75 889,00
19	Спальный корпус № 31 корпус, общей площадью 324,10 кв.м по адресу д.Васькино	00012213	Свидетельство Н А N 0438043 от 09.11.2005г.	161 527,00
20	Спальный корпус № 32 корпус, общая площадь 326,60 кв.м по адресу д.Васькино	00012212	Свидетельство Н А N 0438042 от 09.11.2005г.	77 494,00
21	Трансформаторная подстанция, общая площадь 34,40 кв.м по адресу д.Васькино	00012216	Свидетельство Н А N 0435196 от 09.11.2005г.	12 960,00
22	Трансформаторная подстанция, общая площадь 28,00 кв.м по адресу д.Васькино	00012228	Свидетельство Н А N 0438038 от 09.11.2005г.	3 296,00
23	Трансформаторная подстанция, общая площадь 43,20 кв.м по адресу д.Васькино	00012230	Свидетельство Н А N 0435184 от 09.11.2005г.	3 296,00
24	Центральная трансформаторная подстанция, общей площадью 125,70 кв.м по адресу д.Васькино	00012219	Свидетельство Н А N 0435194 от 09.11.2005г.	11 125,00
25	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=681 кв.м	000012665	Свидетельство 50-AE N 562661 от 08.08.2013г.	20 226,03
26	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=1388 кв.м	000012666	Свидетельство 50-AE N 562660 от 08.08.2013г.	25 651,60
27	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=9353 кв.м	000012667	Свидетельство 50-AE N 562665 от 08.08.2013г.	87 257,42
28	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=58470 кв.м	000012668	Свидетельство 50-AE N 562659 от 08.08.2013г.	463 702,70
29	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=180 кв.м	000012669	Свидетельство 50-AE N 133937 от 09.09.2013г.	16 381,34
30	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=182 кв.м	000012670	Свидетельство 50-AE N 562663 от 08.08.2013г.	16 396,68



## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

31	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=350 кв.м	000012671	Свидетельство 50-АЕ N 562664 от 08.08.2013г.	17 685,92
32	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=360 кв.м	000012672	Свидетельство 50-АЕ N 562662 от 08.08.2013г.	17 762,66
33	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=428 кв.м	000012673	Свидетельство 50-АЕ N 133938 от 09.09.2013г.	18 284,49
34	Нежилое помещение (г. Москва, ул. Автозаводская, д.13/1), общая площадь 618,30 кв.м	00000005	Свидетельство 77-АН 773963 от 07.03.2012г.	431 750,00

### 1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основные факты и выводы представлены в таблице 3.

Таблица 3. Основные факты и выводы

<b>Дата проведения оценки</b>	20 марта 2017 г.
<b>Курс ЦБ РФ на дату оценки, руб./долл. США</b>	57,93
<b>Тип объекта оценки</b>	право собственности

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

### ***Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы:***

Свидетельство Н А N 0435189 от 09.11.2005г.

Свидетельство Н А N 0435188 от 09.11.2005г.

Свидетельство Н А N 0435185 от 09.11.2005г.

Свидетельство Н А N 0435183 от 09.11.2005г.

Свидетельство Н А N 0438037 от 09.11.2005г.

Свидетельство Н А N 0435191 от 09.11.2005г.

Свидетельство Н А N 0435197 от 09.11.2005г.

Свидетельство Н А N 0435186 от 09.11.2005г.

Свидетельство Н А N 0435190 от 09.11.2005г.

Свидетельство 50 - Н В N 422704 от  
03.03.2008г.

Свидетельство Н А N 0435192 от 09.11.2005г.

Свидетельство Н А N 0435187 от 09.11.2005г.

Свидетельство Н А N 0438039 от 09.11.2005г.

Свидетельство Н А N 0435198 от 09.11.2005г.

Свидетельство Н А N 0435195 от 09.11.2005г.

Свидетельство Н А N 0435199 от 09.11.2005г.

Свидетельство Н А N 0438044 от 09.11.2005г.

Свидетельство Н А N 0438041 от 09.11.2005г.

Свидетельство Н А N 0438043 от 09.11.2005г.

Свидетельство Н А N 0438042 от 09.11.2005г.

Свидетельство Н А N 0435196 от 09.11.2005г.

Свидетельство Н А N 0438038 от 09.11.2005г.

Свидетельство Н А N 0435184 от 09.11.2005г.

Свидетельство Н А N 0435194 от 09.11.2005г.

Свидетельство 77-АН 773963 от 07.03.2012г.

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

	Свидетельство 50-АЕ N 562661 от 08.08.2013г. Свидетельство 50-АЕ N 562660 от 08.08.2013г. Свидетельство 50-АЕ N 562665 от 08.08.2013г. Свидетельство 50-АЕ N 562659 от 08.08.2013г. Свидетельство 50-АЕ N 133937 от 09.09.2013г. Свидетельство 50-АЕ N 562663 от 08.08.2013г. Свидетельство 50-АЕ N 562664 от 08.08.2013г. Свидетельство 50-АЕ N 562662 от 08.08.2013г. Свидетельство 50-АЕ N 133938 от 09.09.2013г.
<b>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования</b>	Использование имущества по текущему назначению
<b>Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, включая НДС, руб.</b>	<b>47 157 000 (Сорок семь миллионов сто пятьдесят семь тысяч)</b>

### 1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРОВОДИВШЕЙ ОЦЕНКУ

Сведения об организации, проводившей оценку, представлены в таблице 4.

Таблица 4. Сведения об организации, проводившей оценку

<b>Оценщик</b>	Индивидуальный предприниматель Березкина Ольга Анатольевна
<b>ИНН</b>	771371923883
<b>Юридический адрес</b>	127550, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 33, корп. 7, кв. 19
<b>Место нахождения</b>	127550, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 33, корп. 5, стр. 1
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРНИП)</b>	316774600467100, дата присвоения 27 октября 2016г.
<b>Реквизиты</b>	р/с 40802 810 4022 6000 0592 в АО «АЛЬФА-БАНК», к/с 30101 810 2000 0000 0593 БИК 044525593
<b>Исполнители-оценщики</b>	Березкина Ольга Анатольевна: является членом Некоммерческого

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

	<p>партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», расположенного по адресу: г. Москва 4-я ул. 8-го марта, д. 6а, регистрационный номер 468.77;</p> <p>Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности – диплом о профессиональной переподготовке ПП № 323121, выдан Институтом профессиональной оценки 29 ноября 2002г.;</p> <p>полис страхования гражданской ответственности оценщика №0991R/776/F0047/7 от 24.01.2017г., выдан ОАО «АльфаСтрахование»;</p> <p>стаж работы в оценочной деятельности 14 лет.</p>
--	--

### **1.4. ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ**

На Отчет накладываются следующие ограничивающие условия, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Никакая часть настоящего Отчета, равно как и Отчет в целом, не могут копироваться без письменного согласия Оценщика;
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет иначе, чем оговорено в договоре;
- заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта признается действительным по состоянию на 20 марта 2017г.;
- при определении итоговой стоимости оцениваемого объекта производилось округление до четырех значащих цифр;
- от Оценщика не требуется свидетельствовать в суде, а также иных судебных и фискальных органах по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда;
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав требования. Оцениваемое право считается достоверным;
- заключение о стоимости объекта оценки, содержащееся в настоящем Отчете, базируется на существующей рыночной ситуации и действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, политических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, на рыночную и ликвидационную стоимость объекта оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно вероятностной рыночной стоимости объекта недвижимости и не является гарантией того, что оцениваемый объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости оцениваемого объекта, указанной в данном Отчете.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими основными допущениями:

- предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов и фактов, которые могут повлиять на состояние объекта оценки и его стоимость, кроме оговоренных в настоящем Отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов и фактов и не обязан выявлять таковые;

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета (включая интервью с представителями Заказчика), были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. Поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

## **1.5. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Оценщик, на основании знаний и убеждений, удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- утверждения и факты, изложенные в настоящем Отчете, являются правильными и соответствуют действительности;
- произведенный анализ, изложенные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми и профессиональными;
- Оценщик не имеет текущего или будущего имущественного интереса в оцениваемом объекте; также не имеет личной заинтересованности и предубеждений в отношении сторон, связанных с объектом;
- вознаграждение услуг Оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объекта оценки, заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной, максимальной или иной оговоренной цены;
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями:

Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 27 февраля 2003 г. №29–ФЗ, от 10 января 2003 г. №15–ФЗ (ред. 30 июня 2003 г.), от 14 ноября 2002 г. №143–ФЗ, от 21 марта 2002 г. №31–ФЗ (ред. 11 июня 2003 г.), от 21 декабря 2001 г. №178–ФЗ (ред. 27 февраля 2003 г.), от 27 июля 2006 г. №157–ФЗ);

ФСО 1, 2, 3, утвержденных Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 10 июля 2015 г. №, 467; ФСО 4, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 22 октября 2010 года N 508; ФСО 5, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 4 июля 2011 года N 238; ФСО 6, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 7 ноября 2011 года N 628; ФСО 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611.

## **1.6. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Определения, использованные в настоящем Отчете, были взяты из ФСО 1, 2, 3, утвержденных Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 10 июля 2015 г. №, 467; ФСО 4, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 22 октября 2010 года N 508; ФСО 5, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 4 июля 2011 года N 238; ФСО 6, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 7 ноября 2011 года N 628; ФСО 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611, Международных стандартов оценки (МСО–2005), принятых 09 февраля 2005 г. Международным комитетом стандартов оценки (МКСО). Объект оценки–имущество, предъявляемое к оценке.

**Объект оценки**–имущество, предъявляемое к оценке.

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

**Рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой 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.

**Примечание.** Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов – увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;
- имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;
- оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке.

**Риск ликвидности** – это связанный с недвижимостью риск продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект нежилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента – важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Чтобы быть ликвидными, инструменты должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену.

**Стоимость воспроизводства объекта оценки** – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

**Стоимость замещения объекта оценки** – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

**Стоимость объекта оценки при существующем использовании** – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Право собственности** – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

- право совершать в отношении принадлежащего собственнику имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки.

**Дисконтирование** – способ определения стоимости объекта оценки на определенный момент времени по сделкам, состоявшимся при сходных условиях.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка объекта оценки при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта.

**Ставка дисконтирования** – норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

**Ограничивающее условие** – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на величину стоимости объекта оценки.

**Наиболее эффективное использование объекта недвижимости**, обычно определяется как единственная из реальных, юридически законных альтернатив, которая является физически возможной, экономически наиболее оправданной и осуществимой в финансовом отношении. Одним из условий осуществления принципа наиболее эффективного использования является установление даты, на которую приходится максимальная (эффективная) величина оценки объекта недвижимости.

**Согласование результатов оценки** – получение итоговой оценки объекта на основании результатов, полученных с помощью различных подходов оценки.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки.

## **1.6. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ**

Данный документ является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям ФСО 1, 2, 3, утвержденных Приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 20 июля 2007 г. №№ 256, 255, 254; ФСО 4, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 22 октября 2010 года N 508; ФСО 5, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 4 июля 2011 года N 238; ФСО 6, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 7 ноября 2011 года N 628; ФСО 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611, а также, в части им не противоречащей, Международных стандартов оценки (МСО–2005), принятых 09 февраля 2005 г. Международным комитетом стандартов оценки (МКСО).

Согласно требованиям вышеуказанных документов, оценка была проведена с использованием трех оценочных подходов:

- затратного подхода;
- сравнительного подхода;
- доходного подхода.



# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включает в себя следующие этапы:

- 1) **Заключение с заказчиком договора об оценке.**
- 2) **Анализ рынка, к которому относится объект оценки.** На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.
- 3) **Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.** На данном этапе собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, и выполняется визуальный осмотр объекта с необходимыми выборочными замерами, ознакомление с предоставленной заказчиком проектно-сметной, бухгалтерской и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика.
- 4) **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.** Вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования имущества для района расположения недвижимости объекта.
- 5) **Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.** Для оценки стоимости объекта были рассмотрены три подхода (затратный, сравнительный и доходный). Каждый из этих подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик объекта недвижимости. Дальнейшее согласование полученных результатов позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить итоговую величину стоимости объекта собственности.
- 6) **Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.** Итоговая величина стоимости была получена путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.
- 7) **Составление и передача заказчику отчета об оценке.** На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.



# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## 2. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

В настоящем разделе излагаются основные теоретические аспекты для каждого из оценочных подходов.

### 2.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход к оценке недвижимости, основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Различают два вида полной восстановительной стоимости:

- Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов, и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта;
- Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

Граница между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью его замещения всегда условна и зависит от условий применения затратного подхода.

В настоящем Отчете оценщики определили полную восстановительную стоимость объекта.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

При оценке здания затратным подходом, рекомендуется следующая последовательность действий:

- определение стоимости восстановления объекта;
- определение величины накопленного износа объекта;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом, как суммы стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта за минусом накопленного износа.

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## **2.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу.

Данный подход базируется на фундаментальном принципе оценки – принципе замещения, который гласит, что никакой благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость аналогичного объекта на рынке. Рыночная стоимость земельного участка определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым земельным участком. В цену сравнимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход наиболее эффективен для оценки объектов недвижимости, рынок купли–продажи которых активен и имеется достаточное количество сделок купли–продажи сопоставимых объектов. Если информация о таких объектах на рынке отсутствует, данный подход не применим.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки может быть учтено при анализе. Поэтому, при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Основные этапы процедуры оценки с использованием сравнительного подхода имеют следующую последовательность:

- 1) поиск объектов, сопоставимых с оцениваемым (объектов–аналогов);
- 2) внесение поправок к цене объектов–аналогов на имеющиеся отличия от оцениваемого объекта или расчет стоимости объекта методом попарных сравнений;
- 3) внесение окончательных поправок к стоимости оцениваемого объекта и вынесение заключения о стоимости оцениваемого объекта.

В рамках сравнительного подхода применяются:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения;
- метод выделения.

### **2.2.1. Метод сравнения продаж**

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным и общеприменимым.

Условие применения метода–наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с объектами недвижимости допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами–аналогами (далее–элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта недвижимости;
5. расчет рыночной стоимости объекта недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Сопоставление аналогов с оцениваемым объектом ведется по двум компонентам:

- единица сравнения;
- элемент сравнения.

К единицам сравнения (объем, размер) относятся:

- цена за единицу площади
- цена за единицу длины участка вдоль дороги;
- цена за объект недвижимости;
- цена за единицу плотности

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости:

- имущественные права;
- поправка на условия финансирования сделок с объектами недвижимости (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия продажи (учет нетипичных для рынка условий сделок);
- время продажи (учет изменения цен во времени);
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц объект недвижимости;
- местоположение (в том числе окружение, транспортная доступность и пр.);
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- экономические характеристики.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

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

## **2.2.2. Метод распределения**

Метод распределения основан на принципе баланса или вклада, который утверждает, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью построек. Наиболее достоверно такое соотношение для новых улучшений, которые близко отражают наилучшее использование земли. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости собственности увеличивается.

Данный метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

## **2.2.3. Метод выделения**

Метод выделения является разновидностью метода распределения и применяется для оценки застроенных земельных участков. Стоимость земли выделяется из стоимости собственности вычитанием стоимости улучшений с учетом их износа. Этот метод рекомендуется для оценки недавно построенной загородной недвижимости, для которой вклад улучшений мал и достаточно легко определяется.

## **2.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

Стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих доходов. Другими словами, инвестор приобретает доходный на сегодняшние деньги объект недвижимости в обмен на право получать в будущем доход от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечению периода владения.

### **2.3.1. Определение ставки дисконтирования и/или коэффициента капитализации**

Ключевым в доходном подходе является определение ставки дисконта и/или коэффициента капитализации. Для их получения в контексте оценки недвижимости они определяются с использованием одного из следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод оценки капитальных активов (Capital Assets Pricing Model–CAPM);
- метод инвестиционной группы;
- метод кумулятивного построения.

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

В связи с непрозрачностью российской экономики, порождающей значительные трудности при получении достоверной рыночной информации, наибольшее распространение, особенно при оценке недвижимости, получил последний из методов, который предполагает, что ставка дисконта  $d$  равна сумме безрисковой ставки  $r_f$  и премий на риск  $p_r$ , управление недвижимостью  $p_m$  и низкую ликвидность  $p_l$ .

$$d = r_f + p_r + p_m + p_l \quad (2)$$

Коэффициент капитализации связан с ставкой дисконта формулой Эллвуда, которая для не обремененных долгами объектов, стоимость которых убывает линейно до нуля (к ним можно отнести и объекты недвижимости), вырождается в следующую формулу:

$$K_0 = d + SFF(n, i) \quad (3)$$

где  $K_0$  – общий коэффициент капитализации;  
 $d$  – ставка дисконтирования;  
 $SFF(n, i)$  – фактор фонда возмещения;  
 $n$  – срок, за который стоимость актива убывает до 0, лет;  
 $i$  – процентная ставка, под которую будут размещаться денежные средства.

### **2.4. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ**

Последним этапом оценки любого вида актива, если были использованы несколько оценочных подходов, является согласование полученных результатов. Веса оценочных подходов определяются с использованием экспертного метода. Этот метод предполагает экспертное определение весов для дальнейшего расчета итогового значения стоимости оцениваемого объекта как средневзвешенного полученных с использованием различных оценочных подходов результатов.

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## **3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **3.1. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ**

Объект оценки – недвижимость, расположенная по адресу: Российская Федерация, Московская область, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино и г. Москва, ул. Автозаводская, д.13/1.

### **3.2. ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Производственные, технические, административные здания и земельные участки (бывший пионерский лагерь), расположены по адресу: Российская Федерация, Московская область, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино. Административное здание с оцениваемым нежилым помещением расположено в г. Москва, ул. Автозаводская, д.13/1

Объекты недвижимости расположены в г. Москва и в 30-ти км от г. Москва.

### **3.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

Предложенный к оценке объект представляет собой вещное право – право собственности. Основанием возникновения объекта являются правоустанавливающие документы.

Объект оценки состоит из:

- зданий бывшего пионерского лагеря, расположенных по адресу: Московская область, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино
- земельных участков в количестве 9-ти инвентарных единиц, расположенных по адресу: Московская область, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино.
- нежилого помещения в административном здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, д.13/1.

### **3.4. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

Объект оценки (недвижимость) расположен в г. Москва, в 30-ти км. от г. Москва.

Расположение предопределяет умеренный интерес потенциальных покупателей к оцениваемому объекту; ликвидность оцениваемого объекта является средней; потенциальная доходность в связи со стагнацией спроса на производственные, административные помещения и земельные участки, являющаяся последствием экономических санкций со стороны ведущих мировых держав в отношении России и последовавшего за ними финансово-экономического кризиса в нашей стране, в среднесрочной перспективе увеличиваться не будет.

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. Необходимо отметить, что суждение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий и состояния рынка.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

### 4.1. наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование» в данном Отчете обозначает разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости на фактический день проведения оценки. Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

юридическая правомочность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экономическим законодательством;

физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;

экономическая возможность – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу недвижимости;

максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

#### 4.1.1. Юридическая правомочность

Согласно правоустанавливающим и правоудостоверяющим документам, оцениваемое имущество принадлежит на праве собственности ООО «ЗИЛ-СБО». Часть имущества имеет обременения.

#### 4.1.2. Физическая осуществимость

Существующие здания, расположенные на земельных участках в Московской области, эксплуатировались в качестве пионерского лагеря, продолжительное время не эксплуатировались и подлежат капитальному ремонту и восстановлению, либо сносу с дальнейшей застройкой оцениваемых земельных участков зданиями иного назначения.

Административное (офисное) здание, расположенное в городе Москва, полностью готово к дальнейшей эксплуатации в этом качестве.

#### 4.1.3. Экономическая возможность

С точки зрения экономической приемлемости и целесообразности, оптимальным является использование объекта оценки по текущему назначению.

#### 4.1.4. Максимальная эффективность

Окружение объекта позволяет утверждать, что с точки зрения максимальной эффективности, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его текущее использование (для здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, д.13/1) и снос

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

для застройки новыми объектами существующих зданий, расположенных на земельных участках, расположенных по адресу: Московская область, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино).



# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## 5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА

### **5.1. ОЦЕНКА ЗДАНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЧЕХОВСКОЙ Р-Н, СП БАРАНЦЕВСКОЕ, Д. ВАСЬКИНО**

Определение стоимости недвижимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемого имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Использование в общем случае трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости имущества устанавливается, исходя из того, какой подход наиболее соответствует цели оцениваемого объекта.

#### **5.1.1. Определение стоимости зданий затратным подходом**

В основе затратного подхода лежит совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа. Инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка земли под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа. Иногда, в случае, если определение восстановительной стоимости не представляется целесообразным или возможным, производится определение стоимости замещения.

Стоимость замещения есть оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки сооружения с полезностью, равной полезности оцениваемого сооружения, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта, планировки и т. д.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение полной восстановительной стоимости объектов.
2. Расчет физического, функционального и внешнего (экономического) износов. Определение величины накопленного износа зданий.
3. Уменьшение восстановительных стоимостей на сумму износа для получения рыночной стоимости зданий.

##### **5.1.1.1. Оценка стоимости восстановления (замещения)**

*Восстановительная стоимость* объекта оценки определяется как стоимость в ценах на дату оценки возведения объекта - аналога. В качестве объекта - аналога рассматривается типовое здание с

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

тем же, что и у оцениваемого объекта, функциональным назначением, сходным объемно-планировочным и конструктивным решением.

## **Физический износ.**

*Устранимый физический износ* представляет собой затраты на ремонт здания, необходимые для его эффективного использования, оправданные с экономической точки зрения.

*Неустраняемый физический износ* здания вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования.

Для целей расчета неисправимого физического износа элементы здания делят на долгоживущие и короткоживущие.

К долгоживущим элементам отнесены строительные конструкции, образующие несущий остов здания. Остальные конструкции и элементы здания отнесены к короткоживущим, которые должны неоднократно заменяться в течение срока общей эксплуатации здания.

Величина неисправимого износа в долгоживущих элементах рассчитывается как отношение действительного возраста к нормативному сроку службы конструкций и элементов, умноженное на остаточную восстановительную или заменяющую стоимость долгоживущих элементов.

Величина неисправимого износа в короткоживущих элементах определяется как разность между полной восстановительной или заменяющей стоимостью элемента и суммой исправимого физического износа, умноженная на процент износа элемента. Процент износа короткоживущего элемента определяется как отношение действительного возраста к общей физической жизни элемента или экспертным путем на основе текущего состояния данного элемента и соответствующих нормативных справочников.

Для зданий был применен экспертный метод на основании нижеследующей таблицы.

Таблица № 5.1.

<b>Состояние объекта</b>	<b>Характеристика физического состояния</b>	<b>Физический износ, %</b>
Отличное	Практически новый объект.	0-15
Хорошее	Отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации.	15-35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации.	35-60
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации.	60-80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости.	80-100

*Функциональный износ* учитывает потерю стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для тех же целей. Может быть вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям по различным параметрам.

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Факторов функционального износа на оцениваемые здания не выявлено.

*Внешний (экономический) износ* вызывает уменьшение полезности здания в результате изменения внешних условий (экономического местоположения, транспортной доступности, условий рынка, нормативно-законодательной базы и т. д.).

Факторов внешнего (экономического) износа на оцениваемые здания не выявлено.

Для оценки стоимости строительства использовался метод сравнительной единицы.

## **Метод сравнительной единицы.**

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или единицы объема со стоимостью единицы площади или единицы объема подобного типового сооружения. В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия определяется искомая величина рыночной стоимости.

Расчеты восстановительной стоимости проводились с помощью поэтапного метода (с разбивкой всего здания по конструктивным элементам) на основании сборников «Укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства» с индексированием затрат на строительство на момент оценки.

Основная формула расчета:

$$ПВС = V_0 \times C \times K_{\text{попр}} \times K_1 \times K_2 \times K_{\text{тер}} \times K_{\text{пп}} \times K_{\text{кор}} \times K_{\text{ндс}}$$

где ПВС – полная восстановительная стоимость с учетом рыночных факторов;

$V_0$  – исходный параметр оцениваемого объекта (строительный объем; площадь; протяженность);

$C$  – стоимость единицы измерения в ценах 1969г.;

$K_{\text{попр}}$  - коэффициент неучтенных УПВС затрат;

$K_1$  – коэффициент перехода из цен 1969г. в уровень 1984г.;

$K_2$  – коэффициент индексации цен в строительстве на дату оценки;

$K_{\text{тер}}$  – коэффициент, учитывающий территориальные условия;

$K_{\text{пп}}$  – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

$K_{\text{кор}}$  – коэффициент, учитывающий корректировки на современные конструктивные элементы;

$K_{\text{ндс}}$  – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

Переход от цен базисного года к текущим рассчитывается с помощью индексов удорожания, а последние, в свою очередь, определяются с учетом фактических биржевых цен на материалы, энергоносители и труд.

## **Расчет величины предпринимательской прибыли.**

Прибыль предпринимателя (девелопера) - устанавливаемый рынком уровень дохода, который предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный бизнес.

По данным информационно-аналитического бюллетеня Rway, в настоящее время величина прибыли девелопера может составлять от 5 до 15 процентов от величины восстановительной стоимости объекта недвижимости (стоимости замещения), определенной в рамках затратного подхода. На основании имеющейся рыночной информации предпринимательская прибыль для оцениваемых объектов составляет 5%.

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Для приведения полученной стоимости в цены, действующие на дату оценки, использованы документы:

- Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений Госстроя.
- Межрегиональный аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», № 98, «Ко-Инвест», итоги за IV квартал 2016г.
- Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости, Рути, М., 1995.

## 1) определение стоимости канализационно-насосной станции (инв. № 00012222)

Общая характеристика	1-но этажное здание канализационно-насосной станции
Площадь общая, м2	41,3

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 27 Укрупненных показателей восстановительной стоимости «Здания и сооружения внешнего водоснабжения и канализации. РАЗДЕЛ III. СООРУЖЕНИЯ КАНАЛИЗАЦИИ, РАЗДЕЛ V. РАЗНЫЕ СООРУЖЕНИЯ, ОЧИСТНЫЕ КАНАЛИЗАЦИОННЫЕ СООРУЖЕНИЯ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬЮ ДО 700 м3/сутки (МАЛАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ) А. СТАНЦИИ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬЮ 12,5 — 25 И 50 — 100 м3/сутки».

Характеристика.

Состав сооружений: блок биофильтра с помещением хлораторной, котельной, насосной и вспомогательными помещениями. В здании размещен вторичный отстойник — для станции 12,5 — 25 м3/сутки и двухъярусный отстойник для станции 50 — 100 м3/сутки; отдельно стоящие септик для станций 12,5 — 25 м3/сутки и вторичный отстойник для станции 50 — 100 м3/сутки; иловые площадки для станции 50 — 100 м3/сутки; коммуникации.

Конструкции: Здание блока — фундаменты железобетонные, стены кирпичные, покрытие железобетонное, полы цементные, кровля из рулонных материалов с утеплением примыканий — отстойник, вторичный отстойник, биофильтр — железобетонные. Септик — днище бетонное, стены кирпичные, перекрытие и распределительные колодцы железобетонные, трубопроводы и илопроводы на железобетонных опорах. Трубопроводы хлораторной, насосной и др. — стальные. В котельной установлен котел с поверхностью нагрева 2,46 м2. Ограждение из колючей проволоки по железобетонным столбам. Дороги с асфальтобетонным покрытием. Загрузка биофильтров из гравия.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 27, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 184 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 22400 руб.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.2.

Таблица № 5.2.

Наименование показателей	Коэф.	Значение
Восстановительная стоимость одного сооружения, руб.		22400

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Строительный объем оцениваемого объекта, м3		
Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Коэффициенты к стоимости измер. по конструкционно-географическим показателям		
По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	
Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	
Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.	2 186 016	

### Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий и сооружений в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 27 к табл. 184.

Таблица № 5.3.

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
-----------------------------	--	----------	----------------------------

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Земляные работы	1	90	0,9
Каменные конструкции	21	90	18,9
Бетонные и железобетонные конструкции, в том числе растворный бак	14	90	12,6
Биофильтр двухсекционный	15	90	13,5
Двухъярусный отстойник	-	-	
Проемы	3	90	2,7
Полы	1	90	0,9
Кровля	4	90	3,6
Отделочные работы	1	90	0,9
Разные работы	3	90	2,7
Санитарно-технические работы	5	90	4,5
Трубопроводы	3	90	2,7
Электроосвещение	4	90	3,6
Загрузка фильтров	7	90	6,3
Вторичный вертикальный отстойник	-	-	
Иловые площадки	-	-	
Септик	18	90	16,2
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>90</b>

Общая величина накопленного износа: 90 %

Соответственно, стоимость канализационно-насосной станции (инв. № 00012222), полученная с применением затратного подхода, составляет:

*Таблица № 5.4.*

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	2 186 016
-Физический износ, руб.	1 967 414
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	1 967 414
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>218 602</b>

### 2) определение стоимости канализационно-насосной станции (инв. № 00012223)

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Общая характеристика	1-но этажное здание канализационно-насосной станции
Площадь общая, м2	41,3

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 27 Укрупненных показателей восстановительной стоимости «Здания и сооружения внешнего водоснабжения и канализации. РАЗДЕЛ III. СООРУЖЕНИЯ КАНАЛИЗАЦИИ, РАЗДЕЛ V. РАЗНЫЕ СООРУЖЕНИЯ, ОЧИСТНЫЕ КАНАЛИЗАЦИОННЫЕ СООРУЖЕНИЯ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬЮ ДО 700 м3/сутки (МАЛАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ) А. СТАНЦИИ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬЮ 12,5 — 25 И 50 — 100 м3/сутки».

Характеристика.

Состав сооружений: блок биофильтра с помещением хлораторной, котельной, насосной и вспомогательными помещениями. В здании размещен вторичный отстойник — для станции 12,5 — 25 м3/сутки и двухъярусный отстойник для станции 50 — 100 м3/сутки; отдельно стоящие септик для станций 12,5 — 25 м3/сутки и вторичный отстойник для станции 50 — 100 м3/сутки; иловые площадки для станции 50 — 100 м3/сутки; коммуникации.

Конструкции: Здание блока — фундаменты железобетонные, стены кирпичные, покрытие железобетонное, полы цементные, кровля из рулонных материалов с утеплением примыканий — отстойник, вторичный отстойник, биофильтр — железобетонные. Септик — днище бетонное, стены кирпичные, перекрытие и распределительные колодцы железобетонные, трубопроводы и илопроводы на железобетонных опорах. Трубопроводы хлораторной, насосной и др. — стальные. В котельной установлен котел с поверхностью нагрева 2,46 м2. Ограждение из колючей проволоки по железобетонным столбам. Дороги с асфальтобетонным покрытием. Загрузка биофильтров из гравия.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 27, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 184 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 22400 руб.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.5.

Таблица № 5.5.

Наименование показателей	Коеф.	Значение
Восстановительная стоимость одного сооружения, руб.		22400
Строительный объем оцениваемого объекта, м3		
Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Кoeffициенты к стоимости измер. по конструктивно-географическим показателям		
По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	
Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	
Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.	2 186 016	

### Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий и сооружений в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 27 к табл. 184.

Таблица № 5.6.

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
Земляные работы	1	90	0,9
Каменные конструкции	21	90	18,9
Бетонные и железобетонные конструкции, в том числе растворный бак	14	90	12,6
Биофильтр двухсекционный	15	90	13,5
Двухъярусный отстойник	-	-	
Проемы	3	90	2,7
Полы	1	90	0,9
Кровля	4	90	3,6
Отделочные работы	1	90	0,9
Разные работы	3	90	2,7
Санитарно-технические работы	5	90	4,5
Трубопроводы	3	90	2,7
Электроосвещение	4	90	3,6
Загрузка фильтров	7	90	6,3



## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Вторичный вертикальный отстойник	-	-	
Иловые площадки	-	-	
Септик	18	90	16,2
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>90</b>

Общая величина накопленного износа: 90 %

Соответственно, стоимость канализационно-насосной станции (инв. № 00012223), полученная с применением затратного подхода, составляет:

Таблица № 5.7.

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	2 186 016
-Физический износ, руб.	1 967 414
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	1 967 414
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>218 602</b>

### 3) определение стоимости канализационно-насосной станции (инв. № 00012226)

Общая характеристика	1-но этажное здание канализационно-насосной станции
Площадь общая, м2	41,3

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 27 Укрупненных показателей восстановительной стоимости «Здания и сооружения внешнего водоснабжения и канализации. РАЗДЕЛ III. СООРУЖЕНИЯ КАНАЛИЗАЦИИ, РАЗДЕЛ V. РАЗНЫЕ СООРУЖЕНИЯ, ОЧИСТНЫЕ КАНАЛИЗАЦИОННЫЕ СООРУЖЕНИЯ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬЮ ДО 700 м3/сутки (МАЛАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ) А. СТАНЦИИ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬЮ 12,5 — 25 И 50 — 100 м3/сутки».

Характеристика.

Состав сооружений: блок биофильтра с помещением хлораторной, котельной, насосной и вспомогательными помещениями. В здании размещен вторичный отстойник — для станции 12,5 — 25 м3/сутки и двухъярусный отстойник для станции 50 — 100 м3/сутки; отдельно стоящие септик для станций 12,5 — 25 м3/сутки и вторичный отстойник для станции 50 — 100 м3/сутки; иловые площадки для станции 50 — 100 м3/сутки; коммуникации.

Конструкции: Здание блока — фундаменты железобетонные, стены кирпичные, покрытие железобетонное, полы цементные, кровля из рулонных материалов с утеплением примыканий — отстойник, вторичный отстойник, биофильтр — железобетонные. Септик — днище бетонное, стены кирпичные, перекрытие и распределительные колодцы железобетонные, трубопроводы и илопроводы на железобетонных опорах. Трубопроводы хлораторной, насосной и др. — стальные. В котельной установлен котел с поверхностью нагрева 2,46 м2. Ограждение из колючей проволоки по железобетонным столбам. Дороги с асфальтобетонным покрытием. Загрузка биофильтров из гравия.

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 27, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 184 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 22400 руб.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.8.

Таблица № 5.8.

Наименование показателей	Коэф.	Значение
Восстановительная стоимость одного сооружения, руб.		22400
Строительный объем оцениваемого объекта, м3		
Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Коэффициенты к стоимости измер. по конструкционно-географическим показателям		
По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	
Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	
Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.		2 186 016

### Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий и сооружений в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 27 к табл. 184.

Таблица № 5.9.

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
-----------------------------	--	----------	----------------------------

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Земляные работы	1	90	0,9
Каменные конструкции	21	90	18,9
Бетонные и железобетонные конструкции, в том числе растворный бак	14	90	12,6
Биофильтр двухсекционный	15	90	13,5
Двухъярусный отстойник	-	-	
Проемы	3	90	2,7
Полы	1	90	0,9
Кровля	4	90	3,6
Отделочные работы	1	90	0,9
Разные работы	3	90	2,7
Санитарно-технические работы	5	90	4,5
Трубопроводы	3	90	2,7
Электроосвещение	4	90	3,6
Загрузка фильтров	7	90	6,3
Вторичный вертикальный отстойник	-	-	
Иловые площадки	-	-	
Септик	18	90	16,2
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>90</b>

Общая величина накопленного износа: 90 %

Соответственно, стоимость канализационно-насосной станции (инв. № 00012226), полученная с применением затратного подхода, составляет:

*Таблица № 5.10.*

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	2 186 016
-Физический износ, руб.	1 967 414
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	1 967 414
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>218 602</b>

#### 4) определение стоимости трансформаторной подстанции (инв. № 00012214)

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Общая характеристика	1-но этажное кирпичное здание трансформаторной подстанции
Площадь общая, м2	11,3
Строительный объем, м3	45,2
Число этажей	1

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 18 "Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ». ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ.

### Характеристика зданий

Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные. Перекрытия деревянные. Кровля рулонная. Полы бетонные и цементные. Здания оборудованы электроосвещением.

Группа капитальности III.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 18, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 18 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 27 руб. за 1 куб.м.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.11.

Таблица № 5.11.

Наименование показателей	Коэф.	Значение
Стоимость единицы объема базового объекта, руб./м3		27
Строительный объем оцениваемого объекта, м3		45,2
Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Коэффициенты к стоимости измер. по конструкционно-географическим показателям		
По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	
Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.

119 099

### Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 18 к табл. 18.

Таблица № 5.13.

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
Фундаменты	20	60	12
Стены и перегородки	41	60	24,6
Перекрытия	3	60	1,8
Кровли	8	60	4,8
Полы	4	60	2,4
Проемы	9	60	5,4
Отделочные работы	4	60	2,4
Электроосвещение	1	60	0,6
Прочие работы	10	60	6
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>60</b>

Общая величина накопленного износа: 60 %

Соответственно, стоимость трансформаторной подстанции (инв. № 00012214), полученная с применением затратного подхода, составляет:

Таблица № 5.14.

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	119 099
-Физический износ, руб.	71 459
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	71 459
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>47 640</b>

### 5) определение стоимости трансформаторной подстанции (инв. № 00012225)

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Общая характеристика	1-но этажное кирпичное здание трансформаторной подстанции
Площадь общая, м2	7,5
Строительный объем, м3	30
Число этажей	1

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 18 "Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ». ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ.

### Характеристика зданий

Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные. Перекрытия деревянные. Кровля рулонная. Полы бетонные и цементные. Здания оборудованы электроосвещением.

Группа капитальности III.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 18, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 18 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 27 руб. за 1 куб.м.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.15.

Таблица № 5.15.

Наименование показателей	Коэф.	Значение
Стоимость единицы объема базового объекта, руб./м3		27
Строительный объем оцениваемого объекта, м3		30
Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Коэффициенты к стоимости измер. по конструкционно-географическим показателям		
По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	
Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.

79 048

### Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 18 к табл. 18.

Таблица № 5.16.

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
Фундаменты	20	60	12
Стены и перегородки	41	60	24,6
Перекрытия	3	60	1,8
Кровли	8	60	4,8
Полы	4	60	2,4
Проемы	9	60	5,4
Отделочные работы	4	60	2,4
Электроосвещение	1	60	0,6
Прочие работы	10	60	6
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>60</b>

Общая величина накопленного износа: 60 %

Соответственно, стоимость трансформаторной подстанции (инв. № 00012225), полученная с применением затратного подхода, составляет:

Таблица № 5.17.

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	79 048
-Физический износ, руб.	47 429
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	47 429
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>31 619</b>

### 6) определение стоимости трансформаторной подстанции (инв. № 00012216)

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Общая характеристика	1-но этажное кирпичное здание трансформаторной подстанции
Площадь общая, м2	34,4
Строительный объем, м3	103,2
Число этажей	1

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 18 "Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ». ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ.

## Характеристика зданий

Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные. Перекрытия деревянные. Кровля рулонная. Полы бетонные и цементные. Здания оборудованы электроосвещением.

Группа капитальности III.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 18, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 18 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 27 руб. за 1 куб.м.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.18.

Таблица № 5.18.

Наименование показателей	Коэф.	Значение
Стоимость единицы объема базового объекта, руб./м3		27
Строительный объем оцениваемого объекта, м3		103,2
Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Коэффициенты к стоимости измер. по конструкционно-географическим показателям		
По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	
Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	



## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.

271 925

### Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 18 к табл. 18.

Таблица № 5.19.

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
Фундаменты	20	60	12
Стены и перегородки	41	60	24,6
Перекрытия	3	60	1,8
Кровли	8	60	4,8
Полы	4	60	2,4
Проемы	9	60	5,4
Отделочные работы	4	60	2,4
Электроосвещение	1	60	0,6
Прочие работы	10	60	6
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>60</b>

Общая величина накопленного износа: 60 %

Соответственно, стоимость трансформаторной подстанции (инв. № 00012216), полученная с применением затратного подхода, составляет:

Таблица № 5.20.

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	271 925
-Физический износ, руб.	163 155
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	163 155
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>108 770</b>

### 7) определение стоимости трансформаторной подстанции (инв. № 00012228)

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Общая характеристика	1-но этажное кирпичное здание трансформаторной подстанции
Площадь общая, м2	28
Строительный объем, м3	84
Число этажей	1

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 18 "Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ». ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ.

## Характеристика зданий

Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные. Перекрытия деревянные. Кровля рулонная. Полы бетонные и цементные. Здания оборудованы электроосвещением.

Группа капитальности III.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 18, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 18 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 27 руб. за 1 куб.м.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.21.

Таблица № 5.21.

Наименование показателей	Коэф.	Значение
Стоимость единицы объема базового объекта, руб./м3		27
Строительный объем оцениваемого объекта, м3		84
Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Коэффициенты к стоимости измер. по конструкционно-географическим показателям		
По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	
Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.

221 334

### Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 18 к табл. 18.

Таблица № 5.22.

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
Фундаменты	20	60	12
Стены и перегородки	41	60	24,6
Перекрытия	3	60	1,8
Кровли	8	60	4,8
Полы	4	60	2,4
Проемы	9	60	5,4
Отделочные работы	4	60	2,4
Электроосвещение	1	60	0,6
Прочие работы	10	60	6
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>60</b>

Общая величина накопленного износа: 60 %

Соответственно, стоимость трансформаторной подстанции (инв. № 00012228), полученная с применением затратного подхода, составляет:

Таблица № 5.23.

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	221 334
-Физический износ, руб.	132 800
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	132 800
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>88 534</b>

### 8) определение стоимости трансформаторной подстанции (инв. № 00012230)

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Общая характеристика	1-но этажное кирпичное здание трансформаторной подстанции
Площадь общая, м2	43,2
Строительный объем, м3	129,6
Число этажей	1

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 18 "Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ». ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ.

### Характеристика зданий

Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные. Перекрытия деревянные. Кровля рулонная. Полы бетонные и цементные. Здания оборудованы электроосвещением.

Группа капитальности III.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 18, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 18 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 27 руб. за 1 куб.м.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.24.

Таблица № 5.24.

Наименование показателей	Коэф.	Значение
Стоимость единицы объема базового объекта, руб./м3		27
Строительный объем оцениваемого объекта, м3		129,6
Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Коэффициенты к стоимости измер. по конструкционно-географическим показателям		
По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	
Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.

341 487

### Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 18 к табл. 18.

Таблица № 5.25.

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
Фундаменты	20	60	12
Стены и перегородки	41	60	24,6
Перекрытия	3	60	1,8
Кровли	8	60	4,8
Полы	4	60	2,4
Проемы	9	60	5,4
Отделочные работы	4	60	2,4
Электроосвещение	1	60	0,6
Прочие работы	10	60	6
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>60</b>

Общая величина накопленного износа: 60 %

Соответственно, стоимость трансформаторной подстанции (инв. № 00012230), полученная с применением затратного подхода, составляет:

Таблица № 5.26.

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	341 487
-Физический износ, руб.	204 892
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	204 892
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>136 595</b>

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

### 9) определение стоимости центральной трансформаторной подстанции (инв. № 00012219)

Общая характеристика	1-но этажное кирпичное здание трансформаторной подстанции
Площадь общая, м2	125,7
Строительный объем, м3	337,1
Число этажей	1

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 18 "Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ I. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ РАЗНОГО НАЗНАЧЕНИЯ». ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ.

#### Характеристика зданий

Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные. Перекрытия деревянные. Кровля рулонная. Полы бетонные и цементные. Здания оборудованы электроосвещением.

Группа капитальности III.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 18, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 18 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 27 руб. за 1 куб.м.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.27.

Таблица № 5.27.

Наименование показателей	Коэф.	Значение
Стоимость единицы объема базового объекта, руб./м3		27
Строительный объем оцениваемого объекта, м3		337,1
Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Коэффициенты к стоимости измер. по конструкционно-географическим показателям		
По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	
Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.	736 024	

### Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 18 к табл. 18.

Таблица № 5.28.

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
Фундаменты	20	80	16
Стены и перегородки	41	80	32,8
Перекрытия	3	80	2,4
Кровли	8	80	6,4
Полы	4	80	3,2
Проемы	9	80	7,2
Отделочные работы	4	80	3,2
Электроосвещение	1	80	0,8
Прочие работы	10	80	8
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>80</b>

Общая величина накопленного износа: 80 %

Соответственно, стоимость центральной трансформаторной подстанции (инв. № 00012219), полученная с применением затратного подхода, составляет:

Таблица № 5.29.

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	341 487
-Физический износ, руб.	588 819
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	588 819
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>147 205</b>



# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## 10) определение стоимости здания административного корпуса (инв. № 00012220)

Общая характеристика	1-но этажное кирпичное здание административного корпуса
Площадь общая, м2	356,0
Строительный объем, м3	1068,0
Число этажей	1

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 26 «Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения. Том II. Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания ОТДЕЛ III. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВЫЕ ЗДАНИЯ». АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ ОДНОЭТАЖНЫЕ КИРПИЧНЫЕ.

### Характеристика зданий

Фундаменты бутобетонные. Стены кирпичные. Цоколь из бетона. Перегородки гипсобетонные и из железобетонных плит. Перекрытия железобетонные. Полы дощатые или паркетные. Кровля по деревянным стропилам. Здания оборудованы центральным отоплением, вентиляцией, канализацией, электроосвещением, радио и телефоном.

Группа капитальности I.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 26, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 51 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 24,5 руб. за 1 куб.м.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.30.

Таблица № 5.30.

Наименование показателей	Коэф.	Значение
Стоимость единицы объема базового объекта, руб./м3		24,5
Строительный объем оцениваемого объекта, м3		1068,0
Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Коэффициенты к стоимости измер. по конструкционно-географическим показателям		
По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль	1,05	

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

предпринимателя		
Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	
Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.		2 553 540

### Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 26 к табл. 51.

Таблица № 5.31.

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
Фундаменты	4	90	3,6
Стены и перегородки	25	90	22,5
Перекрытия	34	90	30,6
Кровли	2	90	1,8
Полы	6	90	5,4
Проемы	7	90	6,3
Отделочные работы	8	90	7,2
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	11	90	9,9
Прочие работы	3	90	2,7
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>90</b>

Общая величина накопленного износа: 90 %

Соответственно, стоимость здания административного корпуса (инв. № 00012220), полученная с применением затратного подхода, составляет:

Таблица № 5.32.

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	2 553 540
-Физический износ, руб.	2 298 186
-Функциональный износ, руб.	0

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	2 298 186
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>255 354</b>

### 11) определение стоимости водонапорной башни (инв. № 00012209)

Общая характеристика	Кирпичная водонапорная башня
Площадь общая, м2	24,3

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 27 Укрупненных показателей восстановительной стоимости «Здания и сооружения внешнего водоснабжения и канализации. РАЗДЕЛ II. СООРУЖЕНИЯ ВОДОПРОВОДА». БАШНИ ВОДОНАПОРНЫЕ КИРПИЧНЫЕ ШАТРОВЫЕ С ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫМ БАКОМ.

Характеристика.

Фундаменты бетонные и железобетонные; ствол и шатер – кирпичные; перекрытие под бак железобетонное; кровля из рулонных материалов; отопление печное.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 27, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 97 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 14600 руб.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.33.

Таблица № 5.33.

Наименование показателей	Коэф.	Значение
Восстановительная стоимость одного сооружения, руб.		14600
Строительный объем оцениваемого объекта, м3		
Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Коэффициенты к стоимости измер. по конструкционно-географическим показателям		
По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	
Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.	1 424 814	

### Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий и сооружений в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 27 к табл. 97.

Таблица № 5.34.

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
Фундаменты	11	70	7,7
Ствол башни	30	70	21
Перекрытие под бак	9	70	6,3
Шатер башни	22	70	15,4
Бак металлический	9	70	6,3
Санитарно-технические работы и электроосвещение	10	70	7
Печи	9	70	6,3
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>70</b>

Общая величина накопленного износа: 70 %

Соответственно, стоимость здания водонапорной башни (инв. № 00012209), полученная с применением затратного подхода, составляет:

Таблица № 5.35.

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	1 424 814
-Физический износ, руб.	997 370
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	997 370
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>427 444</b>

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

### 12) определение стоимости здания гаража (инв. № 00012224)

Общая характеристика	1-но этажное кирпичное здание гаража
Площадь общая, м2	353,4
Строительный объем, м3	1060,2
Число этажей	1

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 19 "Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Сооружения, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ III. ПОДЪЕЗДНЫЕ И ВНУТРЕННИЕ АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ. РАЗДЕЛ 2. ГАРАЖИ». Гаражи на 1 — 30 автомобилей.

#### Характеристика зданий

Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные; стены кирпичные или из блоков; колонны кирпичные и деревянные, перекрытия деревянные; кровли железные, рулонные, асбоцементные и черепичные; полы бетонные, цементные, асфальтовые и дощатые.

Группа капитальности III.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 19, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 67 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 13,9 руб. за 1 куб.м.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.36.

Таблица № 5.36.

Наименование показателей	Коэф.	Значение
Стоимость единицы объема базового объекта, руб./м3		13,9
Строительный объем оцениваемого объекта, м3		1060,2
Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Коэффициенты к стоимости измер. по конструкционно-географическим показателям		
По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	
Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.	1 438 162	

### Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 19 к табл. 67.

Таблица № 5.37.

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
Фундаменты	17	90	15,3
Стены и перегородки	30	90	27
Перекрытия	6	90	5,4
Кровли	7	90	6,3
Полы	7	90	6,3
Проемы	6	90	5,4
Отделочные работы	5	90	4,5
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	18	90	16,2
Прочие работы	4	90	3,6
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>90</b>

Общая величина накопленного износа: 90 %

Соответственно, стоимость здания гаража (инв. № 00012224), полученная с применением затратного подхода, составляет:

Таблица № 5.38.

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	1 438 162
-Физический износ, руб.	1 294 346
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	1 294 346

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

**Итоговая стоимость, руб.**

**143 816**

### 13) определение стоимости здания гостиницы (инв. № 00012221)

Общая характеристика	3-х этажное кирпичное здание гостиницы
Площадь общая, м2	1681,4
Строительный объем, м3	15132,6
Число этажей	3

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 26 "Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения. Том II. Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания. ОТДЕЛ II. ГОСТИНИЦЫ И ОБЩЕЖИТИЯ». ГОСТИНИЦЫ КИРПИЧНЫЕ ДВУХ-, ТРЕХ- И ЧЕТЫРЕХЭТАЖНЫЕ.

#### Характеристика

Фундаменты бутовые ленточные. Стены подвала бутовые с облицовкой кирпичом. Стены из обыкновенного кирпича. Перегородки дощатые засыпные и оштукатуренные. Перекрытия деревянные утепленные, частично железобетонные. Полы дощатые или паркетные, частично плиточные. Кровля по деревянным стропилам. Здания оборудованы центральным отоплением, вентиляцией, водопроводом холодной и горячей воды, канализацией, ваннами, электроосвещением, радио и телефоном.

Группа капитальности III.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 26, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 37 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 22,7 руб. за 1 куб.м.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.39.

Таблица № 5.39.

Наименование показателей	Коэф.	Значение
Стоимость единицы объема базового объекта, руб./м3		22,7
Строительный объем оцениваемого объекта, м3		15132,6
Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Коэффициенты к стоимости измер. по конструкционно-географическим показателям		
По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	



## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	
Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	
Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.	33 523 143	

### Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 26 к табл. 37.

Таблица № 5.40.

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
Фундаменты	10	98	9,8
Стены и перегородки	25	98	24,5
Перекрытия	8	98	7,84
Кровли	3	98	2,94
Полы	9	98	8,82
Проемы	17	98	16,66
Отделочные работы	11	98	10,78
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	10	98	9,8
Прочие работы	7	98	6,86
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>98</b>

Общая величина накопленного износа: 98 %

Соответственно, стоимость здания гостиницы (инв. № 00012221), полученная с применением затратного подхода, составляет:

Таблица № 5.41.

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	33 523 143
---	------------

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

-Физический износ, руб.	32 852 680
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	32 852 680
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>670 463</b>

### 14) определение стоимости нежилого здания (инв. № 00012619)

Общая характеристика	1-но этажное деревянное нежилое здание
Площадь общая, м2	352,8
Строительный объем, м3	1058,4
Число этажей	1

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 26 "Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Жилые и общественные здания и здания и сооружения коммунально-бытового назначения. ОТДЕЛ III. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ. РАЗДЕЛ 3. ПРОЧИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ». Сарай одноэтажные каркасно-засыпные.

#### Характеристика

Фундаменты — деревянные столбы; стены обшивные по каркасу из круглого леса; стены подвала — из пластин; перекрытия над подвалами деревянные с дощатыми люками; полы щебеночные; над подвалом — дощатые; кровля железная по деревянным стропилам. Имеется электроосвещение.

Группа капитальности V.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 28, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 163 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 5,6 руб. за 1 куб.м.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.42.

Таблица № 5.42.

Наименование показателей	Коэф.	Значение
Стоимость единицы объема базового объекта, руб./м3		5,6
Строительный объем оцениваемого объекта, м3		1058,4
Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Коэффициенты к стоимости измер. по конструктивно-географическим показателям		

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	
Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	
Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.		578 420

### Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 28 к табл. 163.

Таблица № 5.43.

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
Фундаменты	15	90	13,5
Стены и перегородки	34	90	30,6
Перекрытия	8	90	7,2
Крыши	13	90	11,7
Полы	14	90	12,6
Проемы	3	90	2,7
Отделочные работы	3	90	2,7
Внутреннее электроосвещение	5	90	4,5
Прочие работы	5	90	4,5
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>90</b>

Общая величина накопленного износа: 90 %

Соответственно, стоимость нежилого здания (инв. № 00012619), полученная с применением затратного подхода, составляет:

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Таблица № 5.44.

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	578 420
-Физический износ, руб.	520 578
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	520 578
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>57 842</b>

### 15) определение стоимости здания общежития (инв. № 00012227)

Общая характеристика	1-но этажное деревянное здание общежития
Площадь общая, м2	133,5
Строительный объем, м3	400,5
Число этажей	1

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 26 "Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения. Том II. Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания. ОТДЕЛ II. ГОСТИНИЦЫ И ОБЩЕЖИТИЯ». ОБЩЕЖИТИЯ ОДНОЭТАЖНЫЕ КАРКАСНО—ЗАСЫПНЫЕ.

#### Характеристика

Фундаменты — деревянные стулья. Стены каркасно-засыпные. Перекрытия и перегородки деревянные. Кровля по деревянным стропилам. Полы дощатые. Здания оборудованы центральным отоплением, вентиляцией, водопроводом, канализацией, электроосвещением радио и телефоном.

Группа капитальности V.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 26, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 45 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 22,4 руб. за 1 куб.м.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.45.

Таблица № 5.45.

Наименование показателей	Коэф.	Значение
Стоимость единицы объема базового объекта, руб./м3		22,4
Строительный объем оцениваемого объекта, м3		400,5
Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Коэффициенты к стоимости измер. по конструкционно-географическим показателям		

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	
Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	
Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.		875 499

### Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 28 к табл. 45.

Таблица № 5.46.

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
Фундаменты	3	90	2,7
Стены и перегородки	19	90	17,1
Перекрытия	8	90	7,2
Кровля	10	90	9
Полы	13	90	11,7
Проемы	8	90	7,2
Отделочные работы	12	90	10,8
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	21	90	18,9
Прочие работы	6	90	5,4
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>90</b>

Общая величина накопленного износа: 90 %

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Соответственно, стоимость здания общежития (инв. № 00012227), полученная с применением затратного подхода, составляет:

Таблица № 5.47.

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	875 499
-Физический износ, руб.	787 949
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	787 949
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>87 550</b>

### 16) определение стоимости здания овощехранилища (инв. № 00012218)

Общая характеристика	1-но этажное здание овощехранилища
Площадь общая, м2	171,7
Строительный объем, м3	515,1
Число этажей	1

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 26 "Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях. Том I. Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения. ОТДЕЛ II. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ». КОРНЕПЛОДОХРАНИЛИЩА.

#### Характеристика

Стены бутокирпичные; перекрытия кирпичные сводчатые; кровля рулонная; полы грунтовые; фундаменты ленточные.

Группа капитальности II.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 26, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 163 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 8,5 руб. за 1 куб.м.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.48.

Таблица № 5.48.

Наименование показателей	Коэф.	Значение
Стоимость единицы объема базового объекта, руб./м3		8,5
Строительный объем оцениваемого объекта, м3		515,1
Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Коэффициенты к стоимости измер. по конструкционно-географическим показателям		
По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	
Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	
Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.	427 283	

### Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 28 к табл. 45.

Таблица № 5.49.

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
Фундаменты	16	70	11,2
Стены	34	70	23,8
Полы	1	70	0,7
Покрытие и кровля	31	70	21,7
Проемы	4	70	2,8
Отделочные работы	1	70	0,7
Закрома	8	70	5,6
Электроосвещение	1	70	0,7
Прочие работы	4	70	2,8
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>70</b>

Общая величина накопленного износа: 70 %



## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Соответственно, стоимость здания овощехранилища (инв. № 00012218), полученная с применением затратного подхода, составляет:

Таблица № 5.50.

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	427 283
-Физический износ, руб.	299 098
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	299 098
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>128 185</b>

### 17) определение стоимости здания производственного корпуса (инв. № 00012215)

Общая характеристика	здание производственного корпуса
Площадь общая, м2	136,8
Строительный объем, м3	478,8
Число этажей	1-2

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 18 "Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ». БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ 1 — 2- и 3 — 4-ЭТАЖНЫЕ.

#### Характеристика

Фундаменты железобетонные, бетонные, бутобетонные и бутовые. Стены кирпичные, из естественного камня, крупноблочные и крупнопанельные. Перекрытия железобетонные. Кровли железные, асбестоцементные и черепичные.

Предусмотрены отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение и слаботочные устройства.

Группа капитальности I.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 18, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 41 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 21,7 руб. за 1 куб.м.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.51.

Таблица № 5.51.

Наименование показателей	Коэф.	Значение
Стоимость единицы объема базового объекта, руб./м3		21,7
Строительный объем оцениваемого объекта, м3		478,8
Корректировки на индексы удорожания объекта		

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Коэффициенты к стоимости измер. по конструкционно-географическим показателям		
По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	
Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	
Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.	1 013 956	

### Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 28 к табл. 41.

*Таблица № 5.52.*

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
Фундаменты	5	70	3,5
Стены и перегородки	27	70	18,9
Перекрытия и покрытия	12	70	8,4
Кровли	6	70	4,2
Полы	8	70	5,6
Проемы	10	70	7
Отделочные работы	5	70	3,5
Внутренние сантехнические, электротехнические и слаботочные устройства	24	70	16,8
Прочие работы	3	70	2,1
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>70</b>

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Общая величина накопленного износа: 70 %

Соответственно, стоимость здания производственного корпуса (инв. № 00012218), полученная с применением затратного подхода, составляет:

Таблица № 5.53.

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	1 013 956
-Физический износ, руб.	709 769
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	709 769
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>304 187</b>

### 18) определение стоимости здания сарая лакокрасок (инв. № 00012231)

Общая характеристика	1-но этажное кирпичное здание сарая лакокрасок
Площадь общая, м2	24,6
Строительный объем, м3	86,1
Число этажей	1

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 26 "Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения. Том II. Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания. ОТДЕЛ IV. ЛЕЧЕБНО-ПРОФИЛАКТИЧЕСКИЕ ЗДАНИЯ, ДОМА ОТДЫХА И САНАТОРИИ». ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ КОРПУСА.

#### Характеристика

Фундаменты, бутобетонные и бетонные; стены кирпичные; перекрытия железобетонные; перегородки кирпичные шлакобетонные; кровля совмещенная с покрытием рубероидом; полы цементные из керамической плитки; отделка наружная — расшивка швов кирпичной кладки и штукатурка; внутренняя — обыкновенная.

Группа капитальности I.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 26, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 79 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 43,4 руб. за 1 куб.м.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.54.

Таблица № 5.54

Наименование показателей	Коеф.	Значение
Стоимость единицы объема базового объекта, руб./м3		43,4
Строительный объем оцениваемого объекта, м3		86,1

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Коэффициенты к стоимости измер. по конструкционно-географическим показателям		
По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	
Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	
Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.	364 668	

## Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 26 к табл. 49.

Таблица № 5.55.

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
Фундаменты	7	70	4,9
Стены и перегородки	26	70	18,2
Перекрытия и покрытия	15	70	10,5
Кровли	6	70	4,2
Полы	7	70	4,9
Проемы	12	70	8,4
Отделочные работы	4	70	2,8
Внутренние санитарно-технические устройства	14		9,8
Внутренние	6	70	4,2

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

электротехнические устройства			
Прочие работы	3	70	2,1
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>70</b>

Общая величина накопленного износа: 70 %

Соответственно, стоимость здания сарая лакокрасок (инв. № 00012231), полученная с применением затратного подхода, составляет:

Таблица № 5.56.

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	364 668
-Физический износ, руб.	255 268
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	255 268
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>109 400</b>

### 19) определение стоимости здания склада (инв. № 00012215)

Общая характеристика	1-но этажное кирпичное здание склада
Площадь общая, м <sup>2</sup>	332,4
Строительный объем, м <sup>3</sup>	997,2
Число этажей	1

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 26 «Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях. Том I. Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения. ОТДЕЛ II. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ». СКЛАДЫ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ.

#### Характеристика

Здания кирпичные, с совмещенными деревянными перекрытиями, с рулонной кровлей, с асфальтовыми полами; фундаменты ленточные.

Учтены центральное отопление, водопровод и электроосвещение.

Группа капитальности III.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 26, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 107 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 13,0 руб. за 1 куб.м.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.60.

Таблица № 5.60.

Наименование показателей	Коэф.	Значение
--------------------------	-------	----------

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Стоимость единицы объема базового объекта, руб./м <sup>3</sup>		13,0
Строительный объем оцениваемого объекта, м <sup>3</sup>		997,2
Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Коэффициенты к стоимости измер. по конструкционно-географическим показателям		
По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	
Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	
Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.	1 265 118	

### Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 26 к табл. 107.

*Таблица № 5.61.*

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
Фундаменты	8	80	6,4
Стены	27	80	21,6
Полы	12	80	9,6
Покрытия и кровли	37	80	29,6
Проемы	5	80	4
Внутренние санитарно-	10	80	8

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

технические и электротехнические устройства			
Отделочные работы	1	80	0,8
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>80</b>

Общая величина накопленного износа: 80 %

Соответственно, стоимость здания склада (инв. № 00012217), полученная с применением затратного подхода, составляет:

Таблица № 5.62.

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	1 265 118
-Физический износ, руб.	1 012 094
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	1 012 094
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>253 024</b>

### 20) определение стоимости здания слесарной мастерской (инв. № 00012229)

Общая характеристика	1-но этажное кирпичное здание слесарной мастерской
Площадь общая, м2	169,9
Строительный объем, м3	509,7
Число этажей	1

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 18 "Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ». БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ 1 — 2- и 3 — 4-ЭТАЖНЫЕ.

#### Характеристика

Фундаменты железобетонные, бетонные, бутобетонные и бутовые. Стены кирпичные, из естественного камня, крупноблочные и крупнопанельные. Перекрытия железобетонные. Кровли железные, асбестоцементные и черепичные.

Предусмотрены отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение и слаботочные устройства.

Группа капитальности I.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 18, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 41 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 21,7 руб. за 1 куб.м.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.63.



## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Таблица № 5.63.

Наименование показателей	Коэф.	Значение
Стоимость единицы объема базового объекта, руб./м <sup>3</sup>		21,7
Строительный объем оцениваемого объекта, м <sup>3</sup>		509,7
Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Коэффициенты к стоимости измер. по конструкционно-географическим показателям		
По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	
Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	
Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.		1 079 393

### Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 28 к табл. 41.

Таблица № 5.64.

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
Фундаменты	5	80	4
Стены и перегородки	27	80	21,6
Перекрытия и покрытия	12	80	9,6

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Кровли	6	80	4,8
Полы	8	80	6,4
Проемы	10	80	8
Отделочные работы	5	80	4
Внутренние сантехнические, электротехнические и слаботочные устройства	24	80	19,2
Прочие работы	3	80	2,4
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>80</b>

Общая величина накопленного износа: 80 %

Соответственно, стоимость здания слесарной мастерской (инв. № 00012229), полученная с применением затратного подхода, составляет:

Таблица № 5.65.

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	1 079 393
-Физический износ, руб.	863 515
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	863 515
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>215 879</b>

### 21) определение стоимости здания спального корпуса (инв. № 00012211)

Общая характеристика	1-но этажное кирпичное здание спального корпуса
Площадь общая, м2	326,5
Строительный объем, м3	979,5
Число этажей	1

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 31 «Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Здания здравоохранения. ОТДЕЛ II. САНАТОРИИ, ДОМА ОТДЫХА, ТУРБАЗЫ». СПАЛЬНЫЕ КОРПУСА (Здания пионерских лагерей, баз отдыха).

#### Характеристика

Здания без подвалов. Фундаменты — бутовые, бутобетонные, железобетонные; стены — кирпичные; перекрытия — железобетонные; полы — из линолеума, паркетные; отделка — внутренняя повышенного качества; отделка наружная — облицовочный кирпич с расшивкой швов, частично штукатурка, керамическая плитка.

Группа капитальности I.

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 31, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 18 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 32,1 руб. за 1 куб.м.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.66.

Таблица № 5.66.

Наименование показателей	Коэф.	Значение
Стоимость единицы объема базового объекта, руб./м <sup>3</sup>		32,1
Строительный объем оцениваемого объекта, м <sup>3</sup>		979,5
Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Коэффициенты к стоимости измер. по конструкционно-географическим показателям		
По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	
Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	
Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.		3 068 420

### Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 31 к табл. 18.

Таблица № 5.67.

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
-----------------------------	--	----------	----------------------------

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Фундаменты	4	98	3,92
Стены и перегородки	23	98	22,54
Перекрытия и покрытия	18	98	17,64
Кровли	6	98	5,88
Полы	9	98	8,82
Проемы	13	98	12,74
Отделочные работы	6	98	5,88
Внутренние сантехнические устройства	8	98	7,84
Внутреннее электрическое устройство	3	98	2,94
Прочие работы	10	98	9,8
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>98</b>

Общая величина накопленного износа: 98 %

Соответственно, стоимость здания спального корпуса (инв. № 00012211), полученная с применением затратного подхода, составляет:

Таблица № 5.68.

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	3 068 420
-Физический износ, руб.	3 007 052
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	3 007 052
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>61 368</b>

### 22) определение стоимости здания спального корпуса (инв. № 00012210)

Общая характеристика	1-но этажное кирпичное здание спального корпуса
Площадь общая, м2	328,6
Строительный объем, м3	985,8
Число этажей	1

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 31 «Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Здания здравоохранения. ОТДЕЛ II. САНАТОРИИ, ДОМА ОТДЫХА, ТУРБАЗЫ». СПАЛЬНЫЕ КОРПУСА (Здания пионерских лагерей, баз отдыха).

#### Характеристика

Здания без подвалов. Фундаменты — бутовые, бутобетонные, железобетонные; стены — кирпичные; перекрытия — железобетонные; полы — из линолеума, паркетные; отделка — внутренняя

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

повышенного качества; отделка наружная — облицовочный кирпич с расшивкой швов, частично штукатурка, керамическая плитка.

Группа капитальности I.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 31, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 18 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 32,1 руб. за 1 куб.м.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.69.

Таблица № 5.69.

Наименование показателей	Коэф.	Значение
Стоимость единицы объема базового объекта, руб./м <sup>3</sup>		32,1
Строительный объем оцениваемого объекта, м <sup>3</sup>		985,8
Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Коэффициенты к стоимости измер. по конструкционно-географическим показателям		
По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	
Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	
Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.		3 088 156

## Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 31 к табл. 18.

Таблица № 5.70.

Наименование работ и	Удельный вес	Износ,	Остаточный
----------------------	--------------	--------	------------

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

затрат	конструктивных элементов, %	%	удельный вес, %
Фундаменты	4	98	3,92
Стены и перегородки	23	98	22,54
Перекрытия и покрытия	18	98	17,64
Кровли	6	98	5,88
Полы	9	98	8,82
Проемы	13	98	12,74
Отделочные работы	6	98	5,88
Внутренние сантехнические устройства	8	98	7,84
Внутреннее электрическое устройство	3	98	2,94
Прочие работы	10	98	9,8
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>98</b>

Общая величина накопленного износа: 98 %

Соответственно, стоимость здания спального корпуса (инв. № 00012210), полученная с применением затратного подхода, составляет:

Таблица № 5.71.

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	3 088 156
-Физический износ, руб.	3 026 392
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	3 026 392
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>61 763</b>

### 23) определение стоимости здания спального корпуса (инв. № 00012213)

Общая характеристика	1-но этажное кирпичное здание спального корпуса
Площадь общая, м2	324,1
Строительный объем, м3	973,8
Число этажей	1

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 31 «Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Здания здравоохранения. ОТДЕЛ II. САНАТОРИИ, ДОМА ОТДЫХА, ТУРБАЗЫ». СПАЛЬНЫЕ КОРПУСА (Здания пионерских лагерей, баз отдыха).

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## Характеристика

Здания без подвалов. Фундаменты — бутовые, бутобетонные, железобетонные; стены — кирпичные; перекрытия — железобетонные; полы — из линолеума, паркетные; отделка — внутренняя повышенного качества; отделка наружная — облицовочный кирпич с расшивкой швов, частично штукатурка, керамическая плитка.

Группа капитальности I.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 31, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 18 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 32,1 руб. за 1 куб.м.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.72.

Таблица № 5.72.

Наименование показателей	Коэф.	Значение
Стоимость единицы объема базового объекта, руб./м <sup>3</sup>		32,1
Строительный объем оцениваемого объекта, м <sup>3</sup>		973,8
Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Коэффициенты к стоимости измер. по конструкционно-географическим показателям		
По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	
Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	
Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.		3 050 564

## Оценка износа

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 31 к табл. 18.

Таблица № 5.73.

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
Фундаменты	4	98	3,92
Стены и перегородки	23	98	22,54
Перекрытия и покрытия	18	98	17,64
Кровли	6	98	5,88
Полы	9	98	8,82
Проемы	13	98	12,74
Отделочные работы	6	98	5,88
Внутренние сантехнические устройства	8	98	7,84
Внутреннее электрическое устройство	3	98	2,94
Прочие работы	10	98	9,8
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>98</b>

Общая величина накопленного износа: 98 %

Соответственно, стоимость здания спального корпуса (инв. № 00012213), полученная с применением затратного подхода, составляет:

Таблица № 5.74.

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	3 050 564
-Физический износ, руб.	2 989 553
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	2 989 553
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>61 011</b>

### 24) определение стоимости здания спального корпуса (инв. № 00012212)

Общая характеристика	1-но этажное кирпичное здание спального корпуса
Площадь общая, м2	324,1



# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Строительный объем, м3	979,8
Число этажей	1

Выбор объекта-аналога производился по сборнику № 31 «Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Здания здравоохранения. ОТДЕЛ II. САНАТОРИИ, ДОМА ОТДЫХА, ТУРБАЗЫ». СПАЛЬНЫЕ КОРПУСА (Здания пионерских лагерей, баз отдыха).

## Характеристика

Здания без подвалов. Фундаменты — бутовые, бутобетонные, железобетонные; стены — кирпичные; перекрытия — железобетонные; полы — из линолеума, паркетные; отделка — внутренняя повышенного качества; отделка наружная — облицовочный кирпич с расшивкой швов, частично штукатурка, керамическая плитка.

Группа капитальности I.

В соответствии с методикой, приведенной в технической части к сборнику УПВС № 31, восстановительная стоимость такого объекта согласно табл. 18 по 2-ому поясу, I-ому климатическому району равна 32,1 руб. за 1 куб.м.

Результаты расчета представлены в таблице № 5.75.

Таблица № 5.75.

Наименование показателей	Козф.	Значение
Стоимость единицы объема базового объекта, руб./м3		32,1
Строительный объем оцениваемого объекта, м3		979,8
Корректировки на индексы удорожания объекта		
К ценам 1969г. в цены марта 2017 г.	78,765	
Коэффициенты к стоимости измер. по конструкционно-географическим показателям		
По климатическому району	1,0	
По группе капитальности	1,0	
Коэффициент, учитывающий НДС	1,18	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,05	
Изменение цен в строительстве на дату оценки	97,59	
Восстановительная стоимость объекта оценки, руб.		3 069 360

## Оценка износа

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

В данном отчете расчет накопленного износа произведен методом разбиения. Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих.

Физический износ всего здания определяется как средневзвешенная величина по всем элементам здания.

Расчет физических износов ведем в табличной форме, ориентируясь на экспертное мнение оценщиков проводивших осмотр, и удельные веса конструктивных элементов, приведенные в сборнике УПВС № 31 к табл. 18.

Таблица № 5.76.

Наименование работ и затрат	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ, %	Остаточный удельный вес, %
Фундаменты	4	98	3,92
Стены и перегородки	23	98	22,54
Перекрытия и покрытия	18	98	17,64
Кровли	6	98	5,88
Полы	9	98	8,82
Проемы	13	98	12,74
Отделочные работы	6	98	5,88
Внутренние сантехнические устройства	8	98	7,84
Внутреннее электрическое устройство	3	98	2,94
Прочие работы	10	98	9,8
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>		<b>98</b>

Общая величина накопленного износа: 98 %

Соответственно, стоимость здания спального корпуса (инв. № 00012212), полученная с применением затратного подхода, составляет:

Таблица № 5.77.

Полная восстановительная стоимость здания, руб.	3 069 360
-Физический износ, руб.	3 007 972
-Функциональный износ, руб.	0
-Внешний износ, руб.	0
-Накопленный износ, руб.	3 007 972
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>	<b>61 387</b>

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## **5.1.2. Определение стоимости зданий сравнительным подходом**

Сравнительный (рыночный) подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых активов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок. Так же вводятся поправки, учитывающие качественные различия между оцениваемыми активами и их аналогами.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 1-2 месяца. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту.

Из-за высокой степени изношенности оцениваемых зданий и, соответственно, отсутствия рынка купли-продажи аналогичной недвижимости в Московской области оценщику не удалось найти объекты аналогичные оцениваемым. Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход при оценке зданий, расположенных по адресу: Московская область, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, невозможно применить.

## **5.1.3. Определение стоимости зданий доходным подходом**

Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть, рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков - это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечению периода владения.

Из-за высокой степени изношенности оцениваемых зданий и недостаточной развитости рынка аренды аналогичной недвижимости в Московской области оценщику не удалось найти объекты аналогичные оцениваемым. Оценщик пришел к выводу, что доходный подход при оценке зданий, расположенных по адресу: Московская область, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, невозможно применить.

## **5.1.4. Согласование результатов оценки зданий**

При оценке в соответствии с общепринятыми нормами были проанализированы три основных подхода определения стоимости объектов недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством имеющейся информации, имеющейся по каждому подходу.

Для определения обоснованной (теоретической) величины рыночной стоимости недвижимости нами на первом шаге применяется метод средневзвешенной стоимости, в соответствии с которым результату оценки в рамках каждого из трех примененных подходов присваивается весовой коэффициент (процедура согласования результатов). На наш выбор весовых коэффициентов оказали, в частности, влияние следующие факторы (соображения).

На рыночную стоимость объектов недвижимости, в условиях стабильной рыночной экономики наибольшее влияние оказывают следующие объективные факторы:

- полезность;
- отчуждаемость;
- соотношение спроса и предложения;
- ликвидность.

Кроме объективных факторов, характеризующих рыночную стоимость объекта недвижимости, на его цену обычно оказывает влияние и ряд субъективных факторов:

- недостаток информации о конъюнктуре рынка;
- недостаточная развитость самого рынка;
- воздействие рекламы;
- особые условия продавца и/ или покупателя;
- ограниченность времени на совершение сделки у продавца и покупателя;
- особенности имеющихся возможностей и схем финансирования сделки покупателем.

Из перечисленных выше факторов на установление весовых коэффициентов могут влиять:

- количество и качество информации, применяемой в рамках того или иного метода оценки (Ф1);
- характеристика состояния рынка (Ф2);
- степень соответствия применяемого метода задачам/ целям оценки (Ф3).

Результаты были получены с применением затратного подхода. Сравнительный и доходный подходы не использовались для получения результатов из-за недостаточной развитости рынков купли-продажи и аренды недвижимости, аналогичной оцениваемой, в Московской области, и, как следствие, невозможности получения оценщиком данных по сделкам на рынках купли-продажи и аренды недвижимости.

Весы, присвоенные значениям результатов различных подходов, указаны в таблице № 5.78.

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Таблица № 5.78.

Метод	Факторы (вес)			Вес метода (среднее арифметическое)
	Максимальное значение фактора 1.0			
	Ф1	Ф2	Ф3	
Затратный подход	1	1	1	1
Сравнительный подход	0	0	0	0
Доходный подход	0	0	0	0

Применяя затратный подход к оценке стоимости зданий, расположенных по адресу: Московская область, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, оценщик пришел к следующим результатам:

Таблица № 5.79.

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Номер		Рыночная стоимость, руб.
		инвентарный	паспорта (документа о регистрации)	
1	Канализационно-насосная станция, общая площадь 41,30 кв.м по адресу д.Васькино	00012222	Свидетельство Н А N 0435189 от 09.11.2005г.	218 602
2	Канализационно-насосная станция, общая площадь 41,30 кв.м по адресу д.Васькино	00012223	Свидетельство Н А N 0435188 от 09.11.2005г.	218 602
3	Канализационно-насосная станция общая площадь 41,30 кв.м по адресу д.Васькино	00012226	Свидетельство Н А N 0435185 от 09.11.2005г.	218 602
4	Трансформаторная подстанция общая площадь 11,30 кв.м по адресу д.Васькино	00012214	Свидетельство Н А N 0435183 от 09.11.2005г.	47 640
5	Трансформаторная подстанция, общая площадь 7,50 кв.м по адресу д.Васькино	00012225	Свидетельство Н А N 0438037 от 09.11.2005г.	31 619
6	Административный корпус, общая площадь 356,00 кв.м по адресу д.Васькино	00012220	Свидетельство Н А N 0435191 от 09.11.2005г.	255 354
7	Водонапорная башня, общая площадь 24,3 кв.м по адресу д.Васькино	00012209	Свидетельство Н А N 0435197 от 09.11.2005г.	427 444
8	Гараж, общая площадь 353,40 кв.м по адресу д.Васькино	00012224	Свидетельство Н А N 0435186 от 09.11.2005г.	143 816

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

9	Гостиница, общая площадь 1681,40 кв.м по адресу д.Васькино	00012221	Свидетельство Н А N 0435190 от 09.11.2005г.	670 463
10	Нежилое, общая площадь 352,80 кв.м здание д.Васькино	00012619	Свидетельство 50 - Н В N 422704 от 03.03 2008г.	57 842
11	Общежитие, общая площадь 133,50 кв.м по адресу д.Васькино	00012227	Свидетельство Н А N 0435187 от 09.11.2005г.	87 550
12	Овощехранилище, общая площадь 171,70 кв.м по адресу д.Васькино	00012218	Свидетельство Н А N 0435192 от 09.11.2005г.	128 185
13	Производственный корпус общая площадь 136,80 кв.м по адресу д.Васькино	00012215	Свидетельство Н А N 0438039 от 09.11.2005г.	304 187
14	Сарай лакокрасок общая площадь 24,60 кв.м по адресу д.Васькино	00012231	Свидетельство Н А N 0435198 от 09.11.2005г.	109 401
15	Склад, общая площадь 332,40 кв.м по адресу д.Васькино	00012217	Свидетельство Н А N 0435195 от 09.11.2005г.	253 024
16	Слесарная-мастерская, общая площадь 169,90 кв.м по адресу д.Васькино	00012229	Свидетельство Н А N 0435199 от 09.11.2005г.	215 879
17	Спальный корпус № 29 корпус общая площадь 326,50 кв.м по адресу д.Васькино	00012211	Свидетельство Н А N 0438044 от 09.11.2005г.	61 368
18	Спальный корпус № 30 корпус общей площадью 328,60 кв.м по адресу д.Васькино	00012210	Свидетельство Н А N 0438041 от 09.11.2005г.	61 763
19	Спальный корпус № 31 корпус, общей площадью 324,10 кв.м по адресу д.Васькино	00012213	Свидетельство Н А N 0438043 от 09.11.2005г.	61 011
20	Спальный корпус № 32 корпус, общая площадь 326,60 кв.м по адресу д.Васькино	00012212	Свидетельство Н А N 0438042 от 09.11.2005г.	61 387
21	Трансформаторная подстанция, общая площадь 34,40 кв.м по адресу д.Васькино	00012216	Свидетельство Н А N 0435196 от 09.11.2005г.	108 770
22	Трансформаторная подстанция, общая площадь 28,00 кв.м по адресу д.Васькино	00012228	Свидетельство Н А N 0438038 от 09.11.2005г.	88 534
23	Трансформаторная подстанция, общая площадь 43,20 кв.м по адресу д.Васькино	00012230	Свидетельство Н А N 0435184 от 09.11.2005г.	136 595

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

24	Центральная трансформаторная подстанция, общей площадью 125,70 кв.м по адресу д.Васькино	00012219	Свидетельство Н А N 0435194 от 09.11.2005г.	147 205
Итого:				4 114 840

Таким образом, рыночная стоимость зданий, расположенных по адресу: Московская область, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, на 20.03.2017 г. составляет, включая НДС, сумму в размере:

**4 114 840 (Четыре миллиона сто四тырнадцать тысяч восемьсот сорок) рублей.**

В соответствии с целями оценки данного имущества, оценщик исключил сумму НДС из полученных стоимостей зданий, расположенных по адресу: Московская область, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, и пришел к следующим результатам:

*Таблица № 5.79а.*

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Номер		Рыночная стоимость, руб.
		инвентарный	паспорта (документа о регистрации)	
1	Канализационно-насосная станция, общая площадь 41,30 кв.м по адресу д.Васькино	00012222	Свидетельство Н А N 0435189 от 09.11.2005г.	185 000
2	Канализационно-насосная станция, общая площадь 41,30 кв.м по адресу д.Васькино	00012223	Свидетельство Н А N 0435188 от 09.11.2005г.	185 000
3	Канализационно-насосная станция общая площадь 41,30 кв.м по адресу д.Васькино	00012226	Свидетельство Н А N 0435185 от 09.11.2005г.	185 000
4	Трансформаторная подстанция общая площадь 11,30 кв.м по адресу д.Васькино	00012214	Свидетельство Н А N 0435183 от 09.11.2005г.	40 000
5	Трансформаторная подстанция, общая площадь 7,50 кв.м по адресу д.Васькино	00012225	Свидетельство Н А N 0438037 от 09.11.2005г.	27 000
6	Административный корпус, общая площадь 356,00 кв.м по адресу д.Васькино	00012220	Свидетельство Н А N 0435191 от 09.11.2005г.	216 000
7	Водонапорная башня, общая площадь 24,3 кв.м по адресу д.Васькино	00012209	Свидетельство Н А N 0435197 от 09.11.2005г.	362 000

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

8	Гараж, общая площадь 353,40 кв.м по адресу д.Васькино	00012224	Свидетельство Н А N 0435186 от 09.11.2005г.	122 000
9	Гостиница, общая площадь 1681,40 кв.м по адресу д.Васькино	00012221	Свидетельство Н А N 0435190 от 09.11.2005г.	568 000
10	Нежилое, общая площадь 352,80 кв.м здание д.Васькино	00012619	Свидетельство 50 - Н В N 422704 от 03.03 2008г.	49 000
11	Общежитие, общая площадь 133,50 кв.м по адресу д.Васькино	00012227	Свидетельство Н А N 0435187 от 09.11.2005г.	74 000
12	Овощехранилище, общая площадь 171,70 кв.м по адресу д.Васькино	00012218	Свидетельство Н А N 0435192 от 09.11.2005г.	109 000
13	Производственный корпус общая площадь 136,80 кв.м по адресу д.Васькино	00012215	Свидетельство Н А N 0438039 от 09.11.2005г.	258 000
14	Сарай лакокрасок общая площадь 24,60 кв.м по адресу д.Васькино	00012231	Свидетельство Н А N 0435198 от 09.11.2005г.	93 000
15	Склад, общая площадь 332,40 кв.м по адресу д.Васькино	00012217	Свидетельство Н А N 0435195 от 09.11.2005г.	214 000
16	Слесарная-мастерская, общая площадь 169,90 кв.м по адресу д.Васькино	00012229	Свидетельство Н А N 0435199 от 09.11.2005г.	183 000
17	Спальный корпус № 29 корпус общая площадь 326,50 кв.м по адресу д.Васькино	00012211	Свидетельство Н А N 0438044 от 09.11.2005г.	52 000
18	Спальный корпус № 30 корпус общей площадью 328,60 кв.м по адресу д.Васькино	00012210	Свидетельство Н А N 0438041 от 09.11.2005г.	52 000
19	Спальный корпус № 31 корпус, общей площадью 324,10 кв.м по адресу д.Васькино	00012213	Свидетельство Н А N 0438043 от 09.11.2005г.	52 000
20	Спальный корпус № 32 корпус, общая площадь 326,60 кв.м по адресу д.Васькино	00012212	Свидетельство Н А N 0438042 от 09.11.2005г.	52 000
21	Трансформаторная подстанция, общая площадь 34,40 кв.м по адресу д.Васькино	00012216	Свидетельство Н А N 0435196 от 09.11.2005г.	92 000
22	Трансформаторная подстанция, общая площадь 28,00 кв.м по адресу д.Васькино	00012228	Свидетельство Н А N 0438038 от 09.11.2005г.	75 000



## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

23	Трансформаторная подстанция, общая площадь 43,20 кв.м по адресу д.Васькино	00012230	Свидетельство Н А N 0435184 от 09.11.2005г.	116 000
24	Центральная трансформаторная подстанция, общей площадью 125,70 кв.м по адресу д.Васькино	00012219	Свидетельство Н А N 0435194 от 09.11.2005г.	125 000
Итого:				3 486 000

Таким образом, рыночная стоимость зданий, расположенных по адресу: Московская область, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, на 20.03.2017 г. составляет, не включая НДС, округленно, сумму в размере:

**3 486 000 (Три миллиона четыреста восемьдесят шесть тысяч) рублей.**

### **5.2. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

К оценке представлены следующие земельные участки:

*Таблица № 5.80.*

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Номер			Балансовая стоимость, руб.
		инвентарный	кадастровый	паспорта (документа о регистрации)	
1	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=681 кв.м	000012665	50:31:0060313:410	Свидетельство 50-АЕ N 562661 от 08.08.2013г.	20 226,03
2	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=1388 кв.м	000012666	50:31:0060313:408	Свидетельство 50-АЕ N 562660 от 08.08.2013г.	25 651,60
3	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=9353 кв.м	000012667	50:31:0060313:414	Свидетельство 50-АЕ N 562665 от 08.08.2013г.	87 257,42
4	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=58470 кв.м	000012668	50:31:0060313:409	Свидетельство 50-АЕ N 562659 от 08.08.2013г.	463 702,70
5	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=180 кв.м	000012669	50:31:0060305:257	Свидетельство 50-АЕ N 133937 от 09.09.2013г.	16 381,34

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

6	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=182 кв.м	000012670	50:31:0060313:412	Свидетельство 50-АЕ N 562663 от 08.08.2013г.	16 396,68
7	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=350 кв.м	000012671	50:31:0060313:413	Свидетельство 50-АЕ N 562664 от 08.08.2013г.	17 685,92
8	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=360 кв.м	000012672	50:31:0060313:411	Свидетельство 50-АЕ N 562662 от 08.08.2013г.	17 762,66
9	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=428 кв.м	000012673	50:31:0060305:258	Свидетельство 50-АЕ N 133938 от 09.09.2013г.	18 284,49

### **5.2.1. Методология оценки земельных участков**

В настоящем разделе излагаются основные теоретические аспекты для каждого из оценочных подходов.

#### **5.2.1.1. Затратный подход**

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения, рассмотренных ниже.

#### **5.2.1.2. Сравнительный подход**

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными земельными участками, которые были проданы или выставлены на продажу.

Данный подход базируется на фундаментальном принципе оценки – принципе замещения, который гласит, что никакой благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость аналогичного объекта на рынке. Рыночная стоимость земельного участка определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым земельным участком. В цену сравнимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход наиболее эффективен для оценки земельных участков, рынок купли–продажи которых активен и имеется достаточное количество сделок купли–продажи сопоставимых объектов. Если информация о таких земельных участках на рынке отсутствует, данный подход не применим.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки может быть учтено при анализе. Поэтому, при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Основные этапы процедуры оценки с использованием сравнительного подхода имеют следующую последовательность:

- 4) поиск объектов, сопоставимых с оцениваемым (объектов–аналогов);
- 5) внесение поправок к цене объектов–аналогов на имеющиеся отличия от оцениваемого объекта или расчет стоимости объекта методом попарных сравнений;

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

- б) внесение окончательных поправок к стоимости оцениваемого объекта и вынесение заключения о стоимости оцениваемого объекта.

В рамках сравнительного подхода применяются:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения;
- метод выделения.

## **Метод сравнения продаж**

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным и общеприменимым.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

5. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами—аналогами (далее—элементов сравнения);
6. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
7. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
8. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
9. расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Сопоставление аналогов с оцениваемым объектом ведется по двум компонентам:

- единица сравнения;
- элемент сравнения.

К единицам сравнения (объем, размер) относятся:

- цена за единицу площади
- цена за единицу длины участка вдоль дороги;
- цена за участок;
- цена за единицу плотности

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками:

- имущественные права;
- поправка на условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия продажи (учет нетипичных для рынка условий сделок);

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

- время продажи (учет изменения цен во времени);
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- местоположение (в том числе окружение, транспортная доступность и пр.);
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- экономические характеристики.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

## **Метод распределения**

Метод распределения основан на принципе баланса или вклада, который утверждает, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью построек. Наиболее достоверно такое соотношение для новых улучшений, которые близко отражают наилучшее использование земли. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости собственности увеличивается.

Данный метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условиями применения метода являются:

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

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
5. расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
6. расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Данный метод не дает точного значения рыночной стоимости, но он может применяться для приближенной оценки в условиях недостаточной информации о продажах свободных участков земли. При этом для применения данного метода необходима достоверная статистика по пропорциональному соотношению земли и улучшений для конкретного типа собственности на рынке.

### **Метод выделения**

Метод выделения является разновидностью метода распределения и применяется для оценки застроенных земельных участков. Стоимость земли выделяется из стоимости собственности вычитанием стоимости улучшений с учетом их износа. Этот метод рекомендуется для оценки недавно построенной загородной недвижимости, для которой вклад улучшений мал и достаточно легко определяется.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

5. расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
6. расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
7. расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

### **5.2.1.3. Доходный подход**

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих доходов. Другими словами, инвестор приобретает доходный на сегодняшние деньги земельный участок в обмен на право получать в будущем доход от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Наибольшее распространение получили следующие методы определения рыночной стоимости земельных участков в рамках доходного подхода:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

#### **Метод капитализации земельной ренты**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
2. определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
3. расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Рыночная стоимость земельных участков в соответствии с этим методом определяется по следующей формуле:



# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

$$C_{3y} = \frac{Pa}{Ka} \quad (1)$$

где  $C_{3y}$  – рыночная стоимость земельного участка;

$Pa$  – арендная плата за земельный участок;

$Ka$  – коэффициент капитализации арендной платы.

## **Метод остатка**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Данный метод применим при отсутствии данных о продажах свободных участков земли. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

1. расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
2. расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
3. расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
4. расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
2. определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
3. определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
4. определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
5. расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

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

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

## **Определение ставки дисконтирования и/или коэффициента капитализации**

Ключевым в доходном подходе является определение ставки дисконта и/или коэффициента капитализации. Для их получения в контексте оценки недвижимости они определяются с использованием одного из следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод оценки капитальных активов (Capital Assets Pricing Model—CAPM);
- метод инвестиционной группы;
- метод кумулятивного построения.

В связи с непрозрачностью российской экономики, порождающей значительные трудности при получении достоверной рыночной информации, наибольшее распространение, особенно при оценке недвижимости, получил последний из методов, который предполагает, что ставка дисконта  $d$  равна сумме безрисковой ставки  $r_f$  и премий на риск  $p_r$ , управление недвижимостью  $p_m$  и низкую ликвидность  $p_l$ .

$$d = r_f + p_r + p_m + p_l \quad (2)$$



# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Коэффициент капитализации связан с ставкой дисконта формулой Эллвуда, которая для не обремененных долгами объектов, стоимость которых убывает линейно до нуля (к ним можно отнести и объекты недвижимости), вырождается в следующую формулу:

$$K_0 = d + SFF(n, i) \quad (3)$$

- где  $K_0$  – общий коэффициент капитализации;  
 $d$  – ставка дисконтирования;  
 $SFF(n, i)$  – фактор фонда возмещения;  
 $n$  – срок, за который стоимость актива убывает до 0, лет;  
 $i$  – процентная ставка, под которую будут размещаться денежные средства.

В связи с отсутствием рынка аренды оцениваемых земельных участков, доходный подход в данном отчете не применялся.

## **5.2.1.4. Согласование полученных результатов**

Последним этапом оценки земельных участков, как любого вида актива, если были использованы несколько оценочных подходов, является согласование полученных результатов. Веса оценочных подходов определяются с использованием экспертного метода. Этот метод предполагает экспертное определение весов для дальнейшего расчета итогового значения стоимости оцениваемых земельных участков как средневзвешенного полученных с использованием различных оценочных подходов результатов.

## **5.2.2. Краткий обзор рынка земельных участков Московской области**

Московская область занимает территорию в 4579,9 тыс. га (для сравнения: территория Москвы — 108 тыс. га). По большому счету, основным резервом для нового загородного строительства в Подмосковье являются земли сельскохозяйственного назначения. По данным, утвержденным распоряжением министра экологии и природопользования Московской области № 144-рм от 31 июля 2002 г., площадь земель сельскохозяйственного назначения составляет 1748,9 тыс. га.

### **5.2.2.1. Юридический статус земельных участков в Подмосковье**

Поиск подходящего участка земли на рынке недвижимости Москвы и области изрядно осложнен тем, что к продаже часто предлагаются участки с “неправильным” юридическим статусом.

Наиболее привлекательные с точки зрения инвестиций в строительство промышленных объектов земельные участки, с коммуникациями и подъездами, расположены либо в черте городов (в центре Москвы, например), либо за чертой города, но тогда это, как правило, сельскохозяйственные земли. И на вторичном рынке крупных земельных участков в первую очередь предлагается земля бывших колхозов и совхозов.

“Правильным” правовым статусом для участков под строительство объектов коммерческой недвижимости обладают две категории земель — земли промышленности и земли поселений. Соответственно, на эти земли существует повышенный спрос при крайне ограниченном предложении.

Сельскохозяйственная земля может быть прекрасно расположена, иметь вблизи все необходимые коммуникации. Но девелоперов, заинтересованных в реализации проекта создания объектов коммерческой недвижимости, отпугивают сложность, высокая стоимость и затянутость во времени процедуры изменения категории земель. Иногда инвесторов и вовсе постигают неудачи в этом вопросе. Например, американский концерн Cargill, который вынужден был отказаться от строительства завода в Воронежской области (планировалось вложить до 90 млн долл. США) именно потому, что не удалось перевести федеральную землю сельскохозяйственного назначения, принадлежащую ФГУП, в промышленную.

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Впрочем, и с землями промышленности не все так гладко. По мнению экспертов, владельцы земельных участков промышленного назначения так подняли цены, что для многих девелоперов приобретение этих участков становится нерентабельным. А сами площадки промышленного назначения зачастую таят в себе массу "сюрпризов" для покупателя. Например, большинство предлагаемых на рынке площадок, относящихся к производственным предприятиям, предлагаются на продажу с непереоформленным правом постоянного бессрочного пользования на землю.

Для отчуждения таких площадок компании вынуждены порой прибегать к серым схемам, что также весьма негативно отражается на развитии рынка земли. Кроме того, девелопер может столкнуться с плодами деятельности своего предшественника, такими как загрязненная территория, различные обременения или висящие на приобретаемом предприятии объекты социальной сферы.

### **5.2.2.2. Порядок перевода**

05 января 2005 г. вступил в силу федеральный закон "О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую" (№ 172-ФЗ от 21 декабря 2004 г.). По мнению экспертов, закон этот рамочный и устанавливает лишь общие нормы, требующие дальнейшей регламентации.

Новый закон установил внятную процедуру перевода и основания для отказа. Есть четкая схема: какое заявление куда подавать, какие документы нужны, каков срок для рассмотрения заявления и т. д. То есть, закон хотя и не совершил революцию в земельных отношениях, но в значительной степени упорядочил их. По крайней мере, теперь определено, что решение о переводе неразграниченных земель по общему правилу уполномочен принимать субъект Федерации.

Но одновременно закон ломает наработанные ранее схемы. А также усложняет перевод земель из сельскохозяйственных в промышленные, одновременно отчасти облегчая задачу по переводу сельхозземель в земли поселений и изменению разрешенного использования с сельхозпроизводства под ИЖС.

Сколько времени уйдет на выработку новых схем, эксперты сказать затрудняются. Пока же операции по переводу земель в области приостановлены. Согласно закону порядок перевода земель из одной категории в другую таков: заинтересованное лицо (не обязательно собственник участка, хотя согласие собственника обязательно) подает ходатайство в орган исполнительной власти. В ходатайстве необходимо указать кадастровый номер участка; категорию земель, в состав которых он входит, и категорию, перевод в состав которой предполагается осуществить; обоснование перевода; права на земельный участок.

К ходатайству необходимо приложить выписку из земельного кадастра; копии документов, удостоверяющих личность заявителя; выписку из ЕГРП; заключение государственной экологической экспертизы (если ее проведение предусмотрено ФЗ); согласие правообладателя земельного участка на перевод; расчеты потерь сельскохозяйственного производства и (или) потерь лесного хозяйства. Ходатайство рассматривается в течение двух месяцев со дня поступления, в результате принимается акт о переводе либо об отказе.

Отказать в переводе могут, если установлены ограничения либо запрет на перевод (запрет на перевод может быть указан не только самим Земельным кодексом и законопроектом о переводе, но и другими актами уполномоченных органов), если дано отрицательное заключение предусмотренной законом государственной экологической экспертизы. Или если установлено несоответствие испрашиваемого целевого назначения утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации.

В основном проблемы при переводе возникают именно с экологической экспертизой (так как в случае, если земля, к примеру, пригодна для сельскохозяйственного использования, изменение ее целевого назначения обычно приводит как раз к негативному влиянию на окружающую среду). Перевод сельскохозяйственных земель допускается только в семи случаях, и перечень этот исчерпывающий.

### **5.2.2.3. Сегментация подмосковных земель**

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Рынок подмосковной земли можно разделить, во-первых, по направлениям, а во-вторых, по удаленности от МКАД.

По направлениям цена и ликвидность зависят от исторически сложившихся предпочтений и потенциала развития:

- запад — давно раскрученное, самое дорогое и ликвидное направление;
- новомодные юго-западное и северо-западное направления за последнее время заметно выросли в цене;
- восточные направления пока, кроме определенных мест, не являются инвестиционно-привлекательными по экологическим и транспортным соображениям;
- южное направление — Симферопольское и Каширское шоссе, трасса Москва — Дон — исторически гораздо менее развито, однако исключительное качество дорог и хорошая экологическая обстановка делают его весьма перспективным.

По удаленности московские земли можно условно поделить на три кольца: первое (0—30 км от МКАД), второе (30—60 км от МКАД) и третье (60—100 км — до границ Московской области). На границе первого кольца цены в поселках уже давно превысили 10 тыс. долл. США за сотку (кроме восточных направлений), а ближе к Москве по некоторым направлениям в 10—30 раз больше. Существует стабильный вторичный рынок, где основной спрос поддерживается покупкой участков под дачи и коттеджи. На первичном рынке есть несколько игроков, контролирующих до 70—80% приватизированной земли. Они не имеют долгов, поэтому не склонны проводить распродажи. Популярны направления в пределах второго кольца контролируются лидерами на 10—15%, остальные земельные участки имеют разрозненную структуру владения. Земли здесь предлагают по цене от 1 до 3 тыс. долл. США за сотку в выгодных местах (дачи, усадьбы, бензоколонки, промышленное производство). В этой зоне начинает играть роль промышленное использование земель (там, где есть необходимая инфраструктура) и сельскохозяйственное производство.

Однако ситуация с почти 60% территории второго кольца характеризуется юридической запутанностью или осложнена противостоянием нескольких собственников, которые не могут окончательно оформить подобную покупку, поскольку мешают друг другу. Соответственно, приобретая такую землю на вторичном рынке, новый хозяин рискует получить судебные иски от бывших совладельцев, оспаривающих передачу права собственности.

Рынок участков, расположенных в пределах третьего кольца, в основном базируется на немногочисленных, но объемных сделках первичной приватизации и небольшом количестве сделок на вторичном рынке. Такие сделки, как правило, осуществляются профессионалами в условиях стратегического контроля и концентрации финансовых средств, поэтому судебные риски гораздо ниже, а уровень оформления документации — выше. Цены на участок под строительство дачного поселка или усадьбы тут варьируются в пределах 100—400 долл. США — в зависимости от красоты вида, близости леса, воды и при наличии хороших дорог, электричества и газа. Сельхозпроизводство формирует определенную ликвидность земель по цене 15—40 долл. США за сотку. Условное деление рынка подмосковной земли на три кольца в зависимости от истории их оптовых покупок и чистоты прав собственности соотносится также с сегментацией целевой аудитории.

С точки зрения конечного потребителя, у него в Подмосковье есть либо дача — второй дом, предназначенный для отдыха летом или в выходные (что не исключает постоянного проживания там нескольких человек или всей семьи), — либо дом первый и единственный, откуда нужно в разумные сроки добраться до офиса и где можно организовать учебу и досуг детей. Последнее делать все сложнее и сложнее.

Если добавить, что Москва давно перешагнула пределы МКАД и ближайшие пять километров уже практически вошли в черту города, а плотное освоение следующих десяти километров — вопрос трех-пяти лет, то становится понятно, что первое кольцо земель следует рассматривать как зону для строительства постоянного жилья, причем очень дорогого.

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Разумеется, в первом кольце строятся и поселки, рассчитанные на владельцев второго жилья, то есть дач или усадеб, но уже сегодня верх берут соображения экологии, желание уйти от «окологородской» суеты, размер участка, где дом станет завершением и доминантой ландшафтной композиции (а не еще одним в ряду соседних) — это для обеспеченных людей. С другой стороны, москвичи и жители подмосковных городов со средним доходом могут себе позволить дачу по невысокой цене — подальше от Москвы.

Итак, дачу, усадьбу или дом предпочтительнее иметь на определенном расстоянии от города, а с учетом того, что основные транспортные проблемы возникают около Москвы, разница во времени, потраченном на дорогу, невелика. В любую точку самого дальнего Подмоскovie, то есть третьего кольца, можно добраться (по хорошим трассам, например Новорижскому шоссе или трассе «Дон») за 30—60 минут.

Второе (среднее) кольцо Подмоскovie оказывается вне двух основных тенденций — «близко-дорого-престижно», «далеко-недорого-просторно».

Еще один способ взглянуть на сегментацию земель — оценить их инвестиционный потенциал. Это особенно актуально сейчас, когда рынок недвижимости в Москве теряет свою привлекательность для частных инвесторов.

С данной точки зрения первое кольцо представляет собой рынок достаточно ликвидных земель, хотя их инвестиционная привлекательность сильно ограничена по тем же причинам, что и рынок недвижимости в Москве. Цены практически достигли психологического максимума. Это, конечно, не значит, что земля не будет дорожать, однако инвестиционная составляющая покупок участков под строительство уже ограничена.

Наоборот, в третьем кольце земель Подмоскovie рынок характеризуется низкой ликвидностью, что находит свое отражение в цене, которая зачастую в 100 раз ниже цены аналогичного участка, расположенного на 20 км ближе к Москве. Следовательно, человек, вложивший деньги в покупку земли здесь, может рассчитывать на рост своих инвестиций на сотни процентов уже в течение трех-четырех лет.

Говоря языком финансов, инвестор, покупая и застраивая земли дальнего Подмоскovie, приобретает опцион на сильный рост, который, в отличие от опциона на финансовом рынке, не имеет ограничения по времени и не может сгореть (минимальная стоимость — цена покупки — как показывает история Подмоскovie, гарантирована).

Самые туманные перспективы у второго (среднего) кольца земель, ситуация с которым характеризуется запутанными правами собственности и многочисленными тяжбами, а не точным попаданием в модель развития загородного жилья с неясным инвестиционным потенциалом.

## **5.2.2.4. Потенциальные покупатели**

Новыми потребителями подмосковных земель становятся застройщики, производители сельскохозяйственной продукции и владельцы производств (включая складские и логистические бизнесы), в частности:

- дачные и садово-огородные товарищества, организуемые с целью удовлетворения возросших запросов дачников — представителей части среднего класса (как москвичей, так и жителей близлежащих городов и поселков). Размер участков — 20—40 соток, есть дороги, проведено электричество. Ориентировочная стоимость участка составляет 10—20 тыс. долл. США (300 долл. США за сотку);
- коттеджные поселки, построенные для удовлетворения запросов представителей среднего класса (жителей близлежащих городов и Москвы). Размер участка — 30—50 соток, красивый вид, обычно рядом с водоемами. Цена участка равна 15—50 тыс. долл. США (400—800 долл. США за сотку);
- усадьбы — резиденции для уик-эндов и летнего (зимнего) проживания семей (от 2 до 10 га), предлагаемые наиболее обеспеченным людям среднего класса. Участки расположены в

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

живописных местах, центром и завершением которых является дом (дополнительное преимущество — отсутствие соседских домов в непосредственной близости). Цена — от 80 до 400 тыс. долл. США за лот (1000 долл. США за сотку);

- коневодческие фермы, которым предлагаются перспективные участки по 25—50 га в относительно недорогих дальних зонах. Цена — 100—200 долл. США за сотку;
- земли под индустриальное использование (особенно расположенные вдоль промышленных коллекторов) — промзоны сельскохозяйственных предприятий и угодья в районах, удаленных от строящихся поселков и усадеб, — компактные территории с хорошей инфраструктурой и коммуникациями. Такие земли могут стоить 10000 долл. США за сотку (лот до 10 га);
- земли для производства сельскохозяйственной продукции. С них можно не только получать урожаи, но и использовать в качестве залогового актива. Эти земли остаются в сельхозобороте либо продаются по 15—50 долл. США за сотку (лот более 100 га).

### **5.2.3. Определение стоимости земельных участков сравнительным подходом**

Для оценки права собственности земельных участков сравнительным подходом оценщик использовал метод прямых сравнений, так как располагает необходимой информацией о ценах сделок или предложения (спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемых. Метод выделения, применимый для оценки участков с постройками, не применялся, так как все постройки обладают высокой степенью износа и подлежат сносу. По этой причине на рынке отсутствует информация о ценах сделок или предложения (спроса) с едиными объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого.

#### **5.2.3.1. Выбор объектов-аналогов**

Поиск информации по объектам недвижимости, аналогичным оцениваемому, проводился с использованием следующих баз данных:

- сайтов сети Internet.

#### **5.2.3.2. Выбор критериев сравнения**

Оценщиком был проведен анализ рынка земельных участков в Московской области. При сравнительном анализе объекта оценщик опирался на цены предложения, а также возможные варианты изменения условий сделок купли-продажи, выясняемые в интервью с продавцами или их представителями. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное положение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объекта сравнения.

При выборе аналогов оценщик выбирал объекты с одинаковыми базовыми условиями сравнения: условию финансирования (оплаты), условию продаж (мотивировке продавца) и состоянию рынка.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки были введены следующие поправки:

- поправка на право собственности на земельный участок единого объекта недвижимости;
- поправка на местоположение;
- поправка на коммуникации;
- поправка на разрешенное использование земельного участка единого объекта недвижимости;
- поправка на качество подъездных путей.

Оценщиком было выбрано пять аналогичных объектов, расположенных по адресу: Московская область, Чеховской, Серпуховской, Домодедовский р-ны, предлагаемых на дату проведения оценки,

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

20 марта 2017 г., к продаже. Оценщик считает, что данные обо всех объектах–аналогах достаточны и достоверны.

### **5.2.3.3. Расчет рыночной стоимости земельных участков**

Аналоги для расчета рыночной стоимости объекта представлены в таблице 5.80

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

*Таблица 5.81. Информация об объектах-аналогах в сопоставлении с оцениваемыми земельными участками*

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
1	2	3	4	5	6	7
Источник информации		www.cian.ru	www.cian.ru	www.cian.ru	www.cian.ru	www.cian.ru
Местоположение	Московская область, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино	Московская область, Серпуховский район, д. Злобино	Московская область, Чеховский район, д. Плешкино	Московская область, Серпуховский район, д. Старые Кузьменки	Московская область, Чеховский район, д. Кузьмино-Фильчаково	Московская область, Домодедовский район, д. Максимиха
Стоимость предложения за 1 кв.м, руб/кв.м		357	476	900	177	176
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Время оферты		20 марта 2017 г.	20 марта 2017 г.	20 марта 2017 г.	20 марта 2017 г.	20 марта 2017 г.
Категория земель	земли особо охраняемых территорий и объектов	земли особо охраняемых территорий и объектов	с/х назначения	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
Наличие коммуникаций	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
Подъездные пути	асфальтированное	асфальтированное покрытие	асфальтированное покрытие	асфальтированное покрытие	грунтовое покрытие	грунтовое покрытие

г. Москва, 2017 г.



# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Поправки определялись оценщиками экспертным путем.

**Поправка на право собственности.** Поправка определяется на основе данных опубликованных в статье Е.Е. Яскевича "Характер изменения стоимости земельных участков коммерческого использования в Московской области", размещенной на сайте: [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).

*Таблица 5.82. Соотношение стоимости права аренды и стоимости права собственности на земельный участок коммерческого назначения*

Расстояние от МКАД	1	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120
Среднее значение стоимости прав аренды на 49 лет (тыс.долл./га.)	730,7	76,5	38,8	26,1	19,7	15,8	13,2	11,4	10,0	8,9	7,3	6,7	6,2
Среднее значение стоимость полных прав собственности (тыс.долл./га.)	884,4	84,5	41,7	27,5	20,5	16,4	13,6	11,6	10,1	9,0	7,4	6,7	6,2
Соотношение	0,826	0,91	0,93	0,95	0,96	0,96	0,97	0,98	0,99	0,99	0,99	1,0	1,0

В данном отчете поправка определяется равной 1,00, так как оцениваемые участки так же, как и все объекты-аналоги, передаются на праве собственности.

**Поправка на местоположение.** Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Величина поправки на местоположение равна 1,00 в силу того, что оцениваемые участки и объекты-аналоги имеют аналогичное местоположение

**Поправка на площадь.** Величина поправки на площадь равна 1,00. При проведении анализа наиболее эффективного использования и анализа рынка оценщики пришли к выводу, что такая разница площадей оцениваемого объекта и объектов-аналогов незначительно влияет на стоимость земли и ликвидность объектов в целом.

**Поправка на категорию земель.** Величина поправки на категорию земель равна 1,15 для объектов-аналогов №№2-5, так данные объекты-аналоги имеют отличную от оцениваемого объекта категорию земель. Оцениваемые участки и объект-аналог №1 имеют категорию земель: земли особо охраняемых территорий и объектов.

**Поправка на наличие коммуникаций.** Величина поправки для определяется равной 1,00, так как оцениваемые объекты и объекты-аналоги электрифицированы, другие коммуникации отсутствуют.

**Поправка на покрытие подъездных путей.** Величина поправки определяется равной 1,00, в связи с тем, что подъездные пути к оцениваемым участкам имеют асфальтированное покрытие, такое же как и все объекты-аналоги.

Результатом оценки методом прямого сравнения продаж является средневзвешенная стоимость 1 кв. м площади оцениваемого объекта. Далее, путем умножения общей площади оцениваемого объекта на полученную средневзвешенную стоимость 1 кв. м, определялась рыночная стоимость оцениваемых земельных участков.

Расчет величины стоимости оцениваемого объекта методом прямого сравнения продаж представлен в таблице 5.83.



## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Таблица 5.83. Расчет рыночной стоимости земельных участков

№ п/п	Параметры сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>1</b>	<b>Поправка на право собственности</b>							
	Стоимость 1 кв. м площади	руб.		357	476	900	177	176
	Переданные права, условия рынка и сделки		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Величина поправки			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Цена, скорректированная на право собственности	руб.		357	476	900	177	176
<b>2</b>	<b>Поправка на местоположение</b>							
	Местоположение объектов			аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
	Величина поправки			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Цена, скорректированная на местоположение	руб.		357	476	900	177	176
<b>3</b>	<b>Поправка на площадь</b>							
	Площадь объектов, га			аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
	Величина поправки			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Цена, скорректированная на площадь	руб.		357	476	900	177	176
--	------	--	-----	-----	-----	-----	-----

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>4</b>	<b>Поправка на разрешенное использование</b>							
	Категория земель		земли особо охраняемых территорий и объектов	земли особо охраняемых территорий и объектов	с/х назначения	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
	Величина поправки			1,00	1,15	1,15	1,15	1,15
	Цена, скорректированная на категорию земель	руб.		357	547	1 035	204	202
<b>5</b>	<b>Поправка на коммуникации</b>							
	Наличие коммуникаций		все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации	все необходимые коммуникации
	Величина поправки			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Цена, скорректированная на состояние	руб.		357	547	1 035	204	202
<b>6</b>	<b>Поправка на подъездные пути</b>							
	Качество подъездных путей		асфальтированные	асфальтированные	асфальтированные	асфальтированные	асфальтированные	асфальтированные
	Величина поправки			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Цена, скорректированная на подъездные пути	руб.		357	547	1 035	204	202

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Удельные веса аналогов	%		20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
	Средневзвешанная стоимость	руб.		469				
	Стоимость 1 кв.м оцениваемых объектов	руб.	<b>469</b>					

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв. метра оцениваемых земельных участков, определенная с использованием сравнительного подхода (метода прямого сравнения продаж), по состоянию на 20 марта 2017 г., округленно, равна **469 (Четыреста шестьдесят девять) рублей**.

Рыночная стоимость оцениваемых земельных участков, полученная путем умножения общей площади оцениваемых объектов на полученную средневзвешенную стоимость 1 кв. м, определенная с использованием сравнительного подхода (метода прямого сравнения продаж), по состоянию на 20 марта 2017 г., включая НДС, составляет:

Таблица № 5.84.

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Номер			Рыночная стоимость, руб.
		инвентарный	кадастровый	паспорта (документа о регистрации)	
1	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=681 кв.м	000012665	50:31:0060313:410	Свидетельство 50-АЕ N 562661 от 08.08.2013г.	319 389
2	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=1388 кв.м	000012666	50:31:0060313:408	Свидетельство 50-АЕ N 562660 от 08.08.2013г.	650 972
3	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=9353 кв.м	000012667	50:31:0060313:414	Свидетельство 50-АЕ N 562665 от 08.08.2013г.	4 386 557
4	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=58470 кв.м	000012668	50:31:0060313:409	Свидетельство 50-АЕ N 562659 от 08.08.2013г.	27 422 430
5	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=180 кв.м	000012669	50:31:0060305:257	Свидетельство 50-АЕ N 133937 от 09.09.2013г.	84 420
6	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=182 кв.м	000012670	50:31:0060313:412	Свидетельство 50-АЕ N 562663 от 08.08.2013г.	85 358
7	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=350 кв.м	000012671	50:31:0060313:413	Свидетельство 50-АЕ N 562664 от 08.08.2013г.	164 150
8	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=360 кв.м	000012672	50:31:0060313:411	Свидетельство 50-АЕ N 562662 от 08.08.2013г.	168 840
9	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=428 кв.м	000012673	50:31:0060305:258	Свидетельство 50-АЕ N 133938 от 09.09.2013г.	200 732

г. Москва, 2017 г.

**5.2.4. Определение итоговой рыночной стоимости земельных участков**

Значение рыночной стоимости оцениваемых земельных участков составляет по состоянию на 20 марта 2017 г., не включая НДС, округленно:

*Таблица № 5.85.*

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Номер			Рыночная стоимость, руб.
		инвентарный	кадастровый	паспорта (документа о регистрации)	
1	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=681 кв.м	000012665	50:31:0060313:410	Свидетельство 50-АЕ N 562661 от 08.08.2013г.	271 000
2	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=1388 кв.м	000012666	50:31:0060313:408	Свидетельство 50-АЕ N 562660 от 08.08.2013г.	552 000
3	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=9353 кв.м	000012667	50:31:0060313:414	Свидетельство 50-АЕ N 562665 от 08.08.2013г.	3 717 000
4	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=58470 кв.м	000012668	50:31:0060313:409	Свидетельство 50-АЕ N 562659 от 08.08.2013г.	23 239 000
5	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=180 кв.м	000012669	50:31:0060305:257	Свидетельство 50-АЕ N 133937 от 09.09.2013г.	72 000
6	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=182 кв.м	000012670	50:31:0060313:412	Свидетельство 50-АЕ N 562663 от 08.08.2013г.	72 000
7	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=350 кв.м	000012671	50:31:0060313:413	Свидетельство 50-АЕ N 562664 от 08.08.2013г.	139 000
8	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=360 кв.м	000012672	50:31:0060313:411	Свидетельство 50-АЕ N 562662 от 08.08.2013г.	143 000
9	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=428 кв.м	000012673	50:31:0060305:258	Свидетельство 50-АЕ N 133938 от 09.09.2013г.	170 000
<b>Итого:</b>					<b>28 375 000</b>

Таким образом, рыночная стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, на 20.03.2017 г. составляет, не включая НДС, округленно, сумму в размере:

**28 375 000 (Двадцать восемь миллионов триста семьдесят пять тысяч) рублей.**

**5.3. ОЦЕНКА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. АВТОЗАВОДСКАЯ, Д. 13/1**

К оценке представлено следующее помещение:

*Таблица № 5.86.*

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Номер		Балансовая стоимость, руб.
		инвентарный	паспорта (документа о регистрации)	
34	Нежилое помещение (г. Москва, ул. Автозаводская, д.13/1), общая площадь 618,30 кв.м	00000005	Свидетельство 77-АН 773963 от 07.03.2012г.	431 750,00

**5.3.1. Определение стоимости нежилого помещения сравнительным подходом**

**5.3.1.1. Выбор метода оценки**

Для оценки помещений сравнительным подходом оценщики использовали метод прямых сравнений, так как располагают необходимой информацией о ценах на дату оценки, 15 мая 2015 г., сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого.

**5.3.1.2. Поиск объектов-аналогов**

Поиск информации по объектам недвижимости, аналогичным оцениваемым, проводился с использованием следующих баз данных:

- сайтов сети Internet.

**5.3.1.3. Выбор критериев сравнения**

Оценщиками был проведен анализ рынка купли-продажи административных (офисных) помещений, расположенных в зданиях с 1-го по 10-й этажам и подвалах в г. Москва. При сравнительном анализе объекта мы опирались на цены предложения, а также возможные варианты изменения условий сделок купли-продажи, выясняемые в интервью с продавцами или их представителями. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное положение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объекта сравнения.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Так как оценщики использовали информацию об объектах, которые предлагаются на рынке, а не о уже состоявшихся сделках, цена сделки в ходе торговли между продавцом и покупателем будет ниже. Согласно информации, полученной оценщиками от риэлтеров, торговая скидка в настоящее время составляет около 10%. В дальнейших расчетах цена объекта оценки определялась на основании цены предложения, цена сделки рассчитывалась путем введения поправки на условия продажи.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка нежилой недвижимости г. Москвы. В данном Отчете оценщиками были выбраны в качестве аналогов 5 нежилых помещений, аналогичных объекту оценки. Выявленные отличия сравниваемого объекта оценки, требуют введения корректировок:

- на объем передаваемых прав на помещения;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату продажи;
- на местоположение;
- на площадь помещений;
- на состояние помещений;

Оценщики считают, что данные обо всех объектах–аналогах достаточны и достоверны.

#### ***5.3.1.4. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта***

Аналоги для расчета рыночной стоимости объекта представлены в таблице 5.87.



**ООО Аналитическое агентство «Универсал-оценка»**

*Таблица 5.87. Информация об объектах-аналогах в сопоставлении с оцениваемым помещением по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, д.13/1*

<b>Характеристики</b>	<b>Оцениваемый объект</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>	<b>Объект-аналог №4</b>	<b>Объект-аналог №5</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
Источник информации		www.cian.ru	www.cian.ru	www.cian.ru	www.cian.ru	www.cian.ru
Местоположение	г. Москва, ул. Автозаводская, д.13/1	г. Москва, район Южнопортовый, Шарикоподшипниковская ул., 9	г. Москва, район Печатники, ул. 2-я Машиностроения	г. Москва, район Печатники, 3-й Угрешский проезд, 8С1	г. Москва, район Даниловский, ул. Ленинская Слобода, 26С2	г. Москва, район Южнопортовый, ул. 2-я Машиностроения, 25С5
Площадь помещений, кв. м	618,3	838	909	500	629	849
Условия продажи		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Стоимость предложения за 1 кв. м, руб./кв.м	Определяется	107 399	77 008	79 000	95 390	58 882
Передаваемые права	Право собственности с обременениями	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата выставления на продажу	март 2017 г.	март 2017 г.	март 2017 г.	март 2017 г.	март 2017 г.	март 2017 г.

**ООО Аналитическое агентство «Универсал-оценка»**

Состояние объекта	административное помещение (подвал, 1-й, 2-й этаж 9-ти этажного здания), косметический ремонт	административное помещение (1-й этаж 8-ми этажного здания), улучшенный ремонт	административное помещение (4-й этаж 4-х этажного здания), косметический ремонт	административное помещение (2-й этаж 2-хэтажного здания), косметический ремонт	административное помещение (1-й этаж 3-х этажного здания), улучшенный ремонт	административное помещение (4-й этаж 4-х этажного здания), косметический ремонт
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации

Корректировки определялись оценщиками экспертным путем.

#### **Корректировка на объем передаваемых прав**

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, существенно влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для объекта оценки равна 50% со знаком (-), так как и объекты-аналоги подразумевают полное право собственности на объект недвижимости (владение, распоряжение и пользование), а оцениваемый объект имеют обременения в праве собственности (право аренды всего помещения с правом выкупа).

#### **Корректировка на условия продажи**

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Однако, по мнению оценщиков, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов (по данным риэлторских фирм реальная цена купли-продажи в настоящее время отличается от цены предложения на 10% в меньшую сторону). При оценке методом сравнения продаж цена предложения уменьшена на величину 10%.

#### **Корректировка на дату выставления на торги/дату продажи**

Поскольку в расчетах используется объективная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Корректировка на местоположение**

В нашем случае корректировка по данному фактору равна 0 для всех объектов-аналогов, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены на 1-ой линии домов.

#### **Корректировка на площадь объекта**

Величина поправки на общую площадь определяется на основе метода парных продаж. Для анализа взяты два объекта находящиеся в непосредственной близости друг от друга, которые обладают одинаковыми характеристиками, за исключением общей площади. Соотношение их площадей примерно равно соотношению площадей оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Соотношение цен за 1 кв. м. дает корректировку на уровне от 20 до 40%. Поправка равна 0 для всех объектов-аналогов, так как они и оцениваемое помещение обладают равноценной площадью.

#### **Корректировка на состояние объекта**

В нашем случае корректировка по данному фактору для объектов-аналогов №2 и №4 равна 20% со знаком минус, так как данные объекты-аналоги находятся в лучшем техническом состоянии, чем оцениваемое помещение.

#### **Веса аналогов**

Всем объектам-аналогам присваивается удельный вес, равный 20%.

Расчет величины стоимости оцениваемого объекта методом прямого сравнения продаж представлен в таблице 5.88.

**ООО Аналитическое агентство «Универсал-оценка»**

Таблица 5.88. Расчет рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения

<b>№ п/п</b>	<b>Параметры сравнения</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Оцениваемый объект</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Аналог №4</b>	<b>Аналог №5</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
	Цена продажи/предложения, руб. за 1 кв. м	руб.		107 399	77 008	79 000	95 390	58 882
<b>1</b>	<b>Корректировка на объем передаваемых прав</b>							
	Передаваемые права на помещение		право собств. с обременениями	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
	Величина корректировки			-50%	-50%	-50%	-50%	-50%
	Скорректированная цена	руб.		53 700	38 504	39 500	47 695	29 441
<b>2</b>	<b>Корректировка на условия продажи</b>							
	Величина корректировки			-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Скорректированная цена	руб.		48 330	34 654	35 550	42 926	26 497

**ООО Аналитическое агентство «Универсал-оценка»**

1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>4</b>	<b>Корректировка на дату продажи/дату выставления на торги</b>							
	Дата продажи/дата выставления на торги		март 2017г.	март 2017г.	март 2017г.	март 2017г.	март 2017г.	март 2017г.
	Величина корректировки			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.		48 330	34 654	35 550	42 926	26 497
<b>5</b>	<b>Корректировка на местоположение</b>							
	Местоположение			аналог	аналог	аналог	аналог	аналог
	Величина корректировки			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.		48 330	34 654	35 550	42 926	26 497
<b>6</b>	<b>Корректировка на площадь</b>							
	Площадь помещений	кв. м	618,3	838	909	500	629	849
	Величина корректировки			0	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.		48 330	34 654	35 550	42 926	26 497

**ООО Аналитическое агентство «Универсал-оценка»**

1	2	3	4	5	6	7	8	9
7	<b>Корректировка на состояние объекта</b>							
	Состояние объекта			лучше	аналог	аналог	лучше	аналог
	Величина корректировки			-20%	0	0	-20%	0
	Скорректированная цена			38 664	34 654	35 550	34 340	26 497
	Удельные веса аналогов	%		20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
	Средневзвешенная стоимость, 1 кв. м	руб.		33 941				
	Стоимость оцениваемого объекта	руб.	<b>20 985 663</b>					

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Таким образом, итоговая стоимость оцениваемого нежилого помещения, общей площадью 618,3 кв. м., определенная с использованием сравнительного подхода (метода прямого сравнения продаж), по состоянию на 20 марта 2017г. равна, округленно, включая НДС:

**20 986 000 (Двадцать миллионов девятьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей.**

## **5.3.2. Определение стоимости нежилого помещения доходным подходом**

### **5.3.2.1. Выбор метода оценки**

Доходный подход оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Метод капитализации дохода основывается на 3-х принципах оценки недвижимости:

#### 1. Принцип ожидания.

Данный принцип характеризует точку зрения покупателя на будущие годы и их настоящую стоимость. Исходя из этого принципа, рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих выгод, вытекающих из прав владения или иных имущественных прав на данный объект. В основе принципа лежит теория изменения стоимости денег во времени.

#### 2. Принцип спроса и предложения.

Данный принцип характеризует точку зрения рынка на стоимость объекта. Исходя из этого принципа, можно определить, как сами потоки денежных средств и их отношение к стоимости, так и тенденции их изменения. Принцип утверждает, что цена собственности определяется соотношением спроса и предложения на данном сегменте рынка.

#### 3. Принцип замещения.

Этот принцип характеризует точку зрения информированного покупателя, который заплатит за объект сумму, большую стоимости аналогичного объекта одинаковой полезности на том же сегменте рынка и который при прогнозе будущих доходов ориентируется на данные анализа соответствующих покупателей аналогичных объектов. Исходя из этого принципа ясно, что арендная плата, норма прибыли, величины затрат, коэффициент капитализации определяются аналогичными показателями на рынке.

Имеются два метода превращения дохода, получаемого от владения недвижимостью, в оценку стоимости.

#### 1. Метод прямой капитализации, основанный на использовании ставки капитализации (R).

2. Метод дисконтирования денежных потоков, основанный на превращении будущих доходов от владения имуществом, в их текущую стоимость. Прогнозируемые будущие доходы, дисконтированные в текущую стоимость с использованием ставок дохода, отражают ожидания рынка.

В данном случае экспертами было принято решение об использовании метода прямой капитализации дохода, так как существует возможность получения дохода от сдачи в аренду

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

помещений в оцениваемом здании, оценщики посчитали, что динамика доходов и затрат от эксплуатации оцениваемого объекта можно считать стабильной в прогнозном периоде.

### 5.3.2.2. Определение общего коэффициента капитализации

Общий коэффициент капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость между рыночной стоимостью объекта и ожидаемым чистым операционным доходом от его эксплуатации.

Для определения общего коэффициента капитализации оценщики использовали кумулятивный подход, выраженный формулами (2) и (3). Расчет общего коэффициента капитализации заключается в сложении значения безрисковой ставки - кривой бескупонной доходности государственных облигаций, установленной ЦБ РФ на дату оценки равной 8,01% с премиями, определяемыми экспертным путем.

В учет принимались следующие виды риска, где для каждого вида рисков вероятностный интервал составляет 0–5%:

- премия за управление инвестициями;
- премия за риск;
- премия за низкую ликвидность.

Обоснование выбранных значений компенсаций и расчет общего коэффициента капитализации методом кумулятивного построения приведены в таблице 5.89.

Таблица 5.89. Расчет общего коэффициента капитализации кумулятивным методом

Составляющие коэффициента капитализации	Премии	
	Ставки	Обоснование
1	2	3
Безрисковая ставка	8,21%	Долгосрочная ставка рынка ГКО-ОФЗ на 20 марта 2017 г.
Компенсации		
• за управление инвестициями	1,00%	Низкая: затраты на управление административными помещениями небольшие.
• за риск	0	Низкая: эксплуатация административных помещений в г. Москва связана с незначительными рисками.
• за низкую ликвидность	1,00%	Низкая: спрос на административные помещения, расположенные на 1-ой линии домов в черте Третьего транспортного кольца стабилен. Объект оценки является достаточно ликвидными.
<b>Общий коэффициент капитализации</b>	<b>10,21%</b>	

Таким образом, общий коэффициент капитализации для дальнейших расчетов принимается равным

**10,21%.**

Полученный результат соответствует результатам, полученным с использованием метода рыночной выборки.



## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

### 5.3.2.3. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта

#### Расчет потенциального валового дохода

Для расчета потенциального валового дохода от сдачи в аренду помещений кафе, ресторана были выбраны 3 аналога. Расчет среднего значения базовой арендной ставки представлен в таблице 9.

Таблица 5.90. Расчет среднего значения базовой арендной ставки

<i>Месторасположение</i>	<i>Доп. информация</i>	<i>Арендная ставка, руб. за 1 кв. м. в год, после внесения поправок включая НДС</i>	<i>Поправка на объем передаваемых прав</i>	<i>Поправка на тех. состояние</i>	<i>Поправка на месторасположение</i>	<i>Источник</i>
г. Москва, м. «Октябрьская», ЦАО	Сдается нежилое помещение, 1-й этаж +подвальное помещение, общая площадь 265 кв.м. Первая линия домов Вход отдельный. Высота потолков от 2,75 м. Требуется ремонт	3 000	50	0	0	www.irr.ru
г. Москва, м. «Кожуховская», ЮВАО	Аренда нежилого помещения общей площадью 350 м2 на 5-ой Кожуховской ул., д.18. 1-й этаж - 150 м2 (высота потолков 3,15 м) и подвал 200 м2 (высота потолков 2,05 м), в жилом доме, два отдельных входа, 1-я линия. Все коммуникации центральные. Реклама на фасаде. Предлагается для размещения магазина, шоу-рума, студии, интернет-магазина, услуг, офиса и т.д. Прямая аренда от собственника.	2 600	50	0	0	www.winner.ru

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

г. Москва, м. «Савеловская», САО	Сдаю нежилое помещение, 1-й этаж+подвальное помещение, 1-ая линия, общая площадь 350 кв. м, отд. вход с улицы, требует вложений на ремонт	2 800	50	0	0	www.winner.ru
<b>Среднее значение арендной ставки, руб./1 кв. м, включая НДС</b>		<b>2 800</b>				

Таким образом, потенциальный валовый доход от сдачи в аренду оцениваемого помещения, общей площадью 618,3 кв. м равен

**1 731 240 рублей.**

### Расчет действительного валового дохода

Так как арендаторами подобных объектов являются надежные платежеспособные организации, то оценщики полагают, что потери от неполной занятости и неполной оплаты для оцениваемого объекта могут быть приняты 10%.

Таким образом, действительный валовой доход равен

$$1\,731\,240 \cdot (100\% - 10\%) = \mathbf{1\,558\,116 \text{ рублей в год.}}$$

### Расчет операционных расходов

Операционные расходы включают следующие виды расходов:

- неналоговые (эксплуатационные) и
- налоговые.

Принятые к расчету переменные издержки нормируются от действительного валового дохода. Заказчиком оценки не была предоставлена информация о размере условно-переменных расходов. Поэтому было решено взять среднерыночную величину расходов (эксплуатационных) для аналогичных помещений, они примерно составляют 5% от действительного валового дохода.

Таким образом, операционные расходы составили

**77 906 рублей в год.**

### Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определялся как разность действительного валового дохода и операционных расходов. Следовательно, величина чистого операционного дохода равна

**1 480 210 рублей в год.**

### Расчет рыночной стоимости объекта оценки путем капитализации чистого операционного дохода

Чистый Операционный Доход по всему объекту в целом, \$/год	1 480 210
Ставка капитализации	10,21
Стоимость объекта, \$	15 112 946

# Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

Величина рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения, общей площадью 618,3 кв. м, включая НДС, полученная с использованием доходного подхода составляет, по состоянию на 20 марта 2017 г., округленно,

**15 113 000 (Пятнадцать миллионов сто тринадцать тысяч) рублей.**

## **5.3.3. Определение итоговой рыночной стоимости нежилого помещения**

### **5.3.3.1. Выбор метода согласования**

Для согласования полученных результатов оценщиками был использован экспертный метод.

### **5.3.3.2. Присвоение весов оценочных подходов**

Достоинства и недостатки использованных подходов в данном случае приведены в тексте отчета. При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться количеством и качеством имеющейся информации, имеющейся по каждому подходу.

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние. Преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Также специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов и объектов специального назначения.

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода в данном отчете не проводилась.

В данном отчете стоимость имущества по затратному подходу в наименьшей степени отражает реальную рыночную ситуацию, так как затратный подход не затрагивает в расчетах стоимости местоположение объекта недвижимости, которое является его главной ценообразующей характеристикой. В связи с этим оценщиками затратный подход не применялся и ему присваивается удельный вес равный 0%.

В сравнительном методе использовалась информация о сравнимых продажах объектах недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного метода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно определить с достаточной точностью.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе рыночной информации. Анализ потока доходов, предпринятый в данном исследовании, представляет собой модель поведения инвестора. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в не гарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет. Обычно подход по доходности считается наиболее предпочтительным, несмотря на его ограничения, особенно, когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования. Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

Оценщиками было принято решение придать одинаковые веса сравнительному и доходному подходам, не отдавая какому-либо из них предпочтения.

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

### 5.3.3.4. Расчет итоговой рыночной стоимости нежилого помещения.

Расчеты итогового значения рыночной стоимости оцениваемого объекта как средневзвешенного значения рыночных стоимостей, полученных с использованием различных оценочных подходов, представлены в таблице 5.91.

Таблица 5.91. Согласование полученных результатов

Оценочный подход	Вес оценочного подхода, %	Величина рыночной стоимости, руб.
1	2	3
Сравнительный	50	20 986 000
Доходный	50	15 113 000
ИТОГО	100,00	18 049 500

Таким образом, значение рыночной стоимости прав собственности с обременениями на нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, д.13/1, общей площадью 618,3 кв. м, по состоянию на 20 марта 2017 г., составляет, округленно, с учетом НДС:

**18 049 500 (Восемнадцать миллионов сорок девять тысяч пятьсот) рублей.**

Значение рыночной стоимости прав собственности с обременениями на нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, д.13/1, общей площадью 618,3 кв. м, по состоянию на 20 марта 2017 г., составляет, округленно, не включая НДС:

Таблица № 5.86.

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Номер		Рыночная стоимость, руб.
		инвентарный	паспорта (документа о регистрации)	
34	Нежилое помещение (г. Москва, ул. Автозаводская, д.13/1), общая площадь 618,30 кв.м	00000005	Свидетельство 77-АН 773963 от 07.03.2012г.	15 296 000

**15 296 000 (Пятнадцать миллионов двести девяносто шесть тысяч) рублей.**

### 5.4. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Значение рыночной стоимости оцениваемых объектов составляет, по состоянию на 20 марта 2017 г., не включая НДС, округленно:

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Номер	Рыночная стоимость, руб.
-------	---	-------	--------------------------

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

		инвен- тарный	паспорта (документа о регистрации)	
1	Канализационно-насосная станция, общая площадь 41,30 кв.м по адресу д.Васькино	00012222	Свидетельство Н А N 0435189 от 09.11.2005г.	185 000
2	Канализационно-насосная станция, общая площадь 41,30 кв.м по адресу д.Васькино	00012223	Свидетельство Н А N 0435188 от 09.11.2005г.	185 000
3	Канализационно-насосная станция общая площадь 41,30 кв.м по адресу д.Васькино	00012226	Свидетельство Н А N 0435185 от 09.11.2005г.	185 000
4	Трансформаторная подстанция общая площадь 11,30 кв.м по адресу д.Васькино	00012214	Свидетельство Н А N 0435183 от 09.11.2005г.	40 000
5	Трансформаторная подстанция, общая площадь 7,50 кв.м по адресу д.Васькино	00012225	Свидетельство Н А N 0438037 от 09.11.2005г.	27 000
6	Административный корпус, общая площадь 356,00 кв.м по адресу д.Васькино	00012220	Свидетельство Н А N 0435191 от 09.11.2005г.	216 000
7	Водонапорная башня, общая площадь 24,3 кв.м по адресу д.Васькино	00012209	Свидетельство Н А N 0435197 от 09.11.2005г.	362 000
8	Гараж, общая площадь 353,40 кв.м по адресу д.Васькино	00012224	Свидетельство Н А N 0435186 от 09.11.2005г.	122 000
9	Гостиница, общая площадь 1681,40 кв.м по адресу д.Васькино	00012221	Свидетельство Н А N 0435190 от 09.11.2005г.	568 000
10	Нежилое, общая площадь 352,80 кв.м здание д.Васькино	00012619	Свидетельство 50 - Н В N 422704 от 03.03 2008г.	49 000
11	Общежитие, общая площадь 133,50 кв.м по адресу д.Васькино	00012227	Свидетельство Н А N 0435187 от 09.11.2005г.	74 000
12	Овощехранилище, общая площадь 171,70 кв.м по адресу д.Васькино	00012218	Свидетельство Н А N 0435192 от 09.11.2005г.	109 000
13	Производственный корпус общая площадь 136,80 кв.м по адресу д.Васькино	00012215	Свидетельство Н А N 0438039 от 09.11.2005г.	258 000
14	Сарай лакокрасок общая площадь 24,60 кв.м по адресу д.Васькино	00012231	Свидетельство Н А N 0435198 от 09.11.2005г.	93 000

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

15	Склад, общая площадь 332,40 кв.м по адресу д.Васькино	00012217	Свидетельство Н А N 0435195 от 09.11.2005г.	214 000
16	Слесарная-мастерская, общая площадь 169,90 кв.м по адресу д.Васькино	00012229	Свидетельство Н А N 0435199 от 09.11.2005г.	183 000
17	Спальный корпус № 29 корпус общая площадь 326,50 кв.м по адресу д.Васькино	00012211	Свидетельство Н А N 0438044 от 09.11.2005г.	52 000
18	Спальный корпус № 30 корпус общей площадью 328,60 кв.м по адресу д.Васькино	00012210	Свидетельство Н А N 0438041 от 09.11.2005г.	52 000
19	Спальный корпус № 31 корпус, общей площадью 324,10 кв.м по адресу д.Васькино	00012213	Свидетельство Н А N 0438043 от 09.11.2005г.	52 000
20	Спальный корпус № 32 корпус, общая площадь 326,60 кв.м по адресу д.Васькино	00012212	Свидетельство Н А N 0438042 от 09.11.2005г.	52 000
21	Трансформаторная подстанция, общая площадь 34,40 кв.м по адресу д.Васькино	00012216	Свидетельство Н А N 0435196 от 09.11.2005г.	92 000
22	Трансформаторная подстанция, общая площадь 28,00 кв.м по адресу д.Васькино	00012228	Свидетельство Н А N 0438038 от 09.11.2005г.	75 000
23	Трансформаторная подстанция, общая площадь 43,20 кв.м по адресу д.Васькино	00012230	Свидетельство Н А N 0435184 от 09.11.2005г.	116 000
24	Центральная трансформаторная подстанция, общей площадью 125,70 кв.м по адресу д.Васькино	00012219	Свидетельство Н А N 0435194 от 09.11.2005г.	125 000
25	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=681 кв.м	000012665	Свидетельство 50-АЕ N 562661 от 08.08.2013г.	271 000
26	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=1388 кв.м	000012666	Свидетельство 50-АЕ N 562660 от 08.08.2013г.	552 000
27	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=9353 кв.м	000012667	Свидетельство 50-АЕ N 562665 от 08.08.2013г.	3 717 000
28	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=58470 кв.м	000012668	Свидетельство 50-АЕ N 562659 от 08.08.2013г.	23 239 000
29	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=180 кв.м	000012669	Свидетельство 50-АЕ N 133937 от 09.09.2013г.	72 000



## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,  
г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5  
тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

30	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=182 кв.м	000012670	Свидетельство 50-АЕ N 562663 от 08.08.2013г.	72 000
31	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=350 кв.м	000012671	Свидетельство 50-АЕ N 562664 от 08.08.2013г.	139 000
32	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=360 кв.м	000012672	Свидетельство 50-АЕ N 562662 от 08.08.2013г.	143 000
33	Земельный участок МО, Чеховской р-н, СП Баранцевское, д. Васькино, S=428 кв.м	000012673	Свидетельство 50-АЕ N 133938 от 09.09.2013г.	170 000
34	Нежилое помещение (г. Москва, ул. Автозаводская, д.13/1), общая площадь 618,30 кв.м	00000005	Свидетельство 77-АН 773963 от 07.03.2012г.	15 296 000
Итого:				47 157 000

**47 157 000 (Сорок семь миллионов сто пятьдесят семь тысяч) рублей.**

Оценщик

О.А. Березкина



## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

### 6. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

#### **6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ**

1. Свидетельство Н А N 0435189 от 09.11.2005г.
2. Свидетельство Н А N 0435188 от 09.11.2005г.
3. Свидетельство Н А N 0435185 от 09.11.2005г.
4. Свидетельство Н А N 0435183 от 09.11.2005г.
5. Свидетельство Н А N 0438037 от 09.11.2005г.
6. Свидетельство Н А N 0435191 от 09.11.2005г.
7. Свидетельство Н А N 0435197 от 09.11.2005г.
8. Свидетельство Н А N 0435186 от 09.11.2005г.
9. Свидетельство Н А N 0435190 от 09.11.2005г.
10. Свидетельство 50 - Н В N 422704 от 03.03 2008г.
11. Свидетельство Н А N 0435187 от 09.11.2005г.
12. Свидетельство Н А N 0435192 от 09.11.2005г.
13. Свидетельство Н А N 0438039 от 09.11.2005г.
14. Свидетельство Н А N 0435198 от 09.11.2005г.
15. Свидетельство Н А N 0435195 от 09.11.2005г.
16. Свидетельство Н А N 0435199 от 09.11.2005г.
17. Свидетельство Н А N 0438044 от 09.11.2005г.
18. Свидетельство Н А N 0438041 от 09.11.2005г.
19. Свидетельство Н А N 0438043 от 09.11.2005г.
20. Свидетельство Н А N 0438042 от 09.11.2005г.
21. Свидетельство Н А N 0435196 от 09.11.2005г.
22. Свидетельство Н А N 0438038 от 09.11.2005г.
23. Свидетельство Н А N 0435184 от 09.11.2005г.
24. Свидетельство Н А N 0435194 от 09.11.2005г.
25. Свидетельство 50-АЕ N 562661 от 08.08.2013г.
26. Свидетельство 50-АЕ N 562660 от 08.08.2013г.
27. Свидетельство 50-АЕ N 562665 от 08.08.2013г.
28. Свидетельство 50-АЕ N 562659 от 08.08.2013г.
29. Свидетельство 50-АЕ N 133937 от 09.09.2013г.
30. Свидетельство 50-АЕ N 562663 от 08.08.2013г.
31. Свидетельство 50-АЕ N 562664 от 08.08.2013г.
32. Свидетельство 50-АЕ N 562662 от 08.08.2013г.
33. Свидетельство 50-АЕ N 133938 от 09.09.2013г.
34. Свидетельство 77-АН 773963 от 07.03.2012г.



## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

### **6.2. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

1. . ФСО 1, 2, 3, утвержденные Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 10 июля 15 г. №, 467; ФСО 4, утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 22 октября 2010 года N 508; ФСО 5, утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 4 июля 2011 года N 238; ФСО 6, утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 7 ноября 2011 года N 628; ФСО 7, утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года N 611.

2. Гражданский кодекс РФ (часть первая). Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 10 января 2003 г. №15-ФЗ (ред. 30 июня 2003 г.), от 26 ноября 2002 г. №152-ФЗ, от 14 ноября 2002 г. №161-ФЗ, от 21 марта 2002 г. №31-ФЗ (ред. 11 июня 2003 г.), от 15 мая 2001 г. №45-ФЗ, от 08 июля 1999 г. №138-ФЗ, от 12 августа 1996 г. №111-ФЗ, от 20 февраля 1996 г. №18-ФЗ).

3. Гражданский кодекс РФ (часть вторая). Федеральный закон от 26 января 1996 г. №14-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 26 марта 2003 г. №37-ФЗ, от 10 января 2003 г. №8-ФЗ, от 10 января 2003 г. №15-ФЗ (ред. 30 июня 2003 г.), от 26 ноября 2002 г. №152-ФЗ, от 17 декабря 1999 г. 3213-ФЗ, от 24 октября 1997 г. №133-ФЗ, от 12 августа 1996 г. №110-ФЗ, с изм., внесенными Постановлением Конституционного Суда РФ от 23 декабря 1997 г. №21-П, от 26 января 1996 г. №15-ФЗ (ред. 26 ноября 2001 г.)).

7. Федеральный закон от 05 марта 2001 г. №20-ФЗ «О внесении изменения в статью 24 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

8. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ( в ред. Федеральных законов от 27 февраля 2003 г. №29-ФЗ, от 10 января 2003 г. №15-ФЗ (ред. 30 июня 2003 г.), от 14 ноября 2002 г. №143-ФЗ, от 21 марта 2002 г. №31-ФЗ (ред. 11 июня 2003 г.), от 21 декабря 2001 г. №178-ФЗ (ред. 27 февраля 2003 г.), от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ), от 21 июля 2014 г. № 225-ФЗ.

### **6.3. ЛИТЕРАТУРА**

1. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб, ТОО «Технобалт», 1995 г.
2. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб, Издательство СПб ГТУ, 1997 г.
3. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.; Дело, 1997 г.

### **6.4. САЙТЫ СЕТИ ИНТЕРНЕТ**

1. [www.r-r-g.ru](http://www.r-r-g.ru)
2. [www.opeo.ru](http://www.opeo.ru)
3. [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
4. [www.asteragroup.ru](http://www.asteragroup.ru)
5. [www.ckn.ru](http://www.ckn.ru)
6. [www.cian.ru](http://www.cian.ru)
7. [www.miel.ru](http://www.miel.ru)
8. [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru)
9. [www.rbcn.ru](http://www.rbcn.ru)
10. [www.rientel.ru](http://www.rientel.ru)

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

11. [www.irr.ru](http://www.irr.ru)

## Независимая оценка имущества

ИП Березкина О.А. ИНН 771371923883, ОГРНИП 316774600467100,

г. Москва, Дмитровское шоссе, 33-5

тел. +7-495-642-30-55, e-mail: notarius.ocenka@yandex.ru

## ПРИЛОЖЕНИЯ



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

---

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Москва

повторное, взамен свидетельства: 21.12.2004; 14.01.2013

13 ИЮЛ 2016

**Дата выдачи:**

**Документы-основания:** • Протокол Общего собрания участников ООО «ЗИЛ-СБО»  
№ 3 от 08.09.2004г.

Акт приема-передачи от "08" сентября 2004г. с Открытым акционерным московским  
обществом «Завод имени И.А. Лихачева».

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО", ИНН:  
7725515426, ОГРН: 1047796556280

**Вид права:** Собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 77:05:0002005:2868

**Объект права:** помещение, назначение: нежилое, общая площадь 618,3 кв. м, номера на  
позэтажном плане: подвал - комната Е; помещение IX - комнаты с 1 по 9; помещение IXa -  
комнаты с 10 по 16; этаж 1 - комнаты Е, е; помещение XIX - комнаты с 1 по 12; помещение  
XVIII - комнаты с 1 по 9; этаж 2 - комната Е; помещение XXIV - комнаты с 1 по 8; помещение  
XXV - комнаты с 1 по 11, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва,  
ул.Автозаводская, д.13/1.

**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21"  
декабря 2004 года сделана запись регистрации № 77-01/04-1023/2004-213

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

77-01/04-1023/2004-213

Фадеев А. Н.



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО",  
свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921,  
выдан 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКПО  
73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно  
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва,  
ул.Автозаводская, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение по БТИ : Трансформаторная подстанция, общая  
площадь 11,30 кв.м, инв.№ 5346/А71, лит. А71

Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, Баранцевский с.о., д.Васькино, б/о  
"Васькино" (детский городок "ЗИЛ")

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-31/015/2005-271

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"  
ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/037/2005-256

Государственный регистратор

Машков А. М.



HAN0435183



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО", свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921, выдано 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКПО 73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва, ул.Автозаводская, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение по БТИ : трансформаторная подстанция, общая площадь 7,50кв.м, инв.№ 5346/А74, лит. А74

Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, Баранцевский с.о., д.Васькино, б/о "Васькино" (детский городок "ЗИЛ")

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-31/015/2005-031

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/031/2005-294

Государственный регистратор

Машков А. М.



HAN0438037



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО",  
свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921,  
выдано 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКПО  
73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно  
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва,  
ул.Автотавовская, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение по БТИ : Трансформаторная подстанция, общая  
площадь 34,40кв.м, инв.№ 5346/А66, лит. А66

Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, Баранцевский с.о., д.Васькино, б/о  
"Васькино" (детский городок "ЗИЛ")

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-31/015/2005-211

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"  
ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/037/2005-288

Государственный регистратор

Машков А. М.



HAN0435196



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО", свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921, выдан 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКПО 73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва, ул.Автозаводская, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение по БТИ : трансформаторная подстанция, общая площадь 43,20кв.м, инв.№ 5346/А63, лит. А63

Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, Баранцевский с.о., д.Васькино, б/о "Васькино" (детский городок "ЗИЛ")

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-31/015/2005-189

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/037/2005-260

Государственный регистратор

Машков А. М.



(подпись)

HAN0435184



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО",  
свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921,  
выдано 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКПО  
73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно  
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва,  
ул.Автозаводская, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение по БТИ : Центральная трансформаторная  
подстанция, общая площадь 125,70кв.м, инв.№ 5346/А65, лит. А65

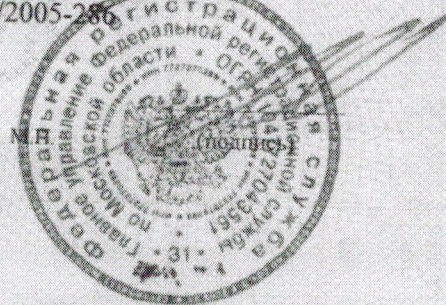
Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, Баранцевский с.о., д.Васькино, б/о  
"Васькино" (детский городок "ЗИЛ")

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-31/015/2005-212

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"  
ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/037/2005-286

Государственный регистратор

Машков А. М.



HAN0435194



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО"  
свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921  
выдан 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКПО  
73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно  
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва  
ул.Автозаводская, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение по БТИ : Канализационно-насосная станция, общая  
площадь 41,30кв.м, инв.№ 5346/А60, лит. А60

Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, Баранцевский с.о., д.Васькино, б/о  
"Васькино" (детский городок "ЗИЛ")

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-31/015/2005-192

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"  
ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/037/2005-262

Государственный регистратор

Машков А. М.



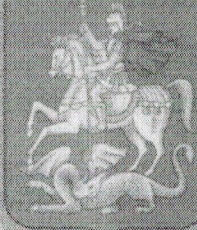
(подпись)

HAN0435185



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО", свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921, выдано 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКПО 73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва, ул.Автозаводская, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение по БТИ : канализационно-насосная станция, общая площадь 41,30кв.м, инв.№ 5346/А61, лит. А61

Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, Баранцевский с.о., д.Васькино, б/о "Васькино" (детский городок "ЗИЛ")

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-31/015/2005-193

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/037/2005-269

Государственный регистратор

Машков А. М.



HAN0435188



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО",  
свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921,  
выдано 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКПО  
73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно  
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва,  
ул.Автозаводская, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение по БТИ : Канализационно - насосная станция,  
общая площадь 41,30кв.м, инв.№ 5346/А62, лит. А62

Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, Баранцевский с.о., д.Васькино, б/о  
"Васькино" (детский городок "ЗИЛ")

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-31/015/2005-186

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"  
ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/037/2005-272

Государственный регистратор

Машков А. М.



(подпись)

HAN0435189



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО",  
свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921,  
выдано 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКПО  
73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно  
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва,  
ул.Автозаводская, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Здание: спальный корпус № 29, 1 - этажный, общая площадь 326,50 кв.м, инв.№  
5346, лит. А29

Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, дер. Васькино, б/о "Васькино" (детский  
городок, "ЗИЛ")

Кадастровый (или условный) номер: 50:31:08:00049:031

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"  
ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/037/2005-236

Государственный регистратор

Машков А. М.



(подпись)

НАНО438044



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО",  
свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921,  
выдано 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКПО  
73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно  
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва,  
ул.Автозаводская, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение по БТИ : Производственный корпус, общая  
площадь 136,80кв.м, инв.№ 5346/А57, лит. А57

Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, Баранцевский с.о., д.Васькино, б/о  
"Васькино" (детский городок "ЗИЛ")

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-31/015/2005-021

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"  
ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/037/2005-296

Государственный регистратор

Машков А. М.



HAN0438039



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО"  
свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921  
выдано 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКПО  
73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно  
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва  
ул.Автозаводская, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение по БТИ : Овошехранилище, общая площадь  
171,70кв.м, инв.№ 5346/А53, лит. А53

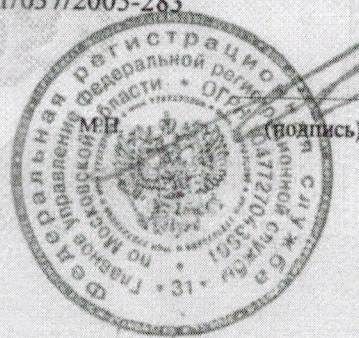
Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, Баранцевский с.о., д.Васькино, б/о  
"Васькино" (детский городок "ЗИЛ")

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-31/015/2005-202

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"  
ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/037/2005-283

Государственный регистратор

Машков А. М.



HAN0435192



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО",  
свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921,  
выдано 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКПО  
73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно  
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г. Москва,  
ул. Автозаводская, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение по БТИ : административный корпус, общая  
площадь 356 кв.м, инв.№ 5346/А45, лит. А45

Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, Баранцевский с.о., д.Васькино, б/о  
"Васькино" (детский городок "ЗИЛ")

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-31/015/2005-042

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"  
ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/037/2005-281

Государственный регистратор

Машков А. М.



HAN0435191



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО",  
свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921,  
выдано 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКПО  
73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно  
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва,  
ул.Автозаводская, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение по БТИ : Водонапорная башня, общая площадь  
24,30кв.м, инв.№ 5346/А-75, лит. А75

Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, Баранцевский с.о., д.Васькино, б/о  
"Васькино" (детский городок "ЗИЛ")

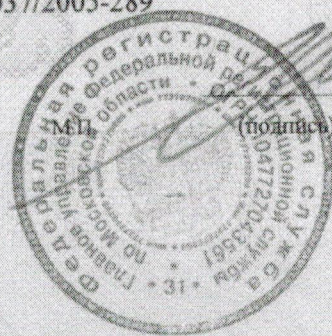
Кадастровый (или условный) номер: 50-50-31/015/2005-270

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"  
ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/037/2005-289

Государственный регистратор

Машков А. М.



ИАН0435197



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО",  
свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921,  
выдано 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКПО  
73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно  
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва,  
ул.Автозаводская, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение по БТИ : Общежитие, общая площадь 133,50кв.м, инв.№  
5346/А59, лит. А59

Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, Баранцевский с.о., д.Васькино, б/о  
"Васькино" (детский городок "ЗИЛ")

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-31/015/2005-199

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"  
ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/037/2005-267

Государственный регистратор

Машков А. М.



HAN0435187



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО".  
свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921.  
выдано 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКПО  
73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно  
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва,  
ул.Автозаводская, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Здание 1-этажное: спальный корпус № 32, общая площадь 326.60 кв.м, инв.№  
5346, лит. А32, объект № 34

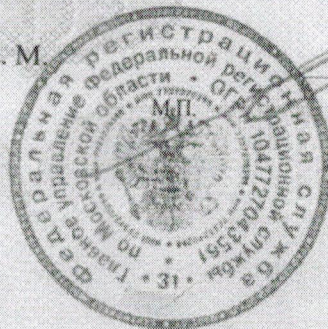
Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, дер.Васькино, б/о "Васькино" (детский  
городок, "ЗИЛ")

Кадастровый (или условный) номер: 50:31:08:00049:034

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"  
ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/037/2005-254

Государственный регистратор

Машков А. М.



(подпись)



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО", свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921, выдано 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКПО 73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва, ул.Автозаводская, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Здание: спальный корпус № 30, 1 - этажный, общая площадь 328,60 кв.м, инв.№ 5346, лит. А30

Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, дер.Васькино, б/о "Васькино" (детский городок, "ЗИЛ")

Кадастровый (или условный) номер: 50:31:08:00049:032

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/037/2005-223

Государственный регистратор

Машков А. М.



(подпись)

НА0438041



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО",  
свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921,  
выдано 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКПО  
73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно  
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва,  
ул.Автозаводская, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение по БТИ : гостиница, общая площадь 1681,40 кв.м, инв.№  
5346/A46, лит. А46

Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, Баранцевский с.о., д.Васькино, б/о  
"Васькино" (детский городок "ЗИЛ")

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-31/015/2005-055

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"  
ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/037/2005-244

Государственный регистратор

Машков А. М.



(подпись)

HAN0435190



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО", свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921, выдано 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКПО 73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва, ул.Автомобильная, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение по БТИ : Сарай лакокрасок, общая площадь 24,60кв.м, инв.№ 5346/А67, лит. А67

Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, Баранцевский с.о., д.Васькино, б/о "Васькино" (детский городок "ЗИЛ")

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-31/015/2005-208

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/037/2005-292

Государственный регистратор

Машков А. М.



(подпись)

HAN0435198



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО"  
свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921  
выдано 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКФС  
73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно  
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва  
ул.Автозаводская, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение по БТИ : склад, общая площадь 332,40кв.м, инв.№  
5346/А47, лит. А47 - А47/1

Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, Баранцевский с.о., д.Васькино, б/о  
"Васькино" (детский городок "ЗИЛ")

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-31/015/2005-036

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"  
ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/037/2005-287

Государственный регистратор

Машков А. М.



HAN0435195



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО",  
свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921,  
выдано 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКПО  
73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно  
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва,  
ул.Автозаводская, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение по БТИ : гараж, общая площадь 353,40кв.м, инв.№  
5346/А49, лит. А49 - А49/1

Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, Баранцевский с.о., д.Васькино, б/о  
"Васькино" (детский городок "ЗИЛ")

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-31/015/2005-032

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"  
ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/037/2005-265

Государственный регистратор

Машков А.М.



(подпись)

HAN0435186



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО",  
свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921,  
выдано 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКПО  
73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно  
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва,  
ул.Автозаводская, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение по БТИ : Слесарная-мастерская, общая площадь  
169,90кв.м, инв.№ 5346/А54, лит. А54-А54/1

Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, Баранцевский с.о., д.Васькино, б/о  
"Васькино" (детский городок "ЗИЛ")

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-31/015/2005-201

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"  
ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/037/2005-293

Государственный регистратор

Машков А. М.



HAN0435199



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО",  
свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921,  
выдано 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКПО  
73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно  
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва,  
ул.Автозаводекая, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Здание: спальный корпус № 31, 1 - этажный, общая площадь 324,10 кв.м, инв.№  
5346, лит. А31

Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, дер.Васькино, б/о "Васькино" (детский  
городок, "ЗИЛ")

Кадастровый (или условный) номер: 50:31:08:00049:033

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"  
ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/037/2005-243

Государственный регистратор

Машков А. М.

(подпись)



HAN0438043



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" ноября 2005 года

Документы-основания: Учредительный договор ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Устав ООО "ЗИЛ-СБО" от 27.12.2004г  
Акт приема-передачи от 23.07.2005г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО",  
свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006960921,  
выдано 30.07.2004г. Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве, ОКПО  
73871808, ИНН 7725515426, ОГРН 1047796556280; адрес (место нахождения) постоянно  
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, г.Москва,  
ул.Автозаводская, д.23

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание, назначение по БТИ : Трансформаторная подстанция, общая  
площадь 28кв.м, инв.№ 5346/А64, лит. А64

Адрес объекта: Московская область, Чеховский район, Баранцевский с.о., д.Васькино, б/о  
"Васькино" (детский городок "ЗИЛ")

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-31/015/2005-191

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"  
ноября 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-31/037/2005-295

Государственный регистратор

Машков А. М.



HAN043803S





# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

**Дата выдачи:**

"03" марта 2008 года

**Документы-основания:** Договор мены нежилых зданий №СБ7037/3148/РН-2007 от 28.09.2007г

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО", ИНН: 7725515426, ОГРН: 1047796556280, дата гос.регистрации: 30.07.2004г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России №46 по г.Москве, КПП: 772501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Автозаводская, д.23

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 352,8 кв.м, инв.№315:093-5346, лит.П-А48, адрес объекта: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Баранцевское, д.Васькино, б/о "Васькино" (детский городок "Зил")

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:31:08:04273:003

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" марта 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-31/006/2008-188

**Регистратор**

Филипская







# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-НД № 928025, дата выдачи 25.03.2010

Дата выдачи:

"09" сентября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 02.02.2010 №554

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО", ИНН: 7725515426, ОГРН: 1047796556280, дата гос.регистрации: 30.07.2004, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России №46 по г.Москве, КПП: 772501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Автозаводская, д.19, корп.1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для размещения общежития, общая площадь 180 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Баранцевское, д.Васькино

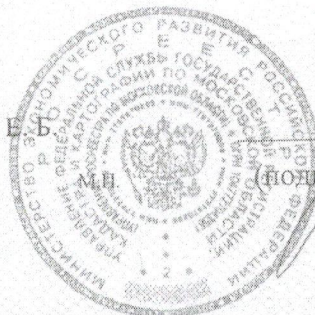
Кадастровый (или условный) номер: 50:31:0060305:257

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" марта 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-31/012/2010-076

Регистратор

Кириллова Е.Б.



(ПОДПИСЬ)

50-АЕН 133937





# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-ИД № 928019, дата выдачи 25.03.2010

Дата выдачи:

"09" сентября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 02.02.2010 №558

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО", ИНН: 7725515426, ОГРН: 1047796556280, дата гос.регистрации: 30.07.2004, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России №46 по г.Москве, КПП: 772501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Автозаводская, д.19, корп.1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: административный корпус, общая площадь 428 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Баранцевское, д.Васькино

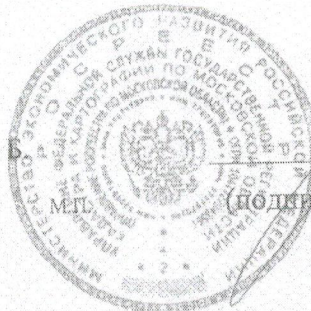
Кадастровый (или условный) номер: 50:31:0060305:258

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" марта 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-31/012/2010-082

Регистратор

Кириллова Е. Б.



(Подпись)

50-АЕН 133938





# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-НД № 928018, дата выдачи 25.03.2010

**Дата выдачи:**

"08" августа 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи земельного участка от 02.02.2010 №560

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО", ИНН: 7725515426, ОГРН: 1047796556280, дата гос. регистрации: 30.07.2004, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России №46 по г.Москве, КПП: 772501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Автозаводская, д.19, корп.1

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для размещения трансформаторной подстанции, общая площадь 1388 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Баранцевское, д.Васькино

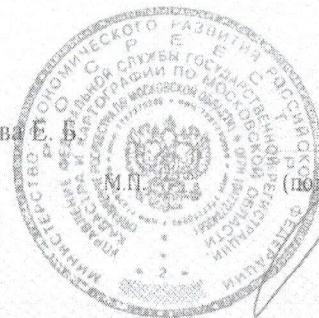
**Кадастровый (или условный) номер:** 50:31:0060313:408

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" марта 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-31/012/2010-074

Регистратор

Кириллова Е. Б.



(подпись)

50-АЕН 562660





# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-НД № 928022, дата выдачи 25.03.2010

**Дата выдачи:**

"08" августа 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи земельного участка от 02.02.2010 №562

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО", ИНН: 7725515426, ОГРН: 1047796556280, дата гос.регистрации: 30.07.2004, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России №46 по г.Москве, КПП: 772501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Автозаводская, д.19, корп.1

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для размещения базы отдыха, общая площадь 58470 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Баранцевское, д.Васькино

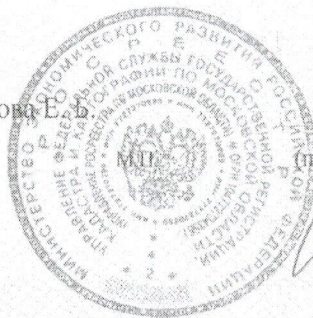
**Кадастровый (или условный) номер:** 50:31:0060313:409

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" марта 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-31/012/2010-073

Регистратор

Кириллова Е.Ф.



(подпись)

50-АЕН 562659





# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-НД, № 928020, дата выдачи 25.03.2010

**Дата выдачи:**

"08" августа 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи земельного участка от 02.02.2010 №559

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО", ИНН: 7725515426, ОГРН: 1047796556280, дата гос.регистрации: 30.07.2004, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России №46 по г.Москве, КПП: 772501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Автозаводская, д.19, корп.1

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для размещения канализационно-насосной станции, общая площадь 681 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Баранцевское, д.Васькино

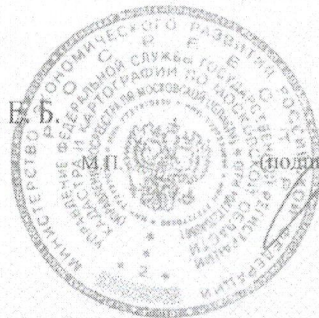
**Кадастровый (или условный) номер:** 50:31:0060313:410

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" марта 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-31/012/2010-069

Регистратор

Кириллова Е. Б.



(подпись)

50-АЕН 562661





# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-НД № 928021, дата выдачи 25.03.2010

**Дата выдачи:**

"08" августа 2013 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи земельного участка от 02.02.2010 №557

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО", ИНН: 7725515426, ОГРН: 1047796556280, дата гос.регистрации: 30.07.2004, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России №46 по г.Москве, КПП: 772501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Автозаводская, д.19, корп.1

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для размещения канализационно-насосной станции, общая площадь 360 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Баранцевское, д.Васькино

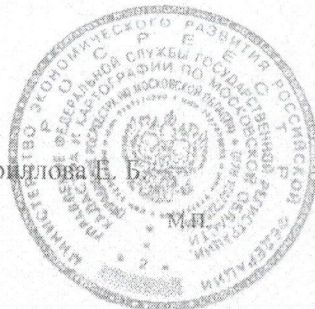
**Кадастровый (или условный) номер:** 50:31:0060313:411

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" марта 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-31/012/2010-090

Регистратор

Кирилова Е. Б.



(подпись)

50-АЕН 562662





# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-НД № 928024, дата выдачи 25.03.2010

Дата выдачи:

"08" августа 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 02.02.2010 №555

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО", ИНН: 7725515426, ОГРН: 1047796556280, дата гос.регистрации: 30.07.2004, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России №46 по г.Москве, КПП: 772501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Автозаводская, д.19, корп.1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для размещения трансформаторной подстанции, общая площадь 182 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Баранцевское, д.Васькино

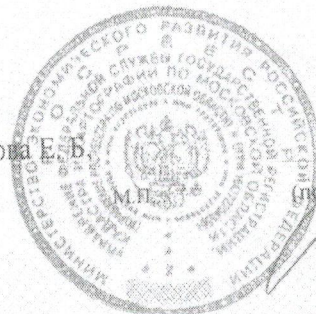
Кадастровый (или условный) номер: 50:31:0060313:412

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" марта 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-31/012/2010-094

Регистратор

Кириллова Е.Б.



(подпись)

50-АЕН 562663





# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-НД № 028026, дата выдачи 25.03.2010

Дата выдачи:

"08" августа 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 02.02.2010 №556

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СБО", ИНН: 7725515426, ОГРН: 1047796556280, дата гос.регистрации: 30.07.2004, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России №46 по г.Москве, КПП: 772501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Автозаводская, д.19, корп.1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для размещения канализационно-насосной станции, общая площадь 350 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Баранцевское, д.Васькино

Кадастровый (или условный) номер: 50:31:0060313:413

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" марта 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-31/012/2010-087

Регистратор

Кириллова Е.В.



(подпись)

50-АЕН 562664





# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 50-НД № 928023, дата выдачи 25.03.2010

Дата выдачи:

"08" августа 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 02.02.2010 №561

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-СВО", ИНН: 7725515426, ОГРН: 1047796556280, дата гос.регистрации: 30.07.2004, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России №46 по г.Москве, КПП: 772501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Автозаводская, д.19, корп.1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование: для размещения базы отдыха, общая площадь 9353 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Баранцевское, д.Васькино

Кадастровый (или условный) номер: 50:31:0060313:414

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" марта 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-31/012/2010-050

Регистратор

Кириллова Е. Б.



(подпись)

50-АЕН 562665



Нежилое помещение, расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, д. 13/1



Административный корпус, общая площадь 356,00 кв.м





Гараж, общая площадь 353,40 кв.м



Гостиница, общая площадь 1681,40 кв.м





Общежитие, общая площадь 133,50 кв.м



Водонапорная башня, общая площадь 24,30 кв.м





Производственный корпус, общая площадь 136,80 кв.м



Нежилое здание, общая площадь 352,80 кв.м



Спальные корпуса №№29-32, общая площадь 326,50 кв.м, 328,60 кв.м, 324,10 кв.м, 326,60 кв.м





Канализационно-насосные станции, общая площадь 41,30 кв.м



Слесарная мастерская, общая площадь 169,90 кв.м





Склад, общая площадь 332,40 кв.м



Сарай лакокрасок, общая площадь 24,60 кв.м





Трансформаторная подстанция, общая площадь 11,30 кв.м



Трансформаторная подстанция, общая площадь 34,40 кв.м





Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
27 декабря 2007 года за № 0007

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 00468

Выдано 07.04.2010 г.

**БЕРЕЗКИНА**  
**Ольга Анатольевна**

*Паспорт 45 10 508500, выдан 03.11.2009 г.  
Отделением по району Тимирязевский  
ОУФМС России по г. Москве в САО*

**является членом**  
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

**и включен(а) в реестр оценщиков 28.01.2008**

**за регистрационным № 468.77**



**Президент МСНО-НП «ОПЭО»**

**Е.Л. Палочкин**

*Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»*



Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: оценщик Березкина Ольга Анатольевна**  
**Адрес регистрации и/или ИНН: 771371923883**

**Объект страхования:**

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

**Страховой случай:** установленный вступившим в законную силу решением суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Страховая сумма: 300000 руб. (Триста тысяч рублей 00 копеек)** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

**Лимит ответственности по одному страховому случаю и Франшиза не установлены.**

**Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов** Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.

**Страховая премия: 500 руб. (Пятьсот рублей 00 копеек).**

Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/F0047/7 от 20 января 2017 г.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация


**Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):**


**Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 24 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 23 января 2018 г. включительно.**

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 24 января 2017 г. по 23 января 2018 г.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 24 января 2017 г. по 23 января 2018 г. (обе даты включительно);
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в период с 24 января 2017 г. по 23 января 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик:  /Кожемякин А.А./  
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь:  /Березкина Ольга Анатольевна/

Место и дата выдачи Полиса:  
г. Москва, 20 января 2017 г.