

# О Т Ч Ё Т

**№Н-0634-2019**

**об оценке рыночной стоимости объектов:**

1. Сооружение: внутриплощадочные электрические сети от трансформаторной подстанции РТП-21104 и ТП 17574 к проектируемой 2БКТП-630кВа. и ввода к административному центру, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 2600 м., инв.№ 174:055-18547, лит. К, кадастровый номер: 50:20:0000000:14912;
2. Сооружение: наружная сеть водопровода от сущ. водопровода до центра, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 329,02 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0000000:14908;
3. Сооружение: наружная сеть канализации от сущ. колодца до административного здания, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 655,5 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:291951;
4. Сооружение: наружная теплосеть от места врезки в сущ. теплосеть до ввода в здание, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 54,3 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Ж, кадастровый номер: 50:20:0000000:290425;
5. Сооружение: наружная сеть водостока, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 470,0 м., инв.№ 175:055-18547, лит. И, кадастровый номер: 50:20:0000000:14913,

расположенных по адресу: Московская область, Одинцовский район, 63 км МКАД

**Дата проведения оценки:**

**22.05.2019г.**

**Дата составления отчета:**

**24.05.2019г.**

**Заказчик:**

**ООО «Дженсер сервис Ю2»**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	2
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	3
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ.....	4
4	ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	5
4.1	ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ.....	6
4.2	ОПИСАНИЕ ПОНЯТИЙ ПРИМЕНЯЕМЫХ ВИДОВ СТОИМОСТЕЙ .....	6
4.3	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	7
4.4	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	8
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	10
7	АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ .....	13
7.1	МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РОССИИ .....	13
7.2	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	14
7.2.1	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	14
7.2.2	ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2018 ГОД .....	14
7.1	АНАЛИЗ РЫНКА .....	17
8	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	18
8.1	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	18
8.2	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	18
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	20
9.1	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	21
9.1.1	ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	21
9.1.2	ОЦЕНКА УЛУЧШЕНИЙ.....	21
9.2	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	35
10	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....	36
11	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	37
11.1	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	37
11.2	ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ ОЦЕНКИ .....	38
11.3	ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ.....	44

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

**Таблица 1 Основные факты и выводы**

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1. Сооружение: внутриплощадочные электрические сети от трансформаторной подстанции РТП-21104 и ТП 17574 к проектируемой 2БКТП-630кВа. и ввода к административному центру, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 2600 м., инв.№ 174:055-18547, лит. К, кадастровый номер: 50:20:0000000:14912; 2. Сооружение: наружная сеть водопровода от сущ. водопровода до центра, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 329,02 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0000000:14908; 3. Сооружение: наружная сеть канализации от сущ. колодца до административного здания, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 655,5 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:291951; 4. Сооружение: наружная теплосеть от места врезки в сущ. теплосеть до ввода в здание, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 54,3 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Ж, кадастровый номер: 50:20:0000000:290425; 5. Сооружение: наружная сеть водостока, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 470,0 м., инв.№ 175:055-18547, лит. И, кадастровый номер: 50:20:0000000:14913, расположенные по адресу: Московская область, Одинцовский район, 63 км МКАД.		
	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №Н-0634-2019 на оказание услуг по оценке от 18.03.2019 г.	
Цель оценки	В соответствии с заданием на оценку целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.		
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации в рамках конкурсного производства.		
Вид определяемой стоимости	Рыночная.		
Дата оценки	22.05.2019г.		
Дата обследования объекта оценки	Визуальный осмотр объектов оценки не проводился ввиду их расположения под землей.		
Дата определения стоимости объекта оценки	22.05.2019г.		
Дата составления письменного «Отчета об оценке»	24.05.2019г.		
Срок проведения оценки	С 18.03.2019г. по 24.05.2019г.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:			
Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
36 324 700 руб.	Не применялся	Не применялся	
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с НДС (20%)</b>	<b>36 324 700 (Тридцать шесть миллионов триста двадцать четыре тысячи семьсот) руб.</b>		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отсутствуют.		

Распределение рыночной стоимости оцениваемого имущества приведено далее в таблице.

**Таблица 2 Рыночная стоимость объектов оценки**

№ п/п	наименование	рыночная стоимость, руб.		
		с НДС (20%)	НДС (20%)	без НДС (20%)
1	Сооружение: внутриплощадочные электрические сети от трансформаторной подстанции РТП-21104 и ТП 17574 к проектируемой 2БКТП-630кВа. и ввода к административному центру, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 2600 м., инв.№ 174:055-18547, лит. К, кадастровый номер: 50:20:0000000:14912	5 202 000	867 000,00	4 335 000,00
2	Сооружение: наружная сеть водопровода от сущ. водопровода до центра, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 329,02 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0000000:14908	9 442 500	1 573 750,00	7 868 750,00
3	Сооружение: наружная сеть канализации от сущ. колодца до административного здания, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 655,5 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Д, кадастровый номер:	11 956 100	1 992 683,33	9 963 416,67

Строительная экспертиза. Проектирование зданий и сооружений. Юридические услуги. Все виды оценки.

☎ 777-222

№ п/п	наименование	рыночная стоимость, руб.		
		с НДС (20%)	НДС (20%)	без НДС (20%)
	50:20:0000000:291951			
4	Сооружение: наружная теплосеть от места врезки в сущ. теплосеть до ввода в здание, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 54,3 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Ж, кадастровый номер: 50:20:0000000:290425	992 500	165 416,67	827 083,33
5	Сооружение: наружная сеть водостока, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 470,0 м., инв.№ 175:055-18547, лит. И, кадастровый номер: 50:20:0000000:14913	8 731 600	1 455 266,67	7 276 333,33
	<b>Итого:</b>	<b>36 324 700</b>	<b>6 054 116,67</b>	<b>30 270 583,33</b>

## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценка осуществляется на основании Задания на оценку. Задание на оценку представлено в Приложении 1 к Договору №Н-0634-2019 на оказание услуг по оценке от 18.03.2019 г. Содержание задания на оценку приведено в таблице.

**Таблица 3 Задание на оценку**

№	Наименование	Информация
1. Объект оценки		
1.1.	Наименование/состав	1. Сооружение: внутривоздушные электрические сети от трансформаторной подстанции РТП-21104 и ТП 17574 к проектируемой 2БКТП-630кВа. и ввода к административному центру, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 2600 м., инв.№ 174:055-18547, лит. К, кадастровый номер: 50:20:0000000:14912; 2. Сооружение: наружная сеть водопровода от сущ. водопровода до центра, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 329,02 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0000000:14908; 3. Сооружение: наружная сеть канализации от сущ. колодца до административного здания, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 655,5 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:291951; 4. Сооружение: наружная теплосеть от места врезки в сущ. теплосеть до ввода в здание, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 54,3 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Ж, кадастровый номер: 50:20:0000000:290425; 5. Сооружение: наружная сеть водостока, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 470,0 м., инв.№ 175:055-18547, лит. И, кадастровый номер: 50:20:0000000:14913.
1.2.	Адрес	Московская область, Одинцовский район, 63 км МКАД.
1.3.	Текущее использование	Наружные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения и водостока.
1.4.	Балансовая стоимость	Не предоставлена.
2. Имущественные права на Объект оценки		
2.1.	Вид права	Собственность.
2.2.	Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер сервис Ю2» (ООО «Дженсер сервис Ю2»). ИНН 7729405689. КПП 772801001. ОГРН 1027700335519, дата присвоения 21.10.2002 г. Юридический адрес: 117574, г. Москва, проспект Новоясеневский, 6-1.
2.3.	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано.
3.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
4.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации в рамках конкурсного производства. Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме того, который указан в предполагаемом использовании.
5.	Вид стоимости	Рыночная.
6.	Дата оценки	22.05.2019г.
7.	Срок проведения оценки	С 18.03.2019г. по 24.05.2019г.
8.	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, а также иные	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленных исходных документов и информации не производилась. Представленное на оценку имущество не участвует в судебных



№	Наименование	Информация
	факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость Объекта оценки	разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц, либо такие сведения оценщику неизвестны. При определении итогового результата оценки стоимости объекта недвижимости указание о возможных границах интервала, в которых находится стоимость, не требуется.

Права на объект (объекты) оценки, принадлежащие третьим лицам или ограничения, обременения, сервитуты, арест и т.д.: **не зарегистрировано.**

Прочих документов о правах собственности, правах третьих лиц и прочих ограничениях или обременениях, установленных на объект (объекты) оценки, предоставлено не было. Для проведения настоящей оценки принимается допущение о том, что оцениваемое имущество свободно от прочих ограничений и обременений со стороны третьих лиц.

#### Список документов

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены документы, перечень которых приведен далее в таблице.

**Таблица 4 Перечень документов**

№	наименование	вид	источник
1	Задание на оценку	Оригинал	Заказчик
2	Свидетельство о государственной регистрации права 50 НБН 656976 от 21.09.2007 г.	Копия	Заказчик
3	Свидетельство о государственной регистрации права 50 НБН 656978 от 21.09.2007 г.	Копия	Заказчик
4	Свидетельство о государственной регистрации права 50 НБН 656977 от 21.09.2007 г.	Копия	Заказчик
5	Свидетельство о государственной регистрации права 50 НБН 656979 от 21.09.2007 г.	Копия	Заказчик
6	Свидетельство о государственной регистрации права 50 НБН 656980 от 21.09.2007 г.	Копия	Заказчик
7	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.05.2019 г. № 99/2019/262304656	Копия	Заказчик
8	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.11.2018 г. № 99/2018/219047730	Копия	Заказчик
9	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.11.2018 г. № 99/2018/219047645	Копия	Заказчик
10	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.11.2018 г. № 99/2018/219047850	Копия	Заказчик
11	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 24.11.2018 г. № 99/2018/219047879	Копия	Заказчик
12	Постановление о снятии запрета на совершение действий по регистрации от 12.12.2018 г.	Копия	Заказчик
13	Постановление от 30.07.2007 г. №2024	Копия	Заказчик
14	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 31-2024 от 30.07.2007 г.	Копия	Заказчик
15	Справка №1155 от 25.07.2007 г.	Копия	Заказчик
16	Справка №1156 от 25.07.2007 г.	Копия	Заказчик
17	Справка №1157 от 25.07.2007 г.	Копия	Заказчик
18	Справка №1158 от 25.07.2007 г.	Копия	Заказчик
19	Справка №1159 от 25.07.2007 г.	Копия	Заказчик

#### СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

**Таблица 5 Сведения о Заказчике и об Исполнителе оценки**

1. Сведения о Заказчике	
1.1 Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер сервис Ю2».
1.2 Сокращенное наименование	ООО «Дженсер сервис Ю2».
1.3 Реквизиты	ИНН 7729405689. КПП 772801001. ОГРН 1027700335519, дата присвоения 21.10.2002 г.
1.4 Юридический адрес	117574, г. Москва, проспект Новоясеневский, 6-1.
2. Сведения об Исполнителе (оценщике, работающем на основании трудового договора)	
2.1 Фамилия, имя, отчество оценщика	Сергиенко Георгий Анатольевич.

2.2 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 24.01.2014 г. за №1230. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №001230 от 24.01.2014 г.	
2.3 Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №413687, регистрационный №748 от 17.05.2003 г. о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Институт «Калининградская высшая школа управления». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №013189-1 от 13.06.2018 г.	
2.4 Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой дом «ВСК». Страховой полис №18670В4000250 от 24.12.2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 26.12.2018 г. по 25.12.2019 г.	
2.5 Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет.	
2.6 Контактная информация	Номер контактного телефона: 8-4012-777-222. Место нахождения оценщика (почтовый/фактический адрес): 236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Д.Донского, 18. Адрес электронной почты: info@777222.ru.	
3. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор)		
3.1 Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимый центр «БАЛТЭКСПЕРТИЗА».	
3.2 Реквизиты	ИНН 3906095790. ОГРН 1023900993786, дата присвоения ОГРН 17.10.2002 г.	
3.3 Юридический/ почтовый/фактический адрес	236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Д.Донского, 18.	
3.4 Страхование ответственности юридического лица	Страховой дом «ВСК». Страховой полис №19670В4000029 от 05.03.2019 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 18.03.2019 г. по 17.03.2020 г.	
4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г.	Требование о независимости выполнено.	

Примечание к таблице: непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики, кроме указанных в вышеприведенной таблице) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

### **ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

В настоящем разделе приведены предпосылки настоящей работы по оценке. Описаны применяемые допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки и непосредственно влияющие на рассчитываемую в дальнейшем стоимость объекта оценки. Наличие допущений и ограничений предусмотрено договором оценки. Трактовка полученной в дальнейшем стоимости объектов оценки возможна только с учетом этих условий.

## ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ

### Нормативное обоснование проведения оценки

Проведение оценки имущества в настоящий момент регулируется Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 6:

«Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки.

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации».

## ОПИСАНИЕ ПОНЯТИЙ ПРИМЕНЯЕМЫХ ВИДОВ СТОИМОСТЕЙ

Определение термина рыночная стоимость приведено в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 3:

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

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

### Область применения рыночной стоимости при проведении оценки

Применение «рыночной стоимости» при оценке объектов оценки приведено в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 7:

«Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки.

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других».

### Оцениваемые права

Понятие права собственности определяется согласно Гражданскому кодексу РФ часть 1 статья 209.

«Статья 209. Содержание права собственности.

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица».

## **ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Нижеследующие допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего отчета и договора на проведение оценки.

### **Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:**

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.
- Оценщик не проводит технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.

### **Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничительными условиями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:**

- Размер вознаграждения оценщика не связан с выводами о стоимости объекта (объектов) оценки.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте (объектах) оценки и действует непредвзято и без предубеждений.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или как по официальному вызову суда.
- Отчет об оценке или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.
- Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах допущений и ограничений, приведенных в настоящем отчете.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости с частью объекта является неправомерным. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором на проведение настоящей оценки и условиями отчета об оценке.
- Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.
- Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно отличаться от указанных в Отчете.
- В расчетах будут использованы курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.
- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. При этом в архиве оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

### **Условия, допускающие публикацию результатов оценки и ссылку на них**

Любая третья сторона не может публиковать, перепечатывать, переводить в электронную форму или копировать в любой форме – электронной, механической, фотокопии; цитировать или ссылаться на настоящий отчет, выдержки из отчета, результаты стоимости, приведенные в отчете, без письменного разрешения Заказчика оценки.

Права на настоящий отчет после выполнения условий договора полностью переходят к Заказчику оценки. Если Заказчику будет необходима публикация результатов оценки, он согласовывает ее форму с оценщиком.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках, принимавших участие в работе, и предприятии, в котором они работают) не могут быть

предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью и другим мотивам, без предварительного письменного разрешения Оценщика. Ознакомление с результатами оценки третьей стороны, в случае если она происходит без передачи «Отчета об оценке» (или его полной копии), должно производиться в письменной форме и содержать в обязательном порядке следующий объем информации:

- наименование, квалификацию и статус оценщика;
- ссылку на стандарты, в соответствии с которыми выполнена оценка;
- дату оценки;
- все принятые условия, допущения, и ограничения, имевшие место при выполнении оценки и приведенные в настоящем отчете;
- выводы и заключения о проведенной оценке.

Другие сведения, являющиеся важными, по мнению заказчика, могут быть отражены в любом объеме произвольным образом.

### Особые условия

Сведения, указанные в «особых условиях», приведены в соответствии со статьей 14 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г.

При проведении оценки визуальный осмотр и специальное техническое освидетельствование объекта (объектов) оценки не проводились ввиду их расположения под землей, а оценщик исходил из предположения соответствия объекта (объектов) оценки нормам и правилам, установленным действующим законодательством.

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

### ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало в себя несколько этапов, последовательное выполнение которых позволило достаточно надежно и обосновано определить стоимость оцениваемого имущества. Далее приводится перечень этапов с указанием основных выполняемых работ по оценке.

**Таблица 6 Этапы проведения оценки**

Наименование этапа	Описание этапа
Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Договор на проведение оценки должен содержать: основание заключения договора, вид объекта оценки, вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки, денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика и о членстве оценщика в саморегулируемой организации.
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Информация об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов. Анализ наиболее эффективного использования, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, на основе собранной информации, с учетом критериев наиболее эффективного использования (юридически правомочное использование, физическая осуществимость, финансовая целесообразность и максимальная доходность).
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Выбор применяемых подходов к оценке. Выбор методов оценки и анализ их соответствия цели оценки. Обоснование выбранных подходов и методов оценки. Проведение расчетов по определению стоимости оцениваемого имущества в соответствии с выбранными подходами и методами оценки.
Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта	Согласование полученных результатов в рамках различных подходов и определение итоговой стоимости имущества.

Наименование этапа	Описание этапа
оценки	
Составление отчета об оценке	Сведение всех ранее полученных результатов в отчете об оценке.

## ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» «оценщик обязан... соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является...».

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

Конституция РФ.

Гражданский кодекс РФ.

Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ".

Федеральные стандарты оценки (ФСО) №1, №2, №3, №7, утвержденные приказами Минэкономразвития России.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждено Советом Ассоциации оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с последними изменениями и дополнениями).

**Таблица 7 Перечень стандартов оценки**

№	наименование	характеристика
1	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.	Стандарт описывает состав объектов оценки, общие термины, вводит требования к проведению оценки, устанавливает срок действия отчета об оценке.
2	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.	Стандарт описывает цели оценки, виды стоимостей, области их применения.
3	Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.	Стандарт описывает требования к составлению и содержанию отчета об оценке.
4	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.	Стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости; развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, №2, №3.
5	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждено Советом Ассоциации оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с последними изменениями и дополнениями).	Стандарты предназначены для оценки стоимости имущества в Российской Федерации. Описывают все виды оценочной деятельности, требования к содержанию и изложению отчета об оценке, а также прочие сведения, необходимые для проведения оценки.

## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемое имущество представляет собой:

1. Сооружение: внутриплощадочные электрические сети от трансформаторной подстанции РТП-21104 и ТП 17574 к проектируемой 2БКТП-630кВа. и ввода к административному центру, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 2600 м., инв.№ 174:055-18547, лит. К, кадастровый номер: 50:20:0000000:14912;
2. Сооружение: наружная сеть водопровода от сущ. водопровода до центра, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 329,02 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0000000:14908;
3. Сооружение: наружная сеть канализации от сущ. колодца до административного здания, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 655,5 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:291951;
4. Сооружение: наружная теплосеть от места врезки в сущ. теплосеть до ввода в здание, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 54,3 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Ж, кадастровый номер: 50:20:0000000:290425;
5. Сооружение: наружная сеть водостока, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 470,0 м., инв.№ 175:055-18547, лит. И, кадастровый номер: 50:20:0000000:14913, расположенные по адресу: Московская область, Одинцовский район, 63 км МКАД.

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика, и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком.

Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объекта, подлежащего оценке, установлены на основании правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

Визуальный осмотр объектов оценки не проводился ввиду их расположения под землей.

**Таблица 8 Перечень информации, использованной при проведении оценки**

№	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	полный перечень см. в разделе «Задание на оценку» таблица «Перечень документов»
2	Технические (количественные и качественные) характеристики	полный перечень см. в разделе «Задание на оценку» таблица «Перечень документов»
3	Бухгалтерская информация	не предоставлена
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации см. по тексту Отчета
5	Нормативные документы	полный перечень см. в разделе Приложения «Список использованных источников»
6	Справочная и методическая литература	полный перечень см. в разделе Приложения «Список использованных источников»

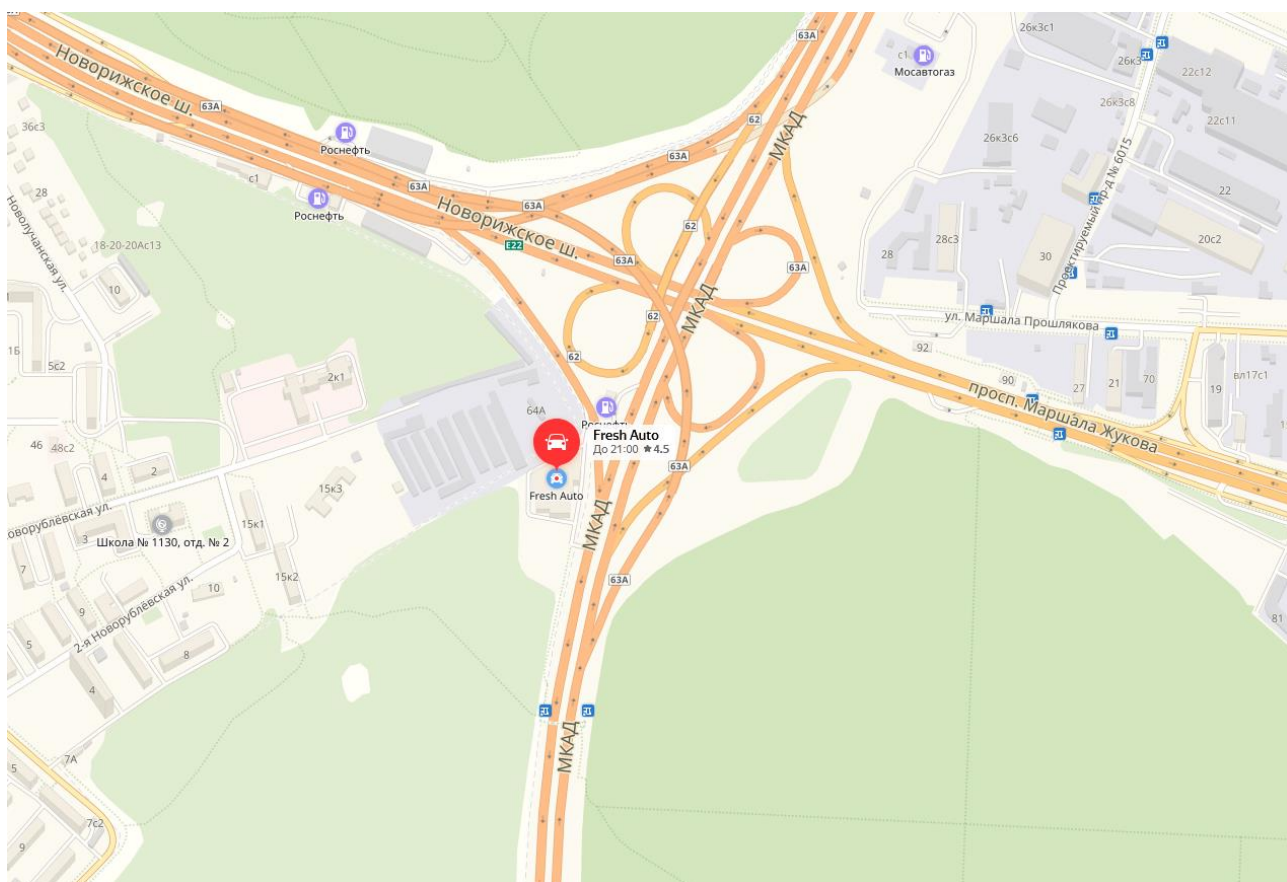
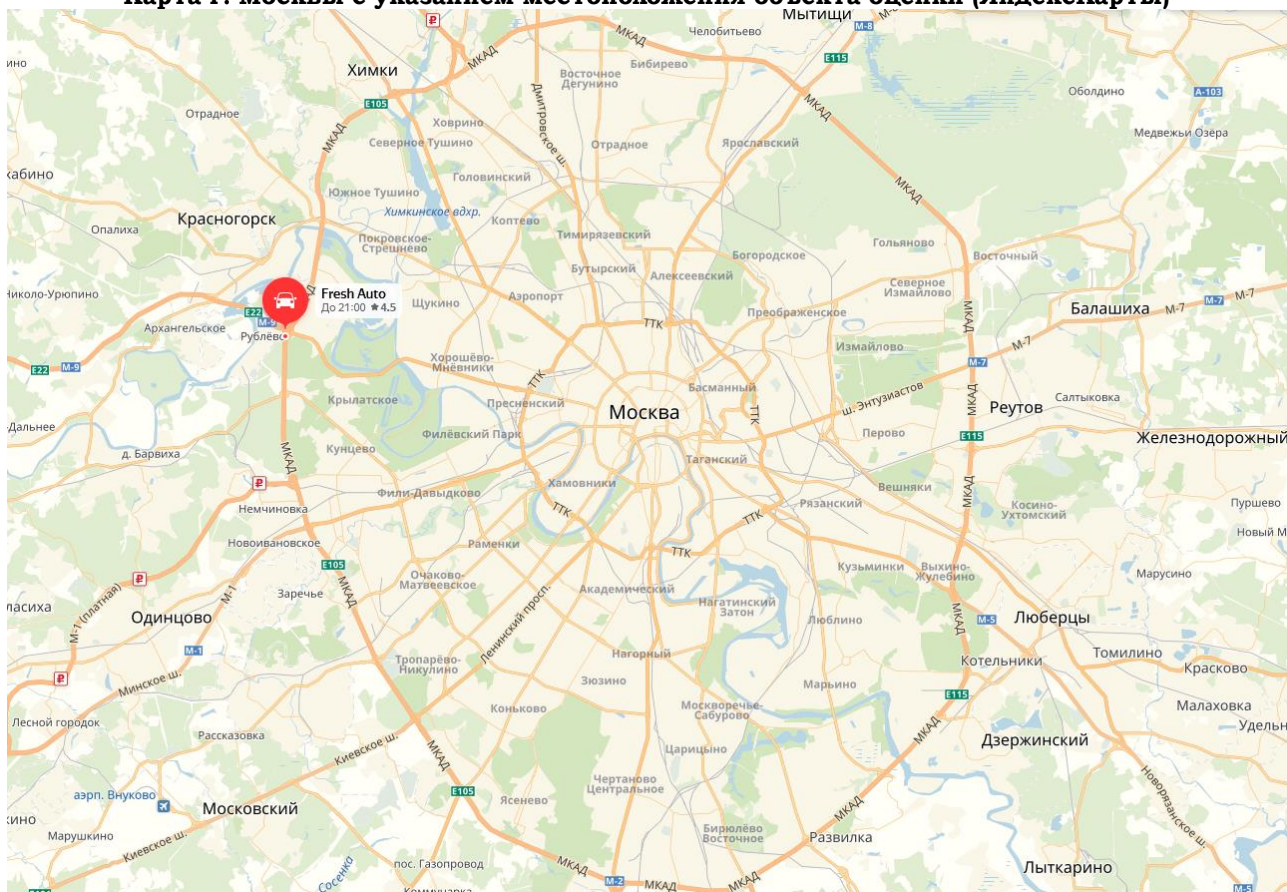
Оцениваемое имущество представляет собой наружные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения и водостока на территории придорожного комплекса (автосалона), расположенного на 63 км МКАД в Одинцовском районе Московской области.

Транспортная доступность района расположения объекта оценки хорошая – расположен вдоль кольцевой дороги с внешней стороны вблизи пересечения с Новорижским шоссе. Ближайшая станция метро «Строгино» расположена на расстоянии около 3,5 км.

В районе расположения оцениваемого имущества находится жилая застройка, а также объекты коммерческого и промышленного назначения.



### Карта г. Москвы с указанием местоположения объекта оценки (ЯндексКарты)



Подробное описание оцениваемых сооружений приведено далее в табличном виде.



**Таблица 9 Описание объектов оценки**

№ п/п	наименование	адрес	собственник	ограничения права	кадастровый номер	назначение	использование	литературный номер на плане	год постройки	общая протяженность трассы, м	общая протяженность кабеля/труб, м	марка кабеля/трубопровод материал	сечение кабеля/условный диаметр, мм	кол-во колодцев, шт.	кол-во кабелей/труб, шт.	сведения об износе и устареваниях
1	Сооружение: внутриплощадочные электрические сети от трансформаторной подстанции РТП-21104 и ТП 17574 к проектируемой 2БКТП-630кВа. и ввода к административному центру, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 2600 м., инв.№ 174:055-18547, лит. К, кадастровый номер: 50:20:0000000:14912	Московская область, Одинцовский район, 63 км МКАД	ООО «Дженсер сервис Ю2»	Не зарегистрировано	50:20:0000000:14912	Сооружения энергетики и электропередачи: внутриплощадочные электрические сети	По назначению	К	2007	2600,0	15600,0	АПВБ6Ш п-1	4АПВБ6Ш п-1 4x150 2АПВБ6Ш п-1 4x120	-	6	Физический износ составляет 60%, устаревания отсутствуют
2	Сооружение: наружная сеть водопровода от сущ. водопровода до центра, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 329,02 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0000000:14908	Московская область, Одинцовский район, 63 км МКАД	ООО «Дженсер сервис Ю2»	Не зарегистрировано	50:20:0000000:14908	Сооружения коммунальной инфраструктуры: наружная сеть водопровода	По назначению	Е	2007	329,02	658,04	ПНД	2Д150	22	2	Физический износ составляет 60%, устаревания отсутствуют
3	Сооружение: наружная сеть канализации от сущ. колодца до административного здания, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 655,5 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:291951	Московская область, Одинцовский район, 63 км МКАД	ООО «Дженсер сервис Ю2»	Не зарегистрировано	50:20:0000000:291951	Сооружения коммунальной инфраструктуры: наружная сеть канализации	По назначению	Д	2007	655,5	655,5	ПВХ	200	21	-	Физический износ составляет 48%, устаревания отсутствуют
4	Сооружение: наружная теплосеть от места врезки в сущ. теплосеть до ввода в здание, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 54,3 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Ж, кадастровый номер: 50:20:0000000:290425	Московская область, Одинцовский район, 63 км МКАД	ООО «Дженсер сервис Ю2»	Не зарегистрировано	50:20:0000000:290425	Сооружения коммунальной инфраструктуры: наружная теплосеть	По назначению	Ж	2007	54,3	54,3	ППУ	200	-	1	Физический износ составляет 48%, устаревания отсутствуют
5	Сооружение: наружная сеть водостока, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 470,0 м., инв.№ 175:055-18547, лит. И, кадастровый номер: 50:20:0000000:14913	Московская область, Одинцовский район, 63 км МКАД	ООО «Дженсер сервис Ю2»	Не зарегистрировано	50:20:0000000:14913	Сооружения коммунальной инфраструктуры: наружная сеть водостока	По назначению	И	2007	470,0	470,0	ж/б труба	400	23	1	Физический износ составляет 60%, устаревания отсутствуют

На дату проведения оценки оцениваемые сооружения находятся в состоянии, пригодном для эксплуатации.

Количественные и качественные характеристики объектов оценки приняты на основании документов, перечень которых приведен в таблице «Перечень документов».

## АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

### МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РОССИИ

Макроэкономический анализ является важнейшей характеристикой экономики страны. Макроэкономические показатели используются в макроэкономическом анализе для определения темпов экономического роста, определения общего уровня цен (инфляции).

**Таблица 10 Основные экономические и социальные показатели развития России в январе-марте 2019 г.**

	Март 2019 г.	В % к		I квар-тал 2019 г. в % к I квар-талу 2018 г.	Справочно		
		марту 2018 г.	февралю 2019 г.		март 2018 г. в % к марту 2017 г.	февралю 2018 г.	I квар-тал 2018 г. в % к I квар-талу 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	103875,8 <sup>1)</sup>	102,3 <sup>2)</sup>			101,6 <sup>3)</sup>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		99,9	112,5	100,7	103,0	115,1	103,4
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>		101,2	110,3	102,1	102,8	113,4	102,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	284,3	101,5	144,4	101,1	102,4	143,7	102,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	491,7	101,9	111,9	102,1	104,3	111,9	102,5
в том числе железнодорожного транспорта	231,3	103,0	115,6	102,4	104,3	114,2	104,7
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	140,9	99,1	98,9	100,9	98,9	103,0	98,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2668,0	101,6	108,7	101,8	103,0	109,1	102,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	803,2	99,7	102,1	101,0	101,7	105,1	102,0
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	52,4 <sup>5)</sup>	103,9 <sup>6)</sup>	112,4 <sup>7)</sup>	98,3 <sup>8)</sup>	122,2 <sup>6)</sup>	100,3 <sup>7)</sup>	125,5 <sup>8)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	34,0	108,6	112,9	98,8	121,4	93,1	126,8
импорт товаров	18,4	96,1	111,4	97,4	123,5	114,6	123,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	17595,0 <sup>9)</sup>	104,3 <sup>2)</sup>			104,8 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		105,3	100,3	105,2	102,4	100,3	102,2
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>3)</sup>		110,9	100,9	110,0	104,8	99,1	105,2
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>				97,7			100,4 <sup>11)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45000 <sup>12)</sup>	105,2 <sup>12)</sup>	104,5 <sup>12)</sup>	105,6 <sup>12)</sup>	111,3	105,0	112,7
реальная		100,0 <sup>12)</sup>	104,2 <sup>12)</sup>	100,4 <sup>12)</sup>	108,7	104,7	110,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5	92,4	96,2	94,0	92,6	100,0	91,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	104,4	102,6	99,5	86,1	98,2	86,3

1) Данные за 2018 г. (вторая оценка).

2) 2018 г. в % к 2017 году.

3) 2017 г. в % к 2016 году.

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

5) Данные за февраль 2019 года.

6) Февраль 2019 г. и февраль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Февраль 2019 г. и февраль 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-февраль 2019 г. и январь-февраль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за январь-декабрь 2018 года.

10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (приказ № 465 от 02.07.2014 с изменениями № 680 от 20.11.2018).

11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.

12) Предварительная оценка.

Источник: Федеральная служба государственной статистики

([http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140086922125](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125))

## СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Московская область (неофициально — Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 поселков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Свое название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД.

Численность населения области по данным Росстата составляет 7 596 336 чел. (2019). Плотность населения — 171,36 чел./км<sup>2</sup> (2019).

Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область)

### ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2018 ГОД

#### Общая оценка социально-экономической ситуации в Московской области

Московская область — крупный промышленно развитый регион, характеризующийся значительным вкладом в экономику страны. Регион занимает второе место по численности населения (7,6 млн. человек на 01.01.2019, или 5,2 процента от общей численности населения) и 3 место — по объему валового регионального продукта (по итогам 2017 года — 3,8 трлн. рублей, или 5,1 процента суммарной валовой добавленной стоимости).

В 2018 году социально-экономическая ситуация в Московской области характеризовалась как стабильная, экономика показывала устойчивый рост во всех базовых отраслях.

Так, по сравнению с 2017 годом отмечен рост:

- промышленного производства — на 10,2 процента, в частности, производства обрабатывающих отраслей — на 10,3 процента (по объемам — 5 и 3 место соответственно);
- производства продукции сельского хозяйства — на 3,1 процента;
- инвестиций в основной капитал — на 22,7 процента;
- объема строительных работ — на 18,2 процента (4 место);
- грузооборота автомобильного транспорта — на 15,9 процента;
- оборота оптовой торговли — на 6,8 процента (3 место), розничной торговли — на 7,8 процента (2 место);
- объема платных услуг — на 1 процент (4 место);
- объема прибыли прибыльных организаций (по данным января-ноября) — на 26,5 процента (6 место);
- уровня среднемесячной заработной платы — на 8,8 процента (в реальном выражении — на 4,5 процента);
- среднесписочной численности работников — на 4,6 процента.

Уровень безработицы по методологии Международной организации труда снизился и составил в среднем за год 2,7 процента от численности рабочей силы против 3,2 процента в 2017 году.

#### Промышленное производство

По итогам 2018 года индекс промышленного производства относительно прошлого года составил 110,2 процента, в том числе в добыче полезных ископаемых — 109 процентов, обрабатывающих производствах — 110,3 процента, обеспечении электрической энергией, газом и паром — 102,2 процента, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений — 108,5 процента.

Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 2 858,8 млрд. рублей.

Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, прирост которых в 2018 году составил 8,4 процента, объем отгруженной продукции – 13,6 млрд. рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – около 87 процентов, или 2 482,7 млрд. рублей).

Положительная динамика промышленного производства наблюдалась практически во всех обрабатывающих отраслях, за исключением производства мебели (снижение относительно 2017 года на 13,4 процента) и кокса (снижение на 0,4 процента).

По сравнению с 2017 годом значительный рост отмечался в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (в 1,9 раза), прочих транспортных средств и оборудования (в 1,7 раза), одежды (в 1,6 раза), а также в производстве напитков (на 20,8 процента), резиновых и пластмассовых изделий (на 20,5 процента), прочих готовых изделий (на 18,9 процента), электрического оборудования (на 18,1 процента), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 15,9 процента), бумаги и бумажных изделий (на 15,3 процента).

В 2018 году объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 292,5 млрд. рублей, в том числе 163,9 млрд. рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 100,6 млрд. рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 28 млрд. рублей – на производство и распределение газообразного топлива.

При этом производство, передача и распределение электроэнергии выросло на 2,2 процента, пара и горячей воды, кондиционирование воздуха – на 3,2 процента.

По итогам 2018 года в Московской области произведено 19,8 млрд. кВт-ч электроэнергии (из них свыше 90 процентов тепловыми электростанциями), 68,4 млн. Гкалорий – тепловой энергии (из них 75,8 процента отпущено котельными).

Объем выполненных работ и услуг в 2018 году по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 70 млрд. рублей, из них по забору, очистке и распределению воды – 16,8 млрд. рублей, сбору и обработке сточных вод – 13,8 млрд. рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 38,4 млрд. рублей.

Цены производителей промышленных товаров, работ и услуг, предназначенных для реализации на внутреннем рынке, в 2018 году относительно предыдущего года выросли на 4,2 процента.

### **Инвестиции**

По итогам 2018 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно 2017 года вырос на 22,7 процента и составил 897,8 млрд. рублей. В рейтинге субъектов Московская область по итогам года заняла 4 место, опередив г. Санкт-Петербург (747,4 млрд. рублей) и Республику Татарстан (629,7 млрд. рублей).

По данным Единой автоматизированной системы Перечень инвестиционных проектов на конец года на территории Московской области реализуется свыше 1,2 тыс. инвестиционных проектов на общую сумму запланированных инвестиций 591,6 млрд. рублей, на территории муниципальных образований Московской области привлечено нарастающим итогом 417 организаций-инвесторов.

В настоящее время на территории Московской области создано 80 многопрофильных промышленных парков, технопарков и промышленных площадок, в том числе 3 особых экономических зоны, 58 промышленных парков, 13 технологических парков, 6 промышленных площадок.

### **Строительство**

В 2018 году объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 445,4 млрд. рублей, что на 18,2 процента выше уровня предыдущего года

За прошедший год на территории Московской области введено в эксплуатацию 22,9 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью более 15 млн. кв. метров.

Общий объем введенного жилья на территории Московской области снизился относительно 2017 года на 3,2 процента и составил 8,8 млн. кв. метров, из них 3,7 млн. кв. метров (или 42,3 процента) введено за счет средств населения.

Средняя стоимость строительства одного квадратного метра жилых помещений в домах квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений (без жилых домов построенных населением) составила 44,9 тыс. рублей, в том числе в городах – 44,6 тыс. рублей, в сельской местности – 54,1 тыс. рублей.

В рамках действующих договоров о комплексном развитии застроенных территорий в 2018 году осуществлено расселение 19,3 тыс. кв. метров ветхого и аварийного жилищного фонда (7,5 тыс. кв. метров ветхого и 11,8 тыс. кв. метров аварийного жилья).

Цены производителей на строительную продукцию по итогам года выросли относительно 2017 года на 3,4 процента.

## **Потребительский рынок**

Торговля является одной из основных составляющих экономики Московской области. В структуре ВРП региона более четверти добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (25,8 процента по итогам 2016 года).

На конец 2018 года в торговом реестре Московской области зарегистрировано 17,9 тыс. хозяйствующих субъектов и 23 тыс. объектов торговли.

Оборот розничной торговли Московской области в 2018 году составил 2,3 трлн. рублей, что в сопоставимых ценах на 7,8 процента больше предыдущего года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (4,8 трлн. рублей), а по темпам роста входит в тройку лидеров, опережая гг. Москва и Санкт-Петербург (102,8 процента и 102,3 процента соответственно).

В общем объеме оборота розничной торговли 77,8 процента приходилось на крупные организации, 11,8 процента – на малые предприятия, включая микропредприятия, 7,3 процентов – на индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарок, 1,8 процента – на субъекты среднего предпринимательства, 1,3 процента – на розничные рынки и ярмарки.

В товарной структуре оборота 54,4 процента занимали непродовольственные товары (рост относительно 2017 года на 10,4 процента) и 45,6 процентов – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (рост на 4,9 процента).

На рынке платных услуг на протяжении всего отчетного года также прослеживалась положительная динамика. По итогам года населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 483,6 млрд. рублей, что на 1 процент выше уровня 2017 года.

Наибольшая доля в структуре услуг приходилась на коммунальные (31,7 процента от общего объема), 15,1 процента – на бытовые, 12,8 процента – на жилищные и 10,9 процента – на транспортные услуги.

Относительно 2017 года наибольший рост объема платных услуг (в сопоставимых ценах) отмечен в области образования (на 27 процентов), в сфере юридических услуг (на 21,7 процента), гостиничной сфере (рост на 20,8 процента), на 14,5 процента больше предоставлено медицинских услуг, на 9,6 процента – услуг учреждений физической культуры и спорта.

По сравнению с 2017 годом цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 4,1 процента, в том числе продукты питания подорожали на 2,3 процента, непродовольственные товары – на 5,4 процента, услуги – на 4,8 процента.

## **Внешняя торговля**

По данным Федеральной таможенной службы внешнеторговый оборот Московской области в 2018 году составил 34 851 млн. долларов США, увеличившись по сравнению с предыдущим годом на 15,2 процента.

Экспорт товаров из Московской области составил 7 076 млн. долларов США (рост к 2017 году на 7,5 процента), в том числе в государства СНГ – 3 513,1 млн. долларов США (рост на 7,4 процента), страны дальнего зарубежья – 3 562,9 млн. долларов США (рост на 7,6 процента).

Импорт товаров в Московскую область составил 27 775 млн. долларов США (рост к 2017 году на 17,3 процента), в том числе из государств СНГ – 2 805,5 млн. долларов США (рост на 15,2 процента), стран дальнего зарубежья – 24 969,5 млн. долларов США (рост на 17,6 процента).

По сравнению с 2017 годом отрицательное сальдо торгового баланса Московской области (т.е. импорт преобладает над экспортом) выросло на 3 607,6 млн. долларов США (или на 21,1 процента) и сложилось в размере 20 699,1 млн. долларов США.

## **Сельское хозяйство**

Прирост сельскохозяйственного производства в 2018 году относительно предыдущего года составил 3,1 процента.

По итогам 2018 года объем произведенной сельскохозяйственной продукции составил 90,6 млрд. рублей, в том числе растениеводства – 46,1 млрд. рублей (рост на 5,1 процента), животноводства – 44,5 млрд. рублей (рост на 1,3 процента).

Наибольшие объемы производства приходились на сельскохозяйственные организации (60,1 млрд. рублей, или 66,3 процента от общего объема) и на хозяйства населения – 31,2 процента (или 28,2 млрд. рублей). Крестьянскими хозяйствами и индивидуальными предпринимателями производится около 2,5 процента, или 2,3 млрд. рублей.

За 2018 год хозяйствами всех категорий произведено 650,5 тыс. тонн молока (100,4 процента к уровню 2017 года), 308,9 тыс. тонн скота и птицы на убой (102,1 процента), 138,5 млн. штук куриных яиц (99,4 процента).

Поголовье крупного рогатого скота на конец 2018 года составило 206 тыс. голов (96,6 процента к 2017 году), из него коров – 96,3 тыс. голов (96,9 процента), свиней – 329 тыс. голов (102,5 процента), овец и коз – 65,3 тыс. голов (102,6 процента), птицы – 12,5 млн. голов (117,8 процента).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составил 6 817 килограммов против 6 703 килограмма в 2017 году, средняя яйценоскость курицы-несушки – 255 яиц против 252 яиц.

Валовой сбор картофеля составил 604,8 тыс. тонн (на 2,6 процента ниже уровня предыдущего года), зерновых и зернобобовых культур – 369,3 тыс. тонн (на 3,4 процента ниже уровня предыдущего года), овощей – 534 тыс. тонн (рост на 3,9 процента).

В целях развития сельского хозяйства в 2018 году создано, реконструировано (модернизировано) свыше 60 предприятий АПК с общим объемом инвестиций не менее 36,5 млрд. рублей, создано более 1,4 тыс. новых рабочих мест.

### **Уровень жизни населения**

По итогам 2018 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата по экономике в Московской области составила 50 722,8 рубля, что выше уровня 2017 года на 8,8 процента. В реальном выражении (с учетом индекса потребительских цен) ее рост составил 104,5 процента.

На протяжении шести лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая гг. Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненных к ним территориям), жители которых получают соответствующие надбавки за условия проживания.

Традиционно наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в финансовых и страховых организациях (70 377,5 рубля), в организациях, осуществляющих профессиональную научную или техническую деятельность (70 268,8), в организациях по транспортировке и хранению (63 563,5 рубля), добыче полезных ископаемых (61 868,4 рубля). Выше среднеобластного уровня также сложилась заработная плата в деятельности в области информации и связи (56 776 рублей), в производственной деятельности по обеспечению электроэнергией, газом и паром, кондиционированию воздуха (56 007,1 рубля), в здравоохранении (51 647,7 рубля), в обрабатывающих производствах (50 980,1 рубля).

Величина прожиточного минимума на душу населения в III квартале 2018 года составила 12 181 рубль (снижение относительно II квартала 2018 года на 38 рублей), в том числе трудоспособного населения – 13 496 рублей, пенсионеров – 9 100 рублей, детей – 11 925 рублей.

### **Труд и занятость**

Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы – 4,2 млн. человек.

Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в 2018 году составляла 2,2 млн. человек, что на 4,6 процента выше 2017 года.

Из общей численности работников 18,2 процента заняты в обрабатывающих отраслях, 18,3 процента – в торговле, 9,2 процента – в образовании, 8,4 процента – в транспортировке и хранении грузов, 7,8 процента – в здравоохранении и социальных услугах, 6,7 процента – в области профессиональной, научной и технической деятельности.

В среднем за 2018 год в Московской области численность безработных по методологии Международной организации труда составила 110,4 тыс. человек. При этом уровень общей безработицы остается одним из самых низких в стране – 2,7 процента (5 место после гг. Москва и Санкт-Петербург, Ямало-Ненецкого и Ханты-Мансийского автономных округов; в среднем по России – 4,8 процента).

Также улучшился уровень регистрируемой безработицы – на конец декабря значение показателя составило 0,47 процента против 0,55 процента в аналогичном периоде прошлого года, что значительно ниже среднероссийского значения – 0,9 процента.

На регистрационном учете в органах службы занятости Московской области на конец декабря 2018 года состояло 18,9 тыс. безработных, что на 13,4 процента, или на 2,9 тыс. человек, ниже уровня 2017 года.

Источник: <http://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya>

## **1.1 АНАЛИЗ РЫНКА**

Объекты оценки представляют собой сооружения – наружные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения, водостока на территории придорожного комплекса (автосалона) и являются объектами инженерной инфраструктуры.

Рынок недвижимости в данном сегменте не развит по причине специализированного назначения подобных объектов. Данные объекты, как правило, входят в состав комплекса имущества и не являются объектами купли-продажи отдельно от данных комплексов.

Таким образом, основным ценообразующим фактором для объектов оценки является стоимость строительства сопоставимых объектов, а также характеристики комплекса недвижимости, в состав которого они входят.

## ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Данный раздел содержит описание основных терминов и понятий, применяемых в процессе проведения оценки. Приводится поэтапное описание процесса оценки. Описываются основные подходы к оценке и нормативная база, применяемая при проведении оценки.

### ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Определение стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на рынок аналогичных объектов оценки в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости, обычно, используют три основных подхода:

- **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Методом оценки называется способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Использование трех основных подходов к оценке приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта оценки устанавливается исходя из того, какой метод или методы в указанных подходах наиболее соответствует целям оценки и типу оцениваемого объекта.

### Согласование подходов и определение итоговой стоимости

Последний этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Различия в стоимостях объекта, полученные в разных методах, обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются:

- неравновесный характер спроса и предложения;
- неадекватная информированность сторон рыночных сделок;
- неэффективное управление имуществом;
- необоснованные инвестиционные решения;
- и т. д.

Окончательное заключение о рыночной стоимости основывается на анализе всей имеющейся рыночной информации.

Итоговая величина стоимости объекта оценки получается, как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

## АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### Общие сведения

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

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

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении стоимости объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования четырем основным критериям:

**Таблица 11 Критерии наиболее эффективного использования**

критерий	описание
Юридически правомочное использование	анализ частных ограничений, норм зонирования, строительных норм и правил, нормативных актов по охране исторических зданий, экологического законодательства, возможных ограничений, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов
Физическая осуществимость	анализ физически реальных в данной местности способов использования. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий и прочее
Финансовая целесообразность	анализ того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу, то есть доход от эксплуатации, превышающий объем эксплуатационных затрат, расходов на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении
Максимальная доходность	анализ того, какое финансово осуществимое использование будет приносить максимальный доход

Наиболее эффективное использование объекта оценки, в настоящем отчете, определяется с учетом вида объекта оценки. Далее приведен анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

Проводимый анализ должен выявить наиболее эффективное использование участка как свободного. Если же площадка уже застроена, то сделать допущение, что строения отсутствуют и участок свободен. Только после получения выводов при данном допущении необходимо переходить к анализу наиболее эффективного использования застроенного участка.

### **Анализ земельного участка как свободного**

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Оцениваемое имущество представляет собой наружные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения и водостока на территории придорожного комплекса (автосалона), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0010112:145. Категория земельного участка - «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», единственно допустимый вариант целевого назначения земельного участка – для строительства придорожного комплекса с автозаправочной станцией. Поэтому нет основания для проведения анализа участка как незастроенного, так как в этом случае на участке следует возвести объекты, аналогичные имеющимся на земельном участке объектам недвижимости. Дальнейший расчет наиболее эффективного использования основан на анализе застроенного участка.

### **Анализ земельного участка с улучшениями**

Ниже в табличном виде проведен анализ критериев наиболее эффективного использования.

**Таблица 12 Анализ критериев наиболее эффективного использования**

критерий	описание
Юридически правомочное использование	Разрешенное использование улучшений обусловлено целевым назначением земельного участка и действующим законодательством. Целевое назначение земельного участка является единственным законодательно разрешенным вариантом.
Физическая осуществимость	Физические характеристики участка позволяют строить любой объект из тех, которые разрешены законодательно. Учитывая то, что существует единственный законодательно разрешенный вариант использования, можно сделать вывод, что наиболее вероятная физическая осуществимость



критерий	описание
	использования земельного участка может быть по назначению. Это позволит максимально использовать сделанные ранее вложения в строительство.
Финансовая целесообразность	Юридически правомочные и физически осуществимые способы использования объектов оценки анализируются с целью определения, какие из них способны дать отдачу, превышающую затраты на содержание и эксплуатацию объектов. Наибольшую отдачу будет приносить эксплуатация имущества по назначению, что будет соответствовать ранее сделанным финансовым вложениям и позволит избежать расходов на перепрофилирование объектов оценки.
Максимальная доходность	Максимальной эффективности можно достигнуть при эксплуатации объектов оценки в качестве наружных сетей инженерной инфраструктуры. В этом случае все вышеуказанные условия соответствуют состоянию рынка на дату оценки и являются наиболее эффективными, а также будут соответствовать: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Юридически правомочному использованию;</li> <li>• Физической осуществимости;</li> <li>• Финансовой целесообразности.</li> </ul> Это позволит использовать объекты оценки с максимальной эффективностью.

### Выводы

В результате проведенного анализа определено наиболее эффективное использование объектов оценки. Наиболее эффективное использование объектов оценки: **эксплуатация объектов оценки в качестве наружных сетей инженерной инфраструктуры.**

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

### Выбор и обоснование применяемых подходов к оценке

Для определения стоимости оцениваемого имущества были рассмотрены три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. Для оценки объектов был выбран затратный подход.

### Методы оценки

В затратном подходе стоимость недвижимого имущества определяется с применением справочников укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест с последующим пересчетом полученной в базовом периоде стоимости в текущую стоимость на дату оценки. После чего из определенных затрат на воспроизводство/замещение вычитается накопленный износ и устаревания, имеющиеся на объекте оценки. Разница между затратами на воспроизводство/замещение и стоимостью накопленного износа и устареваний объекта оценки представляет собой остаточную стоимость объекта оценки. Остаточная стоимость представляет собой текущую обоснованную рыночную стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта из аналогичных материалов за минусом имеющегося у объекта оценки износа и устареваний. Полученный результат стоимости улучшений с учетом стоимости земельного участка (стоимость участка определяется сравнительным подходом), находящегося под объектом недвижимости, представляет собой итоговую стоимость имущества затратным подходом.

**Применение затратного подхода обусловлено наличием необходимой информации о количественных и качественных характеристиках объектов оценки.**

В сравнительном подходе стоимость объекта оценки определяется на основании сравнения предложений на продажу схожих объектов-аналогов. В качестве аналогов сравнения были выбираются объекты, которые по своему конструктивному исполнению и использованию наиболее близки к объекту оценки. После проведения корректировок, отражающих все имеющиеся различия между объектом оценки и объектами сравнения, определяется рыночная стоимость 1 кв.м. общей площади аналогичного объекта. Произведение полученной стоимости 1 кв.м. общей площади аналога на общую площадь объекта оценки позволяет рассчитать текущую рыночную стоимость объекта оценки сравнительным подходом.

В доходном подходе стоимость объекта оценки определяется на основании капитализации дохода от сдачи помещений в аренду. Стоимость доходным подходом представляет собой текущую стоимость потока дохода от использования имущества. Полученное значение стоимости представляет собой наиболее вероятное, с точки зрения рисков, получение дохода от эксплуатации оцениваемого имущества.

**Объекты оценки представляют собой сооружения – наружные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения, водостока на территории придорожного комплекса (автосалона) и являются объектами инженерной инфраструктуры. На дату проведения оценки на открытом рынке отсутствуют предложения по продаже сопоставимых объектов. Также отсутствуют данные о приносящем доход коммерческом использовании аналогичных объектов. Ввиду вышеуказанных факторов сравнительный и доходный подходы для определения рыночной стоимости объектов оценки не применялись.**

## Итоговый расчет

После проведения расчетов несколькими подходами проводится согласование полученных стоимостей. Для выбора итоговой величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод иерархий. В соответствии с этим методом результату, полученному по каждому из примененных подходов к оценке, присваивается весовой коэффициент (сумма коэффициентов равна 1 или 100%), а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты, с последующим суммированием полученных произведений. В результате проведения согласования определяется рыночная стоимость оцениваемого имущества.

Промежуточные итоги в рамках Отчета об оценке, представляющие собой итоговые стоимости, полученные применяемыми для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества подходами к оценке, содержат налог на добавленную стоимость в размере 20%.

Рыночная стоимость имущества также содержит НДС в размере 20%. Размер налога не отражается на итоговой рыночной стоимости оцениваемого имущества. Уплата НДС продавцом/покупателем оцениваемого имущества зависит от того, является ли он плательщиком НДС.

## ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Затратный подход при оценке недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- определение стоимости участка земли на праве собственности или аренды;
- определение затрат на воспроизводство или замещение улучшений на участке с учетом предпринимательской прибыли;
- определение величины накопленного износа и устареваний улучшений;
- определение стоимости оцениваемого имущества, как суммы стоимости участка земли и затрат на воспроизводство или замещение улучшений за минусом накопленного износа и устареваний.

Общая формула определения стоимости затратным подходом (**Сзп**):

$$\text{Сзп} = \text{Сзу (или Спазу)} + (\text{Св (или Сзам)} + \text{Ппр} - \text{Инак}), \text{ где:}$$

**Сзу (или Спазу)** – стоимость земельного участка или права аренды земельного участка;

**Св (или Сзам)** – затраты на воспроизводство (замещение) улучшений на участке;

**Ппр** – прибыль предпринимателя;

**Инак** – величина накопленного износа и устареваний улучшений.

## ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В соответствии с Задаaniem на оценку земельный участок, расположенный под объектами оценки, не входит в состав оцениваемого имущества, поэтому расчет стоимости земельного участка не требуется.

## ОЦЕНКА УЛУЧШЕНИЙ

### Методика оценки

Для расчета стоимости улучшений применялись затраты на воспроизводство/замещение.

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

Существующие здания, однако, могли быть созданы из материалов, по строительным технологиям или проектам, которые сегодня вышли из употребления, а затраты на возведение их копий в современных условиях рассчитать либо невозможно, либо они несопоставимы с затратами на возведение современных зданий аналогичного функционального назначения и равной полезности. В этой ситуации оценивается стоимость объекта равной полезности с объектом оценки, возведение которого во всех аспектах соответствует современному уровню строительного производства. [ЗП.2]

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

Определение затрат на воспроизводство/замещение может проводиться несколькими основными методами:

- метод сравнительной единицы (основан на применении удельных затрат на единицу площади или объема);
- метод разбивки по компонентам (предполагает разбивку объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п., стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема);
- метод количественного обследования (различные способы сметного расчета: ресурсный; ресурсно-индексный; базисно-индексный; базисно-компенсационный).

Для проведения расчетов был выбран метод сравнительной единицы. Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного объекта. Стоимость сравнительной единицы аналога корректируется на имеющиеся различия в сравниваемых объектах к объекту оценки.

При этом учитываются и корректируются следующие параметры:

- функциональное назначение;
- физические характеристики;
- прочие другие характеристики, влияющие на стоимость объекта оценки.

В качестве единицы сравнения выбирается кв.м., куб.м. или иная сопоставимая единица сравнения.

Общая формула определения стоимости методом сравнительной единицы:

$$C_o = C_{сес} \times K_{ес} \times K_{п} \times K_{м} \times K_{в} \times P_{пр} \times K_{ндс}, \text{ где:}$$

**C<sub>о</sub>** – стоимость оцениваемого объекта;

**C<sub>сес</sub>** – стоимость одной единицы сравнения типичного объекта-аналога на базовую дату;

**K<sub>ес</sub>** – количество единиц сравнения оцениваемого объекта;

**K<sub>п</sub>** – коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных физических параметров между объектами аналогами и объектом оценки;

**K<sub>м</sub>** – коэффициент, учитывающий местоположение объекта, поправки на региональном уровне;

**K<sub>в</sub>** – коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой оценки;

**P<sub>пр</sub>** – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

**K<sub>ндс</sub>** – коэффициент, учитывающий НДС.

Расчет методом сравнительной единицы проводится на базе следующих источников:

Справочник КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры. 2017» [ЗП.5].

Бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве». Январь 2019. Выпуск 106 [ЗП.4].

Корректировка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению справочника КО-ИНВЕСТ.

### Переход к уровню цен на дату оценки

Справочник КО-ИНВЕСТ содержит удельные стоимостные показатели в уровне цен на 01.01.2017 года. Пересчет стоимости на дату оценки осуществляется с использованием соответствующих индексов, публикуемых в бюллетене [ЗП.4].

**Таблица 13 Определение индексов пересчета цен для справочника КО-ИНВЕСТ**

наименование	значение
Региональный коэффициент стоимости строительства по конструктивной системе КС-8А на 01.01.2017 года для Московской области	1,000
Индекс цен на СМР в среднем по РФ на декабрь 2016 года	110,395
Индекс цен на СМР в среднем по РФ на март 2019 года	119,813
<b>Коэффициент пересчета стоимости на дату оценки</b>	<b>1,0853</b>
наименование	значение
Региональный коэффициент стоимости строительства по конструктивной системе КС-9 на 01.01.2017 года для Московской области	1,000
Индекс цен на СМР в среднем по РФ на декабрь 2016 года	110,395
Индекс цен на СМР в среднем по РФ на март 2019 года	119,813
<b>Коэффициент пересчета стоимости на дату оценки</b>	<b>1,0853</b>
наименование	значение
Региональный коэффициент стоимости строительства по конструктивной системе КС-10 на 01.01.2017 года для Московской области	1,000
Индекс цен на СМР в среднем по РФ на декабрь 2016 года	110,395
Индекс цен на СМР в среднем по РФ на март 2019 года	119,813
<b>Коэффициент пересчета стоимости на дату оценки</b>	<b>1,0853</b>
наименование	значение
Региональный коэффициент стоимости строительства по конструктивной системе КС-12 на 01.01.2017 года для Московской области	1,000
Индекс цен на СМР в среднем по РФ на декабрь 2016 года	110,395
Индекс цен на СМР в среднем по РФ на март 2019 года	119,813
<b>Коэффициент пересчета стоимости на дату оценки</b>	<b>1,0853</b>
наименование	значение
Региональный коэффициент стоимости строительства по конструктивной системе КС-14 на 01.01.2017 года для Московской области	1,000
Индекс цен на СМР в среднем по РФ на декабрь 2016 года	110,395
Индекс цен на СМР в среднем по РФ на март 2019 года	119,813
<b>Коэффициент пересчета стоимости на дату оценки</b>	<b>1,0853</b>

## 5.1. Региональные коэффициенты стоимости строительства

ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ на 01.01.2017 года (фактические данные)

340

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ																			
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:																			
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	витражных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины											
	с несущими конструкциями преимущественно из:																			
железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	стали и железобетона	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины											
			в бескаркасных системах	в каркасных системах																
Класс конструктивных систем																				
КС-1		КС-1А		КС-2		КС-3		КС-4		КС-5		КС-6		КС-6А		КС-6Б		КС-7		
<b>Северный район</b>																				
Республика Карелия *	1,005	0,906	0,966	1,044	0,942	0,932	0,944	0,939	0,995	1,089										
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,123	0,998	1,104	0,888	1,021	1,034	1,034	1,036	1,052	1,104										
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,369	1,216	1,345	1,083	1,245	1,260	1,261	1,262	1,282	1,345										
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,104	0,901	1,057	1,016	0,960	0,976	0,966	0,961	0,998	1,141										
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,344	1,097	1,286	1,237	1,168	1,187	1,176	1,170	1,215	1,389										
Вологодская область	0,907	0,785	0,849	0,840	0,816	0,825	0,831	0,861	0,843	0,860										
Мурманская область *	1,351	1,204	1,404	1,078	1,265	1,281	1,267	1,244	1,298	1,326										
<b>Северо-Западный район</b>																				
г. Санкт-Петербург	1,030	0,969	1,052	0,880	1,004	1,011	0,998	1,020	1,002	1,005										
Ленинградская область	1,107	1,007	1,216	0,839	1,051	1,067	1,060	1,053	1,061	1,055										
Новгородская область	0,926	0,869	0,906	0,831	0,875	0,904	0,899	0,902	0,906	0,896										
Псковская область	0,825	0,743	0,774	0,768	0,765	0,775	0,790	0,822	0,830	0,833										
<b>Центральный район</b>																				
Брянская область	0,787	0,764	0,723	0,754	0,746	0,776	0,761	0,797	0,792	0,751										
Владимирская область	0,873	0,832	0,794	0,785	0,794	0,829	0,815	0,826	0,824	0,891										
Ивановская область	0,958	0,859	0,876	0,875	0,852	0,855	0,843	0,874	0,898	0,888										
Калужская область	0,857	0,771	0,818	0,733	0,792	0,813	0,800	0,827	0,828	0,847										
Костромская область	0,781	0,702	0,718	0,676	0,728	0,752	0,742	0,781	0,753	0,754										
г. Москва	1,201	1,182	1,372	0,946	1,234	1,253	1,247	1,192	1,298	1,258										
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000										
Орловская область	0,816	0,830	0,803	0,769	0,809	0,844	0,822	0,847	0,843	0,814										
Рязанская область	0,814	0,731	0,749	0,790	0,762	0,784	0,775	0,817	0,798	0,774										
Смоленская область	0,789	0,739	0,761	0,774	0,792	0,801	0,811	0,824	0,826	0,803										
Тверская область	0,831	0,796	0,848	0,770	0,829	0,851	0,843	0,873	0,892	0,835										
Тульская область	0,886	0,790	0,832	0,861	0,818	0,833	0,838	0,859	0,849	0,851										
Ярославская область	0,902	0,792	0,811	0,759	0,805	0,834	0,823	0,842	0,832	0,857										
<b>Волго-Вятский район</b>																				
Республика Марий Эл	0,888	0,748	0,818	0,773	0,775	0,798	0,798	0,803	0,814	0,819										
Республика Мордовия	0,848	0,752	0,789	0,810	0,782	0,809	0,807	0,826	0,840	0,835										
Чувашская Республика	0,854	0,758	0,822	0,793	0,809	0,810	0,837	0,835	0,850	0,870										
Кировская область	0,942	0,840	0,875	0,816	0,874	0,885	0,890	0,905	0,913	0,903										
Нижегородская область	0,805	0,738	0,704	0,731	0,699	0,746	0,746	0,760	0,764	0,786										
<b>Центрально-Черноземный район</b>																				
Белгородская область	0,827	0,738	0,760	0,852	0,761	0,770	0,757	0,787	0,830	0,839										
Воронежская область	0,835	0,802	0,820	0,833	0,838	0,849	0,845	0,872	0,872	0,861										
Курская область	0,836	0,801	0,813	0,726	0,803	0,833	0,828	0,842	0,837	0,880										
Липецкая область	0,777	0,741	0,715	0,734	0,721	0,743	0,751	0,791	0,762	0,778										
Тамбовская область	0,842	0,778	0,788	0,810	0,781	0,803	0,801	0,819	0,836	0,824										
<b>Поволжский район</b>																				
Республика Калмыкия	0,870	0,745	0,775	0,892	0,738	0,757	0,760	0,829	0,736	0,830										
Республика Татарстан	0,980	0,939	1,030	0,837	0,973	0,979	0,995	0,992	0,995	0,962										
Астраханская область	0,829	0,784	0,778	0,795	0,792	0,856	0,823	0,837	0,852	0,852										
Волгоградская область	0,903	0,809	0,932	0,811	0,852	0,872	0,881	0,884	0,908	0,928										
Пензенская область	0,923	0,851	0,899	0,774	0,857	0,895	0,874	0,894	0,880	0,878										
Самарская область	0,793	0,749	0,696	0,995	0,748	0,765	0,777	0,784	0,778	0,783										
Саратовская область	0,876	0,789	0,799	1,065	0,777	0,794	0,817	0,830	0,779	0,801										
Ульяновская область	0,922	0,824	0,857	0,861	0,841	0,852	0,872	0,893	0,902	0,880										

Корректирующие коэффициенты и справочные данные

5.

340

СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2017  
для условий строительства в Московской области, Россия

## 5.1. Региональные коэффициенты стоимости строительства

СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2017

для условий строительства в Московской области, Россия  
в уровне цен на 01.01.2017

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «\*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2.

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ		
	нерудных и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	плодородство и лесоводство (закладка и уход)	культурно-технические работы
КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17	
<b>Северный район</b>											
Республика Карелия *	0,894	0,912	0,998	0,949	1,014	0,899	1,089	0,919	0,833	0,802	0,802
Республика Коми (южнее Полярного круга)	0,989	1,018	1,071	0,964	1,088	1,013	1,104	0,999	0,945	1,061	1,061
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,206	1,241	1,305	1,176	1,327	1,235	1,345	1,218	1,152	1,294	1,294
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	0,970	0,981	1,050	0,977	1,005	0,972	1,141	0,993	0,946	0,821	0,821
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,181	1,194	1,278	1,188	1,223	1,182	1,389	1,208	1,151	0,999	0,999
Вологодская область	0,795	0,801	0,886	0,781	0,901	0,804	0,860	0,800	0,766	0,690	0,690
Мурманская область *	1,304	1,290	1,317	1,239	1,180	1,189	1,326	1,303	1,216	1,257	1,257
<b>Северо-Западный район</b>											
г. Санкт-Петербург	0,951	1,044	1,000	0,952	1,064	0,965	1,005	1,061	1,000	0,964	0,964
Ленинградская область	1,026	1,136	1,041	1,001	1,066	1,034	1,055	1,126	1,088	1,105	1,105
Новгородская область	0,848	0,891	0,986	0,823	0,972	0,875	0,896	0,860	0,798	0,705	0,705
Псковская область	0,764	0,747	0,865	0,724	0,907	0,766	0,833	0,716	0,658	0,569	0,569
<b>Центральный район</b>											
Брянская область	0,742	0,726	0,812	0,734	0,839	0,763	0,751	0,720	0,657	0,595	0,595
Владимирская область	0,735	0,790	0,844	0,792	0,884	0,826	0,891	0,778	0,699	0,578	0,578
Ивановская область	0,769	0,839	0,867	0,813	0,911	0,842	0,888	0,836	0,739	0,646	0,646
Калужская область	0,734	0,763	0,842	0,795	0,923	0,791	0,847	0,801	0,676	0,615	0,615
Костромская область	0,713	0,699	0,785	0,727	0,825	0,739	0,754	0,708	0,653	0,538	0,538
г. Москва	1,230	1,355	1,158	1,238	1,229	1,217	1,258	1,346	1,361	1,329	1,329
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,807	0,844	0,844	0,802	0,879	0,889	0,814	0,837	0,746	0,644	0,644
Рязанская область	0,724	0,731	0,864	0,725	0,866	0,757	0,774	0,753	0,651	0,557	0,557
Смоленская область	0,819	0,766	0,826	0,815	0,888	0,786	0,803	0,795	0,710	0,631	0,631
Тверская область	0,808	0,829	0,869	0,806	0,892	0,823	0,835	0,851	0,795	0,742	0,742
Тульская область	0,785	0,801	0,897	0,796	0,905	0,808	0,851	0,827	0,740	0,652	0,652
Ярославская область	0,835	0,784	0,872	0,804	0,920	0,815	0,857	0,817	0,723	0,590	0,590
<b>Волго-Вятский район</b>											
Республика Марий Эл	0,758	0,749	0,850	0,761	0,887	0,783	0,819	0,781	0,679	0,582	0,582
Республика Мордовия	0,773	0,762	0,832	0,778	0,913	0,807	0,835	0,826	0,731	0,628	0,628
Чувашская Республика	0,867	0,773	0,827	0,857	0,912	0,837	0,870	0,821	0,799	0,604	0,604
Кировская область	0,877	0,854	0,937	0,864	0,927	0,868	0,903	0,890	0,835	0,696	0,696
Нижегородская область	0,705	0,692	0,796	0,707	0,893	0,770	0,786	0,703	0,657	0,520	0,520
<b>Центрально-Черноземный район</b>											
Белгородская область	0,722	0,744	0,870	0,778	0,801	0,774	0,839	0,761	0,672	0,566	0,566
Воронежская область	0,824	0,810	0,855	0,847	0,909	0,844	0,861	0,861	0,761	0,686	0,686
Курская область	0,816	0,796	0,855	0,833	0,887	0,833	0,880	0,805	0,762	0,648	0,648
Липецкая область	0,667	0,693	0,749	0,710	0,861	0,740	0,778	0,685	0,598	0,534	0,534
Тамбовская область	0,734	0,733	0,839	0,786	0,860	0,776	0,824	0,758	0,662	0,530	0,530
<b>Поволжский район</b>											
Республика Калмыкия	0,720	0,675	0,868	0,749	0,837	0,734	0,830	0,716	0,646	0,502	0,502
Республика Татарстан	0,930	1,018	0,966	0,955	1,029	0,960	0,962	0,983	0,975	0,956	0,956
Астраханская область	0,870	0,822	0,897	0,772	0,866	0,836	0,852	0,812	0,774	0,601	0,601
Волгоградская область	0,853	0,873	0,882	0,831	0,937	0,855	0,928	0,877	0,821	0,753	0,753
Чувашская область	0,855	0,868	0,900	0,838	0,927	0,879	0,878	0,876	0,793	0,699	0,699
Самарская область	0,726	0,738	0,807	0,775	0,891	0,806	0,783	0,769	0,675	0,513	0,513
Саратовская область	0,717	0,721	0,876	0,741	0,942	0,744	0,801	0,756	0,658	0,529	0,529
Ульяновская область	0,817	0,821	0,913	0,795	0,994	0,808	0,880	0,815	0,774	0,653	0,653

341

Корректирующие коэффициенты и справочные данные

5.

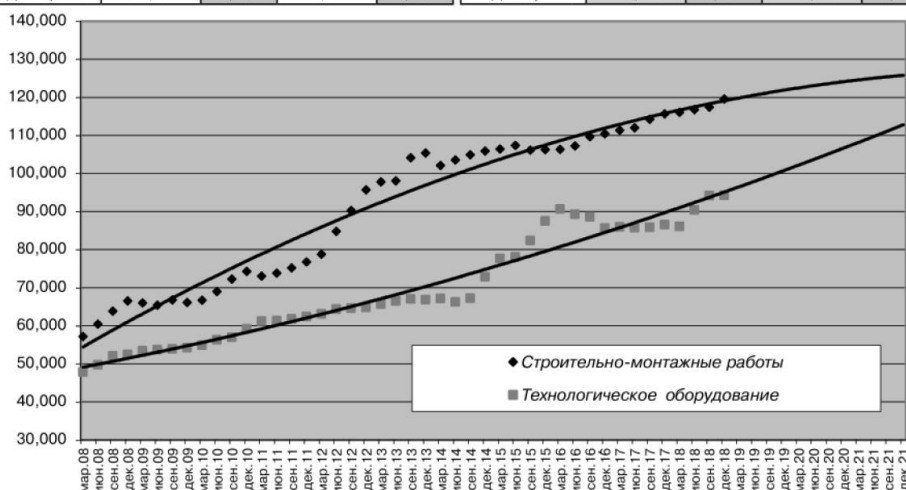
© КО-ИНВЕСТ 2017

341



ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2019-2021 гг. (с учетом НДС)

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 19	119,813	0,201	96,597	2,491
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 19	120,522	0,592	98,007	1,459
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 19	121,197	0,560	99,431	1,454
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 19	121,838	0,528	100,871	1,448
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 20	122,444	0,497	102,325	1,442
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 20	123,016	0,467	103,794	1,436
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 20	123,553	0,437	105,278	1,430
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 20	124,056	0,407	106,776	1,423
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 21	124,524	0,378	108,290	1,417
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 21	124,958	0,349	109,818	1,411
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 21	125,358	0,320	111,361	1,405
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Декабрь 21	125,723	0,291	112,919	1,399



Аналогичные расчеты могут быть выполнены в КО-ИНВЕСТ для любых отраслей народного хозяйства и промышленности, отраслевых строительных объектов и видов экономической деятельности (перечень отраслей см. в разделе 1).

### Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (девелопера) является рыночной нормой, мотивирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Следовательно, прибыль предпринимателя представляет собой уровень риска инвестиций в оцениваемое имущество. Вкладывая деньги в объект инвестиций, инвестор рискует в той или иной степени либо не получить прибыль, либо лишиться первоначальных инвестиций. Чем выше уровень риска, тем более высокую премию (прибыль) требует для себя инвестор.

Объекты недвижимости имеют более высокие риски, связанные с неопределенностью будущих доходов, и низкие риски с точки зрения потери вложенных средств.

Размер прибыли предпринимателя зависит от объемов и сроков строительства, и определяется путем учета всех рисков инвестиций в оцениваемое имущество.

Прибыль предпринимателя (**Ппр**) определяется по формуле:

$$\text{Ппр} = N \times \text{YA} / 2 \times [1 + N \times 2\text{YA} / 3 + C \times (1 + 2/3 \times N^2 \times \text{YA}^2)]$$

Доля авансового платежа (**С**) – включает первоначальные затраты на строительство, такие как приобретение земельного участка или права его аренды, авансовые платежи подрядчикам и т.д.

Срок строительства (**Н**) – определяется по типичным срокам строительства для данного типа объекта или нормативному документу СНиП 1.04.03-85.

Годовая норма отдачи на вложенный капитал (**YA**) – в качестве нормы отдачи на капитал могут приниматься:

- ставки по депозитам на срок от одного года и более в банках высокой категории надежности;
- ставки по рынку ГКО-ОФЗ на период расчета, принимаемые по данным ЦБ РФ;
- рыночные данные, ставки доходности, принимаемые строительными компаниями при осуществлении строительства аналогичных объектов.

**Таблица 14 Определение прибыли предпринимателя (застройщика)**

наименование показателя	значение	примечание
Доля авансового платежа (С)	30%	удельный вес первоначальных затрат на строительство
Число лет (период) строительства (N)	0,5	примерный срок строительства для данного типа объекта
Норма отдачи на вложенный капитал (YA в год)	7,03%	значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций *
<b>Прибыль предпринимателя (Ппр)</b>	<b>2,33%</b>	<b>Ппр=N×YA/2×[1+N×2YA/3+C×(1+2/3×N^2×YA^2)]</b>

\*Примечание к таблице: значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций со сроком до погашения 0,5 лет на дату оценки составляет 7,03%.

www.cbr.ru/hd\_base/zyc\_params/

ный банк  
ой Федерации

Интернет-приемная

Ответы на вопросы



RU EN

Поиск

Базы данных

### Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

с 21.05.2019 по 21.05.2019

Получить данные

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
21.05.2019	6,94	7,03	7,11	7,18	7,42	7,60	7,81	7,92	8,05	8,19	8,26	8,32

Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа»

Источник: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/Default.aspx?Prtid=zyc\\_params](http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zyc_params).

### Определение затрат на воспроизводство/замещение

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или единицы объема со стоимостью единицы площади или единицы объема подобного типового здания или сооружения.

При проведении сравнения показателей типового объекта и оцениваемого имущества вносятся корректировки, отражающие имеющиеся различия между ними в конструктивных элементах, качестве отделки и объемах работ.

В результате корректировки стоимости типового объекта определяется искомая величина затрат на воспроизводство/замещение.

Основные данные по принятому для расчета типовому объекту приведены далее в табличном виде.

**Таблица 15 Страницы из справочника КО-ИНВЕСТ с аналогами**

КАБЕЛИ СИЛОВЫЕ С ПЛАСТМАССОВОЙ ИЗОЛЯЦИЕЙ И АЛЮМИНИЕВОЙ ЖИЛОЙ, В ПРОЛОЖЕННЫХ ТРУБАХ, БЛОКАХ, КОРОБАХ, НАПРЯЖЕНИЕ 1 КВ						КС-14
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
<a href="#">ruИЗ.10.003.2607</a>	Марка АПвБбШв, сечение 4 × 16			руб. на 1 км	363 463	
<a href="#">ruИЗ.10.003.2608</a>	Марка АПвБбШв, сечение 4 × 25			руб. на 1 км	392 180	
<a href="#">ruИЗ.10.003.2609</a>	Марка АПвБбШв, сечение 4 × 35			руб. на 1 км	415 128	
<a href="#">ruИЗ.10.003.2610</a>	Марка АПвБбШв, сечение 4 × 50			руб. на 1 км	449 853	
<a href="#">ruИЗ.10.003.2611</a>	Марка АПвБбШв, сечение 4 × 70			руб. на 1 км	463 091	
<a href="#">ruИЗ.10.003.2612</a>	Марка АПвБбШв, сечение 4 × 90			руб. на 1 км	512 683	
<a href="#">ruИЗ.10.003.2613</a>	Марка АПвБбШв, сечение 4 × 120			руб. на 1 км	584 862	
<a href="#">ruИЗ.10.003.2614</a>	Марка АПвБбШв, сечение 4 × 150			руб. на 1 км	645 905	

СЕТИ ВОДОПРОВОДА ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ						КС-8А
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
- Для городов с плотностью населения от 2000 до 4500 чел. / км <sup>2</sup>						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
<a href="#">ruИЗ.07.050.0097</a>	Диаметром, мм: до 100			руб. на 1 м	19 198	
<a href="#">ruИЗ.07.050.0098</a>	Диаметром, мм: 101 - 150			руб. на 1 м	24 300	

КОЛОДЦЫ ВОДОПРОВОДНЫЕ						КС-10
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
<a href="#">ruИЗ.07.021.0001</a>	Круглые диаметром 1 м при устройстве колодцев в мокрых грунтах стоимость увеличивать на 27 %			руб. на 1 колодец	78 326	

СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ						КС-8А
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
- Для городов с плотностью населения от 2000 до 4500 чел. / км <sup>2</sup>						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
<a href="#">ruИЗ.07.051.0102</a>	Диаметром, мм: до 100			руб. на 1 м	15 230	
<a href="#">ruИЗ.07.051.0103</a>	Диаметром, мм: 101 - 150			руб. на 1 м	19 501	
<a href="#">ruИЗ.07.051.0104</a>	Диаметром, мм: 151 - 200			руб. на 1 м	23 811	

ТРУБОПРОВОДЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ. БЕСКАНАЛЬНАЯ ПРОКЛАДКА В ППУ ИЗОЛЯЦИИ ПРИ УСЛОВНОМ ДАВЛЕНИИ 1,6 МПА, ТЕМПЕРАТУРЕ 150 ГРАД. С, В СУХИХ ГРУНТАХ						КС-12
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
<a href="#">ruИЗ.09.001.0133</a>	Диаметр труб 80 - 100 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,14			руб. на 1 км	18 499 063	
<a href="#">ruИЗ.09.001.0133</a>	Диаметр труб 125 - 150 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,14			руб. на 1 км	21 178 781	
<a href="#">ruИЗ.09.001.0134</a>	Диаметр труб 200 - 250 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,14			руб. на 1 км	26 376 438	

СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ ИЗ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ТРУБ						КС-9
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
- Для городов с плотностью населения от 2000 до 4500 чел. / км <sup>2</sup>						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
<a href="#">ruИЗ.07.051.0125</a>	Диаметром, мм: до 100			руб. на 1 м	14 114	
<a href="#">ruИЗ.07.051.0126</a>	Диаметром, мм: 101 - 150			руб. на 1 м	17 015	
<a href="#">ruИЗ.07.051.0127</a>	Диаметром, мм: 151 - 200			руб. на 1 м	19 560	
<a href="#">ruИЗ.07.051.0128</a>	Диаметром, мм: 201 - 250			руб. на 1 м	22 719	
<a href="#">ruИЗ.07.051.0129</a>	Диаметром, мм: 251 - 300			руб. на 1 м	25 963	
<a href="#">ruИЗ.07.051.0130</a>	Диаметром, мм: 301 - 350			руб. на 1 м	29 310	
<a href="#">ruИЗ.07.051.0131</a>	Диаметром, мм: 351 - 400			руб. на 1 м	31 018	





№	наименование	описание объекта-аналога							
		справочник КО-ИНВЕСТ / код в справочнике	наименование	описание	класс конструктивной системы	класс качества	измеритель	кол-во единиц измерения	стоимость за ед-цу измер. в базовом периоде, руб.
	175:055-18547, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:291951								
3.1	Трубопровод из ПВХ трубы диаметром 200 мм	Сооружения городской инфраструктуры. 2017 / ruИЗ.07.051.0104	Сети канализации из полиэтиленовых труб диаметром 151 - 200 мм	Для городов с численностью населения от 2000 до 4500 чел./кв.км.	КС-8А	-	м	-	23 811,00
3.2	Колодцы	Сооружения городской инфраструктуры. 2017 / ruИЗ.07.021.0001	Колодцы водопроводные круглые диаметром 1 м	При устройстве колодцев в мокрых грунтах стоимость увеличивать на 27%	КС-10	-	шт.	-	78 326,00
4	Сооружение: наружная теплосеть от места врезки в суц. теплосеть до ввода в здание, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 54,3 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Ж, кадастровый номер: 50:20:0000000:290425	Сооружения городской инфраструктуры. 2017 / ruИЗ.09.001.0134	Трубопроводы теплоснабжения. Бесканальная прокладка в ППУ изоляции при условном давлении 1,6 МПа, температуре 150 град. С, в сухих грунтах. Диаметр труб 200 - 250 мм	При прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,4	КС-12	-	км	-	26 376 438,00
5	Сооружение: наружная сеть водостока, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 470,0 м., инв.№ 175:055-18547, лит. И, кадастровый номер: 50:20:0000000:14913								
5.1	Трубопровод из ж/б трубы диаметром 400 мм	Сооружения городской инфраструктуры. 2017 / ruИЗ.07.051.0131	Сети канализации из железобетонных труб диаметром 351 - 400 мм	Для городов с численностью населения от 2000 до 4500 чел./кв.км.	КС-9	-	м	-	31 018,00
5.2	Колодцы	Сооружения городской инфраструктуры. 2017 / ruИЗ.07.021.0001	Колодцы водопроводные круглые диаметром 1 м	При устройстве колодцев в мокрых грунтах стоимость увеличивать на 27%	КС-10	-	шт.	-	78 326,00

№	наименование	стоимость за ед-цу измер. в базовом периоде, руб.	индекс пересчета	текущая стоимость единицы измерения, руб.	кол-во единиц измерителя на объекте оценки	стоимость объекта в ценах на дату оценки, руб.	прибыль застройщика % от затрат - 2,33%	НДС, % от затрат - 20%	затраты на воспроизводство/замещение, руб.
1	Сооружение: внутриплощадочные электрические сети от трансформаторной подстанции РТП-21104 и ТП 17574 к проектируемой 2БКТП-630кВа. и ввода к административному центру, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 2600 м., инв.№ 174:055-18547, лит. К, кадастровый номер: 50:20:0000000:14912								
1.1	Кабель марки АПВБ6Шп-1 сечением 4АПВБ6Шп-1 4x150	645 905,00	1,0853	701 008,3	10,40	7 290 487	169 604	1 492 018	8 952 100
1.2	Кабель марки АПВБ6Шп-1 сечением 2АПВБ6Шп-1 4x120	584 862,00	1,0853	634 757,7	5,20	3 300 740	76 787	675 505	4 053 000
2	Сооружение: наружная сеть водопровода от сущ. водопровода до центра, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 329,02 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0000000:14908								
2.1	Трубопровод из 2 труб ПНД диаметром 2Д150 мм	24 300,00	1,0853	26 373,1	658,04	17 354 540	403 731	3 551 654	21 309 900
2.2	Колодцы	78 326,00	1,0853	85 008,1	22,00	1 870 179	43 507	382 737	2 296 400
3	Сооружение: наружная сеть канализации от сущ. колодца до административного здания, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 655,5 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:291951								
3.1	Трубопровод из ПВХ трубы диаметром 200 мм	23 811,00	1,0853	25 842,4	655,50	16 939 667	394 079	3 466 749	20 800 500
3.2	Колодцы	78 326,00	1,0853	85 008,1	21,00	1 785 171	41 530	365 340	2 192 000
4	Сооружение: наружная теплосеть от места врезки в сущ. теплосеть до ввода в здание, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 54,3 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Ж, кадастровый номер: 50:20:0000000:290425	26 376 438,00	1,0853	28 626 660,3	0,0543	1 554 428	36 162	318 118	1 908 700
5	Сооружение: наружная сеть водостока, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 470,0 м., инв.№ 175:055-18547, лит. И, кадастровый номер: 50:20:0000000:14913								
5.1	Трубопровод из ж/б трубы диаметром 400 мм	31 018,00	1,0853	33 664,2	470,00	15 822 175	368 082	3 238 051	19 428 300
5.2	Колодцы	78 326,00	1,0853	85 008,1	23,00	1 955 187	45 485	400 134	2 400 800
<b>Итого:</b>									<b>83 341 700</b>

### Определение стоимости износа и устареваний

Накопленный износ и устаревания – это величина потери рыночной стоимости недвижимости, относимая к улучшениям и возникающая в результате воздействия на здание/сооружение внутренних или внешних факторов.

Считается, что причинами потери рыночной стоимости недвижимости являются факторы, вызываемые физическим разрушением, функциональным и внешним (экономическим) устареванием, или их комбинацией.

В настоящем отчете накопленный износ и устаревания объекта оценки определяются методом разбивки. При этом в общем случае рассматриваются все виды износа и устареваний, к которым относятся:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее или экономическое устаревание.

### Физический износ

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

Физический износ подразумевает потерю стоимости недвижимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на осуществление ремонта строительных конструкций и элементов, инженерных систем здания, имеющих явные повреждения или дефекты. При этом предполагается, что все конструкции и элементы будут восстановлены до состояния, соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или будут полностью заменены.

В настоящем отчете определение физического износа оцениваемого имущества проводится методом экономического возраста.

#### Метод экономического возраста

Расчет величины физического износа методом экономического возраста производится по следующей формуле:

$$И_{\text{физ}} = \frac{ХВ}{СПС} \times 100\%, \text{ где}$$

**ХВ** – хронологический возраст, лет;

**СПС** – срок полезной службы, лет.

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

Срок полезной службы по подклассам (видам) основных средств описан далее по тексту.

#### Определение срока полезной службы объектов оценки

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

Срок полезной службы оцениваемых сооружений принят в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР".

**Таблица 17 Определение сроков полезного использования оцениваемого имущества**

Наименование класса	Наименование класса	Дополнительное деление	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)
Передаточные устройства	Устройства электропередачи и связи	Кабельные линии электропередачи напряжением до 10 кВ с пластмассовой оболочкой, проложенные в земле, в помещениях; кабельные линии электропередачи напряжением 20 - 35 кВ со свинцовой оболочкой, проложенные под водой	20
Передаточные устройства	Трубопроводы	Сети водопроводные (с колодцами, колонками, гидрантами и прочим оборудованием), включая водоводы: асбоцементные, стальные <i>(ввиду отсутствия в классификации водопроводных сетей из полиэтиленовых/пластиковых труб оценщиком в качестве ориентира срока службы принята данная наиболее сопоставимая группа)</i>	20
Передаточные устройства	Трубопроводы	Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): стальные <i>(ввиду отсутствия в классификации канализационных сетей из полиэтиленовых/пластиковых труб оценщиком в качестве ориентира срока службы принята данная наиболее сопоставимая группа)</i>	25
Передаточные устройства	Трубопроводы	Трубопроводы тепловых сетей стальные, работающие в условиях непроходных тоннелей, с воздушным зазором	25

Наименование класса	Наименование класса	Дополнительное деление	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)
		(подвесная изоляция) <i>(ввиду отсутствия в классификации тепловых сетей из пластиковых труб оценщиком в качестве ориентира срока службы принята данная наиболее сопоставимая группа)</i>	
Передаточные устройства	Трубопроводы	Канализационные сети (коллекторы и уличная сеть с колодцами и арматурой): железобетонные и бетонные	20

**Таблица 18 Определение величины физического износа объектов оценки**

№	наименование	год постройки	фактический срок службы, лет	нормативный срок службы, лет	нормативный физический износ, %
1	Сооружение: внутриплощадочные электрические сети от трансформаторной подстанции РТП-21104 и ТП 17574 к проектируемой 2БКТП-630кВа. и ввода к административному центру, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 2600 м., инв.№ 174:055-18547, лит. К, кадастровый номер: 50:20:0000000:14912	2007	12	20	60,0%
2	Сооружение: наружная сеть водопровода от сущ. водопровода до центра, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 329,02 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0000000:14908	2007	12	20	60,0%
3	Сооружение: наружная сеть канализации от сущ. колодца до административного здания, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 655,5 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:291951	2007	12	25	48,0%
4	Сооружение: наружная теплосеть от места врезки в сущ. теплосеть до ввода в здание, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 54,3 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Ж, кадастровый номер: 50:20:0000000:290425	2007	12	25	48,0%
5	Сооружение: наружная сеть водостока, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 470,0 м., инв.№ 175:055-18547, лит. И, кадастровый номер: 50:20:0000000:14913	2007	12	20	60,0%

**Таблица 19 Физический износ объектов оценки**

№	наименование	затраты на воспроизводство/замещение, руб.	физический износ, %	физический износ, руб.
1	Сооружение: внутриплощадочные электрические сети от трансформаторной подстанции РТП-21104 и ТП 17574 к проектируемой 2БКТП-630кВа. и ввода к административному центру, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 2600 м., инв.№ 174:055-18547, лит. К, кадастровый номер: 50:20:0000000:14912	13 005 100	60,0%	7 803 100
2	Сооружение: наружная сеть водопровода от сущ. водопровода до центра, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 329,02 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0000000:14908	23 606 300	60,0%	14 163 800
3	Сооружение: наружная сеть канализации от сущ. колодца до административного здания, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 655,5 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:291951	22 992 500	48,0%	11 036 400
4	Сооружение: наружная теплосеть от места врезки в сущ. теплосеть до ввода в здание, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 54,3 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Ж, кадастровый номер: 50:20:0000000:290425	1 908 700	48,0%	916 200

№	наименование	затраты на воспроизводство/замещение, руб.	физический износ, %	физический износ, руб.
5	Сооружение: наружная сеть водостока, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 470,0 м., инв.№ 175:055-18547, лит. И, кадастровый номер: 50:20:0000000:14913	21 829 100	60,0%	13 097 500
<b>Итого:</b>		<b>83 341 700</b>		<b>47 017 000</b>

### Функциональное устаревание

Функциональное устаревание может быть вызвано техническим прогрессом, вследствие которого новые активы становятся способными обеспечить более эффективное производство товаров и услуг. Современные методы производства могут повлечь за собой полное или частичное устаревание ранее существовавших активов с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Применение процедуры оптимизации позволит учесть многие элементы функционального устаревания.

Функциональное устаревание отражает устаревание функций объекта, то есть его основных эксплуатационных качеств (свойств, характеристик):

- соответствие своему назначению по размерам: планировке, объемам, площадям, высотам и т.п.;
- наличие благоустройств: средств обеспечения санитарно-технического климата, инженерного оборудования и др.;
- надежность при эксплуатации: выполнение нормативных показателей прочности, жесткости, устойчивости, пожарной безопасности, огнестойкости, тепло-, звуко-, гидроизоляции;
- экологичность: наличие современной технологии производства (удаления отходов), соответствующей требованиям контроля загрязнения окружающей среды;
- внешний вид, отвечающий современным архитектурным и эстетическим требованиям;
- экономичность при возведении и эксплуатации.

Устаревание (несоответствие нормам) хотя бы одного из этих качеств снижает полезность и потребительскую ценность объекта. Функциональное устаревание в значительной степени сокращает срок экономической жизни объекта недвижимости и может очень сильно повлиять на его рыночную стоимость.

Таким образом, функциональное устаревание вызывается несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости, а также недостатками и «сверхулучшениями».

Представленное на оценку имущество соответствует современным требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам.

**Наличие функционального устаревания у объектов оценки не выявлено.**

### Внешнее (экономическое) устаревание

Внешнее (экономическое) устаревание заключается в потере стоимости, обусловленной влиянием внешних по отношению к объекту оценки факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

**Наличие внешнего (экономического) устаревания у объектов оценки не выявлено.**

### Накопленный износ и устаревания

Стоимость накопленного износа и устареваний принимается путем суммирования всех видов износа и устареваний, имеющих у объектов оценки. В данном отчете функциональное и внешнее (экономическое) устаревания у объектов оценки отсутствуют, поэтому накопленный износ и устаревания равны физическому износу объектов оценки.

### Определение остаточной стоимости

Остаточная стоимость оцениваемого имущества определяется как разница между затратами на воспроизводство/замещение объектов оценки и стоимостью его накопленного износа и устареваний.

**Таблица 20 Определение остаточной стоимости объектов оценки**

№	наименование	затраты на воспроизводство/замещение, руб.	накопленный износ и устаревания, руб.	остаточная стоимость, руб.
1	Сооружение: внутриплощадочные электрические сети от трансформаторной подстанции РТП-21104 и ТП 17574 к проектируемой 2БКТП-630кВа. и ввода к административному центру, назначение:	13 005 100	7 803 100	5 202 000

№	наименование	затраты на воспроизводст во/замещение, руб.	накопленный износ и устаревания, руб.	остаточная стоимость, руб.
	сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 2600 м., инв.№ 174:055-18547, лит. К, кадастровый номер: 50:20:0000000:14912			
2	Сооружение: наружная сеть водопровода от сущ. водопровода до центра, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 329,02 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0000000:14908	23 606 300	14 163 800	9 442 500
3	Сооружение: наружная сеть канализации от сущ. колодца до административного здания, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 655,5 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:291951	22 992 500	11 036 400	11 956 100
4	Сооружение: наружная теплосеть от места врезки в сущ. теплосеть до ввода в здание, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 54,3 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Ж, кадастровый номер: 50:20:0000000:290425	1 908 700	916 200	992 500
5	Сооружение: наружная сеть водостока, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 470,0 м., инв.№ 175:055-18547, лит. И, кадастровый номер: 50:20:0000000:14913	21 829 100	13 097 500	8 731 600
<b>Итого:</b>		<b>83 341 700</b>	<b>47 017 000</b>	<b>36 324 700</b>

Итоговая стоимость оцениваемого имущества затратным подходом принимается равной остаточной стоимости объектов недвижимости.

**Таблица 21 Стоимость объектов оценки затратным подходом**

№	наименование	стоимость затратным подходом, руб.
1	Сооружение: внутриплощадочные электрические сети от трансформаторной подстанции РТП-21104 и ТП 17574 к проектируемой 2БКТП-630кВа. и ввода к административному центру, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 2600 м., инв.№ 174:055-18547, лит. К, кадастровый номер: 50:20:0000000:14912	5 202 000
2	Сооружение: наружная сеть водопровода от сущ. водопровода до центра, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 329,02 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0000000:14908	9 442 500
3	Сооружение: наружная сеть канализации от сущ. колодца до административного здания, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 655,5 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:291951	11 956 100
4	Сооружение: наружная теплосеть от места врезки в сущ. теплосеть до ввода в здание, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 54,3 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Ж, кадастровый номер: 50:20:0000000:290425	992 500
5	Сооружение: наружная сеть водостока, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 470,0 м., инв.№ 175:055- 18547, лит. И, кадастровый номер: 50:20:0000000:14913	8 731 600
<b>Итого:</b>		<b>36 324 700</b>

#### **Выводы по затратному подходу**

Стоимость, определенная затратным подходом, как правило, сопоставима для аналогичных объектов, территориально разнесенных с объектом оценки или имеющих некоторые конструктивные отличия, и является определенной базой, показывающей реальные затраты на получение аналогичного имущества путем нового строительства.

Расчет затратным подходом позволяет определить рыночную стоимость оцениваемого имущества, основанную на стоимости затрат, необходимых для воспроизводства/замещения аналогичного объекта с учетом присущего ему износа и устареваний.

В тоже время, затратный подход не учитывает следующие показатели:

- стоимость привлечения заемных средств для строительства;
- наличие возможности строительства аналогичного объекта в том же районе;
- расположение объекта оценки и связанные с этим преимущества или недостатки;

изменение спроса на аналогичные объекты на рынке.

С учетом вышеизложенного анализа полученной в затратном подходе стоимости можно утверждать, что она в целом соответствует целям оценки.

**Стоимость оцениваемого имущества затратным подходом составляет: 36 324 700 руб.**

## **СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

Согласование – это анализ альтернативных заключений о стоимости, полученных в рамках различных подходов к оценке, дающих, как правило, отличающиеся друг от друга значения стоимости, с целью определения единственного (согласованного) значения стоимости.

В зависимости от объема и достоверности информации, используемой в рамках каждого из подходов и методов оценки, результаты расчетов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой стоимости, как правило, используется метод иерархий, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент.

Преимущества и недостатки каждого подхода к оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

Тип и качество информации, на основе которых проводится расчет.

Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктуру рынка.

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость: месторасположение, размер, потенциальную доходность.

## **Анализ полученных результатов оценки**

### **Затратный подход**

Применение затратного подхода дает достаточно обоснованную стоимость, так как он не связан с прогнозными данными и отражает реальную стоимость нового строительства на дату оценки.

Стоимость определенная затратным подходом, как правило, сопоставима для аналогичных объектов, территориально разнесенных с объектом оценки или имеющих некоторые конструктивные отличия, и является определенной базой, показывающей реальные затраты, на получение аналогичного объекта недвижимости путем нового строительства.

Затратный подход наиболее эффективен при оценке объектов уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

В тоже время, затратный подход, не учитывает следующие показатели:

расположение объекта оценки и связанные с этим преимущества или недостатки;

время, затраченное на новое строительство и упущенную в связи с этим выгоду;

стоимость привлечения заемных средств для строительства;

наличие возможности строительства аналогичного объекта в том же районе.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход для определения стоимости объекта оценки не применялся.

### **Доходный подход**

Доходный подход для определения стоимости объекта оценки не применялся.

## **Выводы**

Результаты разных подходов к оценке могут отличаться в зависимости от достоверности, объема и качества информации, используемой в расчетах. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод иерархий, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент, а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты с последующим суммированием полученных произведений. Общий вес рыночной стоимости принимается равным 100%.

Рыночная стоимость определяется по формуле:

$$PC = ЗП \times k1 + СП \times k2 + ДП \times k3, \text{ где}$$

ЗП – рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.

СП – рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.

ДП – рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.

k1, k2, k3 – весовой коэффициент соответственно для каждого из подходов.

## **Согласование**

Так как для расчета стоимости объекта оценки использовался только затратный подход, согласование не требуется, а итоговая рыночная стоимость принимается равной стоимости, определенной в рамках данного подхода.



**Таблица 22 Согласование стоимости оцениваемого имущества**

№	подходы к оценке	стоимость, руб.	веса
1	затратный	36 324 700	100,0%
2	сравнительный	Не применялся	0,0%
3	доходный	Не применялся	0,0%
<b>4</b>	<b>Рыночная стоимость с НДС (20%)</b>	<b>36 324 700</b>	<b>100,00%</b>

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ**

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии со следующими документами:

- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

По мнению оценщика, **рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 22.05.2019 г.** с учетом допущений и ограничительных условий, указанных в отчете об оценке, и с учетом округления составляет:

**Таблица 23 Рыночная стоимость объектов оценки**

№ п/п	наименование	рыночная стоимость, руб.		
		с НДС (20%)	НДС (20%)	без НДС (20%)
1	Сооружение: внутриплощадочные электрические сети от трансформаторной подстанции РТП-21104 и ТП 17574 к проектируемой 2БКТП-630кВа. и ввода к административному центру, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 2600 м., инв.№ 174:055-18547, лит. К, кадастровый номер: 50:20:0000000:14912	5 202 000	867 000,00	4 335 000,00
2	Сооружение: наружная сеть водопровода от сущ. водопровода до центра, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 329,02 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0000000:14908	9 442 500	1 573 750,00	7 868 750,00
3	Сооружение: наружная сеть канализации от сущ. колодца до административного здания, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 655,5 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:291951	11 956 100	1 992 683,33	9 963 416,67
4	Сооружение: наружная теплосеть от места врезки в сущ. теплосеть до ввода в здание, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 54,3 м., инв.№ 175:055-18547, лит. Ж, кадастровый номер: 50:20:0000000:290425	992 500	165 416,67	827 083,33
5	Сооружение: наружная сеть водостока, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 470,0 м., инв.№ 175:055-18547, лит. И, кадастровый номер: 50:20:0000000:14913	8 731 600	1 455 266,67	7 276 333,33
	<b>Итого:</b>	<b>36 324 700</b>	<b>6 054 116,67</b>	<b>30 270 583,33</b>

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться определенная в данном отчете рыночная стоимость, не приводится в соответствии с заданием на оценку.

Оценщик

\_\_\_\_\_ / Сергиенко Г.А. /

Директор ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»

\_\_\_\_\_ / Стойко Т.В. /  
М.п.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- [1] Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. Спб.: Издательство «МКС», 2003.
- [2] Оценка недвижимости. – 11-е издание. / Пер. с англ. под общ. ред. И.Л.Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2007. – 944 с.: ил. – Сер. Энциклопедия оценки.
- [3] Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П. Антонова. – М.: Издательский дом «Русская оценка», 2006.
- [4] Конституция Российской Федерации (с последними поправками).
- [5] Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ (с последними изменениями и дополнениями).
- [6] Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ (с последними изменениями и дополнениями).
- [7] Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с последними изменениями и дополнениями).
- [8] Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.
- [9] Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.
- [10] Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.
- [11] Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.
- [12] Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждено Советом Ассоциации оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с последними изменениями и дополнениями).

#### Затратный подход

- [ЗП.1] Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / Под ред.В.И.Кошкина - М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002.
- [ЗП.2] Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости: учебник. – СПб.: Издательство «МКС», 2007.
- [ЗП.4] Индексы цен в строительстве. Январь 2019. Выпуск 106. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ».
- [ЗП.5] С.А. Табакова, А.В. Дидковская. СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2017. – 394 с.

#### Статистические данные и сведения из СМИ

- [СМИ.1] Портал услуг Публичная кадастровая карта: <http://pkk5.rosreestr.ru>.
- [СМИ.2] Федеральная налоговая служба: <https://egrul.nalog.ru/> (раздел «Сведения о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств»).
- [СМИ.3] Информационное агентство «Финмаркет»: <http://www.finmarket.ru/> (раздел «Валюта/ЦБ РФ/Курсы валют ЦБ РФ, конвертор валют»).
- [СМИ.4] Официальный сайт Министерства имущественных отношений Российской Федерации: <http://www.mgi.ru/> (раздел «Оценочная деятельность»).
- [СМИ.5] Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации: <http://economy.gov.ru/mines/main>.
- [СМИ.6] Официальный сайт Страховой компании «Росгосстрах»: <http://www.rgs.ru>.
- [СМИ.7] Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации: <http://www.cbr.ru/> (раздел «Ставки рынка ГКО-ОФЗ»).
- [СМИ.8] Сайты риэлтерских фирм, газет, журналов, баз данных недвижимости:  
Сайт объявлений «Авито»: <https://www.avito.ru>;  
База данных о недвижимости «ЦИАН»: <https://www.cian.ru>;  
Сайт недвижимости «РОСРИЭЛТ»: <https://rosrealty.ru>;  
Сайт газеты «Из рук в руки»: <http://irr.ru>.

**ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ ОЦЕНКИ**



**СТРАХОВОЙ ПОЛИС**

**№ 19670B4000029**

**INSURANCE POLICY**

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.**

**СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью  
«НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР « БАЛТЭКСПЕРТИЗА »**

**Адрес местонахождения на основании устава: 236000, г. Калининград, ул. Д. Донского, д. 18.**

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

<b>Страховая сумма</b> <i>(цифрами и прописью)</i>	<b>Франшиза</b> <i>(в % от страховой суммы)</i>	<b>Страховая премия</b> <i>(цифрами и прописью)</i>
<b>100 000 000</b> <b>(Сто миллионов) рублей</b>	<b>Не устанавливается</b>	<b>38000 (Тридцать восемь тысяч) рублей</b>

Лимит ответственности по одному страховому случаю **Не устанавливается**

**СТРАХОВОЙ ТАРИФ**  
*(в % от страховой суммы)* **0,038%**

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** В рассрочку, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: • первый страховой взнос в размере **19 000 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек)** оплачивается не позднее «17» марта 2019 г., второй страховой взнос в размере **19 000 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек)** оплачивается не позднее «17» июля 2019 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:** **с « 18 » марта 2019 г. по « 17 » марта 2020 г.**

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере **1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек)**. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

**СТРАХОВЩИК:**

**Страховое акционерное общество «ВСК»**  
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.  
Калининградский филиал: г. Калининград, проспект Мира, 144

**От имени Страховщика:**  
/ Е.Х. Кузьмич /

**М.П.**

Место выдачи Страхового полиса: г. Калининград

Дата выдачи: « 05 » марта 2019 г.

ИНН 7710025574 - ОГРН 10977060001 - САО «ВСК» - р/с 40701810600020001241 - к/с 30101810400000000225 - БИК 044525225 - ПАО СБЕРБАНК г. Москва

4, Ostrovnaya Str., Moscow, 121552, Russia - tel. +7 (495) 786-27-76 - fax. +7 (495) 624-34-34 - www.vsk.ru - Лицензия ФССН №082177 - 121552, Москва, ул. Островная, 4 - тел. (495) 786-27-76 - факс: (495) 624-34-34



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 748



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 413687

Настоящий диплом выдан Сергиенко  
Георгию Анатольевичу  
в том, что он(а) с 07 октября 2002 по 17 мая 2003 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте  
"Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина"  
школа управления  
по программе "Профессиональная оценка  
и экспертиза объектов и прав собственности  
Специализация: "Оценка стоимости  
предприятий (бизнеса)"  
Государственная аттестационная комиссия решением от 17 мая 2003 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Сергиенко  
Георгия Анатольевича  
на ведение профессиональной деятельности в сфере "Профессиональ-  
ная оценка и экспертиза объектов и прав  
собственности. Специализация: "Оценка  
стоимости предприятий (бизнеса)"  
Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
М. П. [подпись]  
Ростов (директор)  
Город Тамбов 2003

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 013189-1

« 13 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Сергиенко Георгию Анатольевичу**

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

от « 13 » июня 20 18 г. № 71

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 13 » июня 20 21 г.

АО «Спринт», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. Т3 № 267. Тел.: (495) 726-47-42, www.sprint.ru





Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

24.01.2014 г.

№ 1230

**Сергиенко  
Георгий Анатольевич**

Паспорт 27 03 830911, выдан ОВД Ленинградского района г. Калининграда.  
Дата выдачи 20.10.2003 г. Код подразделения 392-002

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 24.01.2014 г. за № 1230

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 23.01.2014 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001230

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



*в интересах оценщика!*

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1  
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 27681  
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**ООО "НЦ "БАЛТЭКСПЕРТИЗА"**

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

о том, что

**Сергиенко Георгий Анатольевич**

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 24.01.2014 года за  
регистрационным номером № 1230**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14.01.2019 г.

Дата составления выписки 14.01.2019 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева





**СТРАХОВОЙ ПОЛИС**

**№ 18670В4000250**

**INSURANCE POLICY**

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН СТРАХОВАТЕЛЮ НА ОСНОВАНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОТ «24» ДЕКАБРЯ 2018 Г. (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1), И УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014 Г. (ПРИЛОЖЕНИЕ № 2; ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

**Страхователь (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – СЕРГИЕНКО ГЕОРГИЙ АНАТОЛЬЕВИЧ**

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

<b>Страховая сумма</b> (цифрами и прописью)	<b>Франшиза</b> (в % от страховой суммы)	<b>Страховой тариф</b> (в % от страховой суммы)	<b>Страховая премия</b> (цифрами и прописью)
<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.</b>	<b>Не установлена</b>	<b>0,045 %</b>	<b>13500 (Тринадцать тысяч пятьсот) рублей.</b>

<b>Лимит ответственности по одному страховому случаю</b>		<b>Не установлен</b>
--	--	----------------------

**Срок действия Договора страхования, заключенного в форме настоящего страхового полиса:**

**с « 26 » Декабря 2018 г. по « 25 » Декабря 2019 г.**

Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, вступает в силу с **00 часов «26» Декабря 2018 г.** при условии поступления страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, указанные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса. В случае неуплаты Страхователем страховой премии в размере и сроки, определенные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса, Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, считается не вступившим в силу и никакие выплаты по нему не производятся.

**Исключения из покрытия**

Согласно разделу 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем: деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств); деятельности по определению кадастровой стоимости, осуществляемой в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** Страховая премия оплачивается Страхователем единовременно безналичным платежом не позднее «31» декабря 2018 г.

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, закрепленной по настоящему Договору страхования, заключенному в форме настоящего Страхового полиса, но не более 1 000 000 (Одного миллиона) рублей. Для признания случая страховым требования **Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) должны быть предъявлены к Страхователю в течение срока действия договора страхования и в течение срока исковой давности – 3 (три) года (ч.2. ст.966 ГК РФ).** Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**ПРИЛОЖЕНИЯ:** 1) Заявление на страхование, 2) Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ 05.08.2014г., СТРАХОВОГО ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН И ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВАЩИЙ** / / **СТРАХОВАТЕЛЬ** / /  
ИФН 7710029674 / ИНН 7710029674 / Рыбачук И.В. / ОГРН 50407018106000020001241 / ОГРН 50407018106000000000225 / БИК 0508003325 / ОГРН 50407018106000000000225

4, Ostrovnaya Str., Moscow 121562, Russia tel: +7 (495) 785-27-70 / факс: (495) 624-34-34 / www.vsk.ru / Лицензия ФССН №0621 77 - 121562, Москва, Светлогорная, 4 - тел. (495) 785-27-70 / факс: (495) 624-34-34  
Место выдачи Страхового полиса: г. Калининград / Дата выдачи Страхового полиса: "24" Декабря 2018 г.



## ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ

  
**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:** "21" сентября 2007 года

**Документы-основания:** Постановление Руководителя администрации Одинцовского муниципального района Московской области №2024 от 30.07.2007г  
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №31-2024 от 30.07.2007г

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер сервис Ю2", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 77 №005426894 выдано 21.10.2002 Управлением МНС России по г.Москве, ОКПО 56652134, ИНН 7729405689, ОГРН 1027700335519. Адрес местонахождения постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 117574, Россия, г.Москва, просп.Новоясеневский, д.6

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Сооружение: внутриплощадочные электрические сети от трансформаторной подстанции РТП-21104 и ТП 17574 к проектируемой 2БКТП-630кВа. и ввода к административному центру, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, протяженность 2600 м., инв.№ 174:055-18547, лит. К

**Адрес объекта:** Московская область, Одинцовский район, 63- км. МКАД

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-20/078/2007-338

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-20/078/2007-338

**Регистратор** Мартырозова Р.В.   
М.П. (подпись)



50 НБХ 656976

1-0-Форм. 007/г. Москва, 1.10.06 №1, группа "А"





# 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:**

"21" сентября 2007 года

**Документы-основания:** Постановление Руководителя администрации Одинцовского муниципального района Московской области №2024 от 30.07.2007г  
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №31-2024 от 30.07.2007г

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер сервис Ю2", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 77 №005426894 выдано 21.10.2002 Управлением МНС России по г.Москве, ОКПО 56652134, ИНН 7729405689, ОГРН 1027700335519. Адрес местонахождения постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 117574, Россия, г.Москва, просп.Новоясеневский, д.6

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Сооружение: наружная сеть водопровода от сущ. водопровода до центра, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 329,02 м., инв.№ 174:055-18547, лит. Е

**Адрес объекта:** Московская область, Одинцовский район, 63 км. МКАД

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-20/078/2007-337

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-20/078/2007-337

**Регистратор**

Мартиросова Р. В.



(подпись)

50 НБН 656978





# 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:**

"21" сентября 2007 года

**Документы-основания:** Постановление Руководителя администрации Одинцовского муниципального района Московской области №2024 от 30.07.2007г  
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №31-2024 от 30.07.2007г

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер сервис Ю2", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 77 №005426894 выдано 21.10.2002 Управлением МНС России по г.Москве, ОКПО 56652134, ИНН 7729405689, ОГРН 1027700335519. Адрес местонахождения постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 117574, Россия, г.Москва, просп.Новоясеневский, д.6

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Сооружение: наружная сеть канализации от сущ. колодца до административного здания, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 655,5 м., инв.№ 174:055-18547, лит. Д

**Адрес объекта:** Московская область, Одинцовский район, 63 км. МКАД

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-20/078/2007-335

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-20/078/2007-335

Регистратор

Мартиросова Р.В.



(подпись)

50 НЕН 656977





# 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:**

"21" сентября 2007 года

**Документы-основания:** Постановление Руководителя администрации Одинцовского муниципального района Московской области №2024 от 30.07.2007г  
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №31-2024 от 30.07.2007г

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер сервис Ю2", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 77 №005426894 выдано 21.10.2002 Управлением МНС России по г.Москве, ОКПО 56652134, ИНН 7729405689, ОГРН 1027700335519. Адрес местонахождения постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 117574, Россия, г.Москва, просп.Новоясеневский, д.6

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Сооружение: наружная теплосеть от места врезки в сущ. теплосеть до ввода в здание, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 54,3 м., инв.№ 174:055-18547, лит. Ж

**Адрес объекта:** Московская область, Одинцовский район, 63- км. МКАД

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-20/078/2007-339

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-20/078/2007-339

**Регистратор**

Мартиросова Р. В.

МП (подпись)



50 НБН 656979



# 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:** "21" сентября 2007 года

**Документы-основания:** Постановление Руководителя администрации Одинцовского муниципального района Московской области №2024 от 30.07.2007г  
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №31-2024 от 30.07.2007г

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер сервис Ю2", свидетельство о внесении в единый государственный реестр юридических лиц: серия 77 №005426894 выдано 21.10.2002 Управлением МНС России по г.Москве, ОКПО 56652134, ИНН 7729405689, ОГРН 1027700335519. Адрес местонахождения постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 117574, Россия, г.Москва, просп.Новоясеневский, д.6

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Сооружение: наружная сеть водостока, назначение: сооружения коммунальной инфраструктуры, протяженность 470,0 м., инв.№ 174:055-18547, лит. И

**Адрес объекта:** Московская область, Одинцовский район, 63 км. МКАД

**Кадастровый (или условный) номер:** 50-50-20/078/2007-336

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-20/078/2007-336

Регистратор

Мартиросова Р. В.

М.П.

(подпись)



50 НБН 656980



## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 17.05.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.05.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
18.05.2019 № 99/2019/262304656		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:20:0000000:14912	
Номер кадастрового квартала	50:20:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 174:055-18547		
Адрес:	63-км. МКАД		
Основная характеристика (для сооружения):	протяженность	2600	м
	тип	значение	единица измерения
Назначение:	Сооружения энергетика и электропередачи		
Наименование:	Внутриплощадочные электрические сети		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	117586.64		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП.

file:///C:/Users/u240/AppData/Local/Temp/7zO1BVBV.tmp/kv\_c6c71aa2-9d96-41c9-9... 20.05.2019

Раздел 1

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

На основании запроса от 17.05.2019 г., поступившего на рассмотрение 18.05.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Сооружение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>18.05.2019 № 99/2019/262304656</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>50:20:0000000:14912</b>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Нежилое», наименованием «Сооружение: внутриплощадочные электрические сети от трансформаторной подстанции РТП-21104 и ТП 17574 к проектируемой 2БКТП-630кВа и ввода к административному центру», площадью 0.0 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Азбиль Игорь Григорьевич
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП.

file:///C:/Users/u240/AppData/Local/Temp/7zO1BBB.tmp/kv\_c6c71aa2-9d96-41c9-9... 20.05.2019

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

Раздел 2

Сооружение		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов _____
18.05.2019 № 99/2019/262.304656		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:20:0000000:14912
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер сервис Ю2", ИНН: 7729405689
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-20/078/2007-338 от 21.09.2007
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.		
вид	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий	
дата государственной регистрации:	11.10.2018	
номер государственной регистрации:	50:20:0000000:14912:50/001/2018:1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете на совершение действий по регистрации от 28.05.2018 №13600/18/77011-ИП, выдавший орган: МО по ОИП УФССП России по Москве	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

file:///C:/Users/u240/AppData/Local/Temp/7zO1BBB.tmp/kv\_c6c71aa2-9d96-41c9-9... 20.05.2019



## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 23.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 24.11.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
24.11.2018 № 99/2018/219047730		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:20:0000000:14908	
Номер кадастрового квартала	50:20:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 174-055-18547		
Адрес:	63 км. МКАД		
Основная характеристика (для сооружения):	протяженность	658	м
	тип	значение	единица измерения
Назначение:	Сооружение		
Наименование:	Наружняя сеть водопровода		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	246793.5		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП.

file:///C:/Users/u240/AppData/Local/Temp/7zOA94C.tmp/kv\_73874d9e-a787-4f39-b... 26.11.2018

Раздел 1

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

На основании запроса от 23.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 24.11.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Сооружение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
24.11.2018 № 99/2018/219047730	
Кadaстровый номер: <b>50:20:0000000:14908</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Нежилое», наименованием «Сооружение: наружная сеть водопровода от суп. водопровода до центра», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью 0,0 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Азбиль Игорь Григорьевич
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП.

file:///C:/Users/u240/AppData/Local/Temp/7zOA94C.tmp/kv\_73874d9e-a787-4f39-b... 26.11.2018

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

Раздел 2

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов _____
24.11.2018 № 99/2018/219047730		50:20:0000000:14908	
Кадастровый номер:		50:20:0000000:14908	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер сервис Ю2", ИНН: 7729405689
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-20/078/2007-337 от 21.09.2007
3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.		вид:	
		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий	
		дата государственной регистрации:	
		11.10.2018	
		номер государственной регистрации:	
		50:20:0000000:14908-50/001/2018-1	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	
		Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете на совершение действий по регистрации от 28.05.2018 №13600/18/77011-ИП, выдавший орган: МО по ОИП УФССП России по Москве	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП.

file:///C:/Users/u240/AppData/Local/Temp/7zOA94C.tmp/kv\_73874d9e-a787-4f39-b... 26.11.2018

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 23.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 24.11.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
24.11.2018 № 99/2018/219047645		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:20:0000000:291951	
Номер кадастрового квартала	50:20:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.04.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-20/078/2007-335, Инвентарный номер: 174:055-18547		
Адрес:	Московская область, Одинцовский район, 63 км. МКАД		
Основная характеристика (для сооружения):	протяженность	655.5	м
	тип	значение	единица измерения
Назначение:	Классификатор видов назначений объектов		
Наименование:	Сооружение: наружная сеть канализации от сущ. колодца до административного здания		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	461.52		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП.

file:///C:/Users/u240/AppData/Local/Temp/7zO9FE9.tmp/kv\_28f4254a-4bbc-435d-ab... 26.11.2018

Раздел 1

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

На основании запроса от 23.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 24.11.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Сооружение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
24.11.2018 № 99/2018/219047645	
Кадастровый номер:	50:20:0000000:291951
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Нежилое», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью 0,0 кв. м. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Азбиль Игорь Григорьевич
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП.

file:///C:/Users/u240/AppData/Local/Temp/7zO9FE9.tmp/kv\_28f4254a-4bbc-435d-ab... 26.11.2018

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

Раздел 2

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов _____
24.11.2018 № 99/2018/219047645		50:20:0000000:291951	
Кадастровый номер:		50:20:0000000:291951	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер сервис Ю2", ИНН: 7729405689
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-20/078/2007-335 от 21.09.2007
3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.		вид:	
		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий	
		дата государственной регистрации:	
		11.10.2018	
		номер государственной регистрации:	
		50:20:0000000:291951-50/001/2018-1	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	
		Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете на совершение действий по регистрации от 28.05.2018 №13600/18/77011-ИП, выдавший орган: МО по ОИП УФССП России по Москве	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП.

file:///C:/Users/u240/AppData/Local/Temp/7zO9FE9.tmp/kv\_28f4254a-4bbc-435d-ab... 26.11.2018

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 23.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 24.11.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:
24.11.2018	№ 99/2018/219047850		
Кадастровый номер:		50:20:0000000:290425	
Номер кадастрового квартала	50:20:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.04.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-20/078/2007-339, Инвентарный номер: 174:055-18547		
Адрес:	Московская область, Одинцовский район, 63- км. МКАД		
Основная характеристика (для сооружения):	протяженность	54.3	м
	тип	значение	единица измерения
Назначение:	Классификатор видов назначений объектов		
Наименование:	Сооружение: наружная теплосеть от места врезки в сущ. теплосеть до ввода в здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	3495.9		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП.

file:///C:/Users/u240/AppData/Local/Temp/7zOAA74.tmp/kv\_899c8d10-dbc7-4da9-a... 26.11.2018

Раздел 1

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

На основании запроса от 23.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 24.11.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Сооружение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>24.11.2018 № 99/2018/219047850</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>50:20:0000000:290425</b>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Нежилое», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью 0,0 кв. м. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Азбиль Игорь Григорьевич
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП.

file:///C:/Users/u240/AppData/Local/Temp/7zOAA74.tmp/kv\_899c8d10-dbc7-4da9-a... 26.11.2018



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

Раздел 2

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов _____
24.11.2018 № 99/2018/219047850		50:20:0000000:290425	
Кадастровый номер:		50:20:0000000:290425	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер сервис Ю2", ИНН: 7729405689
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-20/078/2007-339 от 21.09.2007
3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.		вид:	
		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий	
		дата государственной регистрации:	
		11.10.2018	
		номер государственной регистрации:	
		50:20:0000000:290425-50/001/2018-1	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	
		Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете на совершение действий по регистрации от 28.05.2018 №13600/18/77011-ИП, выдавший орган: МО по ОИП УФССП России по Москве	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП.

file:///C:/Users/u240/AppData/Local/Temp/7zOAA74.tmp/kv\_899c8d10-dbc7-4da9-a... 26.11.2018

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 23.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 24.11.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
24.11.2018 № 99/2018/219047879		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:20:0000000:14913	
Номер кадастрового квартала	50:20:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 174-055-18547		
Адрес:	63-км. МКАД		
Основная характеристика (для сооружения):	протяженность	470	м
	тип	значение	единица измерения
Назначение:	Сооружения коммунальной инфраструктуры		
Наименование:	Наружная сеть водостока		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	216638.64		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП.

file:///C:/Users/u240/AppData/Local/Temp/7zO67D9.tmp/kv\_2e4a3809-01ad-45b3-8... 26.11.2018

Раздел 1

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

На основании запроса от 23.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 24.11.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Сооружение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>24.11.2018 № 99/2018/219047879</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>50:20:0000000:14913</b>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Нежилое», наименованием «Сооружение: наружная сеть водостока», площадью 0,0 кв. м. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Азбиль Игорь Григорьевич
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП.

file:///C:/Users/u240/AppData/Local/Temp/7zO67D9.tmp/kv\_2e4a3809-01ad-45b3-8... 26.11.2018

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

Раздел 2

Сооружение		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов _____
24.11.2018 № 99/2018/219047879		50:20:0000000:14913	
Кадастровый номер:		50:20:0000000:14913	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер сервис Ю2", ИНН: 7729405689
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-20/078/2007-336 от 21.09.2007
3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.		вид:	
		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий	
		дата государственной регистрации:	
		11.10.2018	
		номер государственной регистрации:	
		50:20:0000000:14913-50/001/2018-1	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	
		Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете на совершение действий по регистрации от 28.05.2018 №13600/18/77011-ИП, выдавший орган: МО по ОИП УФССП России по Москве	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП.

file:///C:/Users/u240/AppData/Local/Temp/7zO67D9.tmp/kv\_2e4a3809-01ad-45b3-8... 26.11.2018



Постановление о снятии запрета на совершение действий по регистрации

12.12.2018

Москва

Судебный пристав-исполнитель МО по ОИП (Код по ВКСП: 77011), адрес подразделения: 125047, г. Москва, ул. Бутырский вал, д.5, Морозова Наталья Алексеевна, рассмотрев материалы исполнительного производства № 13600/18/77011-ИП от 27.04.2018, возбужденного Морозова Натальей Алексеевной на основании исполнительного документа исполнительный лист (1) № ФС015441466 от 03.04.2018, выданный органом: Хорошевский районный суд (Код по ОКОГУ 1400026; Адрес: 123154, г. Москва, ул. Тухачевского, д. 25) по делу № 2-1958/18 от 03.04.2018, предмет исполнения: Наложение ареста на 380078202,32 рубля, в отношении должника (тип должника: юридическое лицо): ООО "ДЖЕНСЕР СЕРВИС Ю2", ИНН 7729405689, ОГРН 1027700335519, КПП 774901001, адрес должника: 117574, Россия, , , г. Москва, , Новоясеневский просп, д. 6, корп. 1, , в пользу взыскателя: ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК", адрес взыскателя: 107045, Россия, г. Москва, , , пер. Луков, д. 2, стр. 1, ,

УСТАНОВИЛ:

По информации, полученной из УПРАВЛЕНИЕ Росреестра по Московской области, за должником зарегистрировано следующее имущество:

Сооружение: внутриплощадочные электрические сети от трансформаторной подстанции РТП-21104 и ТП 17574 к проектируемой 2БКТП-630кВа. и ввода к административному центру; площадь: 0кв.м.; расположен по адресу: 63-км. МКАД; кадастровый №: 50:20:0000000:14912; площади: 0; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Номер государственной регистрации: 50-50-20/078/2007-338; Дата государственной регистрации: 21.09.2007; Наименование права: Собственность; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Сооружение: наружная сеть канализации от сущ. колодца до административного здания; площадь: 0кв.м.; расположен по адресу: Московская область, Одинцовский район, 63 км. МКАД; кадастровый №: 50:20:0000000:291951; площади: 0; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Номер государственной регистрации: 50-50-20/078/2007-335; Дата государственной регистрации: 21.09.2007; Наименование права: Собственность; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Сооружение: наружная сеть водопровода от сущ. водопровода до центра; площадь: 658кв.м.; расположен по адресу: 63 км. МКАД; кадастровый №: 50:20:0000000:14908; площади: Протяженность 658 м; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Номер государственной регистрации: 50-50-20/078/2007-337; Дата государственной регистрации: 21.09.2007; Наименование права: Собственность; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Сооружение: наружная теплосеть от места врезки в сущ. теплосеть до ввода в здание; площадь: 0кв.м.; расположен по адресу: Московская область, Одинцовский район, 63- км. МКАД; кадастровый №: 50:20:0000000:290425; площади: 00; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Номер государственной регистрации: 50-50-20/078/2007-339; Дата государственной регистрации: 21.09.2007; Наименование права: Собственность; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Земельный участок для строительства придорожного комплекса с автозаправочной станцией; площадь: 10 000кв.м.; расположен по адресу: обл. Московская, р-н Одинцовский, 63 км. МКАД; кадастровый №: 50:20:0010112:145; площади: 10000 кв. м; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Номер государственной регистрации: 50-50-20/036/2006-097; Дата государственной регистрации: 18.07.2006; Наименование права: Собственность; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Здание: придорожный комплекс; площадь: 3 876,4кв.м.; расположен по адресу: Московская область, Одинцовский район, 63 км МКАД; кадастровый №: 50:20:0000000:63179; площади: 3876,4 кв. м; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Номер государственной регистрации: 50-50-20/078/2007-334; Дата государственной регистрации: 21.09.2007; Наименование права: Собственность; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Сооружение: наружная сеть водостока; площадь: 0кв.м.; расположен по адресу: 63-км. МКАД; кадастровый №: 50:20:0000000:14913; площади: 0 кв.м; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Номер государственной регистрации: 50-50-20/078/2007-336; Дата государственной регистрации: 21.09.2007; Наименование права: Собственность; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

28.05.2018 в целях обеспечения исполнения требований исполнительного документа, руководствуясь статьями 6, 14, 64, 68, 80 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», судебный пристав-исполнитель вынес постановление о запрете регистрационных действий в отношении имущества должника.

В ходе совершения исполнительных действий установлено, что .

должник признан банкротом

В ходе исполнительного производства были вынесены (поступили) документы:

Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (45111388487493, вид документа: O\_IP\_ACT\_BAN\_REG) от 28.05.2018 вынесено должностным лицом: Судебный пристав-исполнитель Морозова Наталья Алексеевна.(ст. 14, ст. 6, ст. 64 ФЗ «Об исполнительном производстве»)

Имущество должника:

недвижимое имущество:

Сооружение: внутриплощадочные электрические сети от трансформаторной подстанции РТП-21104 и ТП 17574 к проектируемой 2БКТП-630кВа. и ввода к административному центру, 0 кв.м., кад.№ 50:20:0000000:14912, адрес: 63-км. МКАД



Сооружение: наружная сеть канализации от сущ. колодца до административного здания, 0 кв.м., кад.№ 50:20:0000000:291951, адрес: Московская область, Одинцовский район, 63 км. МКАД

Сооружение: наружная сеть водопровода от сущ. водопровода до центра, 658 кв.м., кад.№ 50:20:0000000:14908, адрес: 63 км. МКАД

Сооружение: наружная теплосеть от места врезки в сущ. теплосеть до ввода в здание, 0 кв.м., кад.№ 50:20:0000000:290425, адрес: Московская область, Одинцовский район, 63- км. МКАД

Земельный участок для строительства придорожного комплекса с автозаправочной станцией, 10 000 кв.м., кад.№ 50:20:0010112:145, адрес: обл. Московская, р-н Одинцовский, 63 км. МКАД

Здание: придорожный комплекс, 3 876.4 кв.м., кад.№ 50:20:0000000:63179, адрес: Московская область, Одинцовский район, 63 км МКАД

Сооружение: наружная сеть водостока, 0 кв.м., кад.№ 50:20:0000000:14913, адрес: 63-км. МКАД

Руководствуясь: ст. 14 ФЗ «Об исполнительном производстве»

ПОСТАНОВИЛ:

1. Отменить меры по запрету на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении:

Сооружение: внутриплощадочные электрические сети от трансформаторной подстанции РТП-21104 и ТП 17574 к проектируемой 2БКТП-630кВа. и ввода к административному центру; площадь: 0кв.м.; расположен по адресу: 63-км. МКАД; кадастровый №: 50:20:0000000:14912; площади: 0; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Номер государственной регистрации: 50-50-20/078/2007-338; Дата государственной регистрации: 21.09.2007; Наименование права: Собственность; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Сооружение: наружная сеть канализации от сущ. колодца до административного здания; площадь: 0кв.м.; расположен по адресу: Московская область, Одинцовский район, 63 км. МКАД; кадастровый №: 50:20:0000000:291951; площади: 0; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Номер государственной регистрации: 50-50-20/078/2007-335; Дата государственной регистрации: 21.09.2007; Наименование права: Собственность; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Сооружение: наружная сеть водопровода от сущ. водопровода до центра; площадь: 658кв.м.; расположен по адресу: 63 км. МКАД; кадастровый №: 50:20:0000000:14908; площади: Протяженность 658 м; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Номер государственной регистрации: 50-50-20/078/2007-337; Дата государственной регистрации: 21.09.2007; Наименование права: Собственность; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Сооружение: наружная теплосеть от места врезки в сущ. теплосеть до ввода в здание; площадь: 0кв.м.; расположен по адресу: Московская область, Одинцовский район, 63- км. МКАД; кадастровый №: 50:20:0000000:290425; площади: 00; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Номер государственной регистрации: 50-50-20/078/2007-339; Дата государственной регистрации: 21.09.2007; Наименование права: Собственность; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Земельный участок для строительства придорожного комплекса с автозаправочной станцией; площадь: 10 000кв.м.; расположен по адресу: обл. Московская, р-н Одинцовский, 63 км. МКАД; кадастровый №: 50:20:0010112:145; площади: 10000 кв. м; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Номер государственной регистрации: 50-50-20/036/2006-097; Дата государственной регистрации: 18.07.2006; Наименование права: Собственность; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Здание: придорожный комплекс; площадь: 3 876.4кв.м.; расположен по адресу: Московская область, Одинцовский район, 63 км МКАД; кадастровый №: 50:20:0000000:63179; площади: 3876,4 кв. м; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Номер государственной регистрации: 50-50-20/078/2007-334; Дата государственной регистрации: 21.09.2007; Наименование права: Собственность; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Сооружение: наружная сеть водостока; площадь: 0кв.м.; расположен по адресу: 63-км. МКАД; кадастровый №: 50:20:0000000:14913; площади: 0 кв.м; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

Номер государственной регистрации: 50-50-20/078/2007-336; Дата государственной регистрации: 21.09.2007; Наименование права: Собственность; Дата актуальности сведений: 08.05.2018

наложенные постановлением от 28.05.2018 г.

2. Постановление для исполнения направить в УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, адрес ул Поклонная, д 13, г. Москва, Россия, 121170

Порядок обжалования (ФЗ229\_СТ121\_Ч1), Постановление может быть обжаловано в порядке подчиненности вышестоящему должностному лицу службы судебных приставов или оспорено в суде в десятидневный срок (ч. 1 ст. 121 ФЗ «Об исполнительном производстве»)

Копию настоящего постановления направить:

Росреестр, адрес: , Соглашение от 10.07.2015 № 0007/20/ 25 (идентификатор корреспондента для доставки посредством электронного сервиса ФССП России)

ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК", адрес: 107045, Россия, г. Москва, , , пер. Луков, д. 2, стр. 1,

ООО "ДЖЕНСЕР СЕРВИС Ю2", адрес: 117574, Россия, , , г. Москва, , Новоясеневский просп, д. 6, корп. 1,

Центральный аппарат, адрес: 00000 (код структурного подразделения территориального органа или центрального аппарата ФССП России)

Судебный пристав-исполнитель



Морозова Наталья Алексеевна

Вид документа: О ПР АКТ ENDBAN\_REG, Идентификатор: 45111394973475  
Идентификатор ИП: 45111388261359  
СПИ, ведущий ИП Морозова Наталья Алексеевна  
Формат: <http://www.fssp.ru/namespace/order/2017/2>





АДМИНИСТРАЦИЯ  
ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

30.07.2007 № 2024

г. Одинцово

Об утверждении разрешения на ввод в эксплуатацию Обществу с ограниченной ответственностью «Дженсер сервис Ю2» придорожного комплекса с объектами инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Одинцовский район, 63 км МКАД.

Рассмотрев разрешение на ввод в эксплуатацию Обществу с ограниченной ответственностью «Дженсер сервис Ю2» придорожного комплекса с объектами инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Одинцовский район, 63 км МКАД

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

Утвердить разрешение на ввод в эксплуатацию Обществу с ограниченной ответственностью «Дженсер сервис Ю2» придорожного комплекса с объектами инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Одинцовский район, 63 км МКАД.

Руководитель Администрации

З.В.Абраменко.

Верно: начальник общего



Н.К.Ахметова.

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью  
«Дженсер сервис Ю2»  
(наименование организации)

117574, г. Москва,  
Новоясеневский пр-т, д. 6  
(почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ**

на ввод объекта в эксплуатацию  
N 31-2024 от 30.07.2007г.

**1. Администрация Одинцовского муниципального района**

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства

**придорожный комплекс с объектами инженерной инфраструктуры**

(наименование объекта капитального строительства)

расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, 63 км МКАД.

(полный адрес объекта капитального строительства)

**2. Сведения об объекте капитального строительства**

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
-------------------------	-------------------	------------	------------

**I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта**

Строительный объем - всего	куб. м		
в том числе надземной части	куб. м		
Общая площадь	кв. м		См. приложение
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м		
Количество зданий	штук		

**II. Нежилые объекты**

Объекты производственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)

Количество мест  
Количество посещений  
Вместимость

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
-------------------------	-------------------	------------	------------

(иные показатели)

Объекты производственного назначения

Мощность  
Производительность  
Протяженность

(иные показатели)

Материалы фундаментов  
Материалы стен  
Материалы перекрытий  
Материалы кровли

III. Объекты жилищного строительства

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м
Количество этажей	штук
Количество секций	секций
Количество квартир - всего	штук/кв. м
в том числе:	
1-комнатные	штук/кв. м
2-комнатные	штук/кв. м
3-комнатные	штук/кв. м
4-комнатные	штук/кв. м
более чем 4-комнатные	штук/кв. м

Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м
--	-------

Материалы фундаментов  
Материалы стен  
Материалы перекрытий  
Материалы кровли

IV. Стоимость строительства

Стоимость строительства объекта - всего	182 000 000 рублей
в том числе строительно-монтажных работ	124 000 000 рублей

Руководитель Администрации

З.В. Абраменко

(должность уполномоченного  
сотрудника органа,  
осуществляющего выдачу  
разрешения на ввод объекта  
в эксплуатацию)

(подпись)

(расшифровка подписи)



20 г.

Приложение  
к разрешению на ввод  
объекта в эксплуатацию

Придорожный комплекс Лит. Б,б

Технико-экономические показатели	Единица измерения	Количество по данным инвентаризации
Строительный объем	Куб.м	14803
Общая площадь	Кв.м	3876,4
Материалы фундамента		Бетонный
Материалы стен		Пеноблоки, металлические панели
Материалы перекрытий		монолитное
Материалы кровли		Мягкая с гидроизоляцией

Наружная сеть канализации Лит. Д

Наименование	Наружная сеть канализации
Общая протяженность трассы	655,5 м
Общая протяженность труб	655,5 м
Трубопровод материал	ПВХ
Условный диаметр	200 мм
Колодец	21 шт

Наружная сеть водопровода Лит. Е

Наименование	Наружная сеть водопровода
Общая протяженность трассы	329,02 м
Общая протяженность труб	658,04 м
Трубопровод материал	ПНД
Условный диаметр	2Д150 мм
Колодец	22 шт
Количество труб	2 шт

Наружная теплосеть Лит. Ж

Наименование	Наружная теплосеть
Общая протяженность трассы	54,3 м
Общая протяженность труб	54,3 м
Трубопровод материал	ППУ
Условный диаметр	200 мм
Количество труб	1 шт

Наружная сеть водостока Лит. И

Наименование	Водосток
Общая протяженность трассы	470,0 м
Общая протяженность труб	470,0 м
Трубопровод материал	ж/б труба
Количество труб	1 шт
Условный диаметр	400 мм
Колодцы	23 шт

Внутриплощадочные электрические сети Лит. К

Наименование	Внутриплощадочные Эл.сети
Общая протяженность трассы	2600,0 м
Общая протяженность кабеля	15600 м
Марка кабеля	АПВББШп-1
Гильза	4 шт
Сечение кабеля	4АПВББШп-1 4x150 2АПВББШп-1 4x120
Количество кабелей	6 шт

Пронумеровано,  
прошнуровано, опечатано  
*4 (четыре)* листов

Начальник общего отдела

Н.К. Ахметова





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ПРАВИТЕЛЬСТВО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
Государственное унитарное предприятие  
Московской области  
"Московское областное бюро технической  
инвентаризации"  
ОДИНЦОВСКИЙ ФИЛИАЛ  
ГУП МО "МОБТИ"

АДРЕС: г. Одинцово, ул. М. Барятинца, д. 15

№ 1155 25.07.2007

Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ"  
для государственной приемочной комиссии

Комплекс предметно-специализированного объекта недвижимости  
на \_\_\_\_\_ Внутриплощадочные электрические сети  
в г. (пос.) \_\_\_\_\_ ул. \_\_\_\_\_ 63 км. МКАД  
имеет следующие технико-экономические показатели: **Лит.К**

№	Наименование объекта	Единица измерения	Количество
1	Общая протяженность трассы	м.	2600
2	Общая протяженность кабеля	м.	15600

Директор Одинцовского филиала  
ГУП МО "МОБТИ"

М.П.



Захаренко В. С.



3681935

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ПРАВИТЕЛЬСТВО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
Государственное унитарное предприятие  
Московской области  
"Московское областное бюро технической  
инвентаризации"  
ОДИНЦОВСКИЙ ФИЛИАЛ  
ГУП МО "МОБТИ"

АДРЕС: г. Одинцово, ул. М. Бирюзова, д. 15

№ 1156 25.07.2007

Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ"  
для государственной приемочной комиссии

Комплекс предметно-специализированного объекта недвижимости

на Наружная сеть водостока  
в г. (пос.) \_\_\_\_\_ ул. 63 км. МКАД  
имеет следующие технико-экономические показатели: **Лит.И**

№	Наименование объекта	Единица измерения	Количество
1	Общая протяженность трассы	м.	470,0
2	Общая протяженность труб	м.	470,0

Директор Одинцовского филиала  
ГУП МО "МОБТИ"



Захаренко В. С.

М.П.



3681936





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ПРАВИТЕЛЬСТВО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
Государственное унитарное предприятие  
Московской области  
"Московское областное бюро технической  
инвентаризации"  
ОДИНЦОВСКИЙ ФИЛИАЛ  
ГУП МО "МОБТИ"

АДРЕС: г. Одинцово, ул. М. Баринова, а. 15

№ 1158 25.07.2007

Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ"  
для государственной приемочной комиссии

Комплекс предметно-специализированного объекта недвижимости

на Наружная сеть канализации  
в г. (пос.) \_\_\_\_\_ ул. 63 км. МКАД  
имеет следующие технико-экономические показатели: Лит.Д

№	Наименование объекта	Единица измерения	Количество
1	Общая протяженность трассы	м.	655,5
2	Общая протяженность труб	м.	655,5

Директор Одинцовского филиала  
ГУП МО "МОБТИ"

М.П.



Захаренко В. С.



3681938

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ПРАВИТЕЛЬСТВО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
Государственное унитарное предприятие  
Московской области  
"Московское областное бюро технической  
инвентаризации"  
ОДИНЦОВСКИЙ ФИЛИАЛ  
ГУП МО "МОБТИ"

АДРЕС: г. Одинцово, ул. М. Бирюкова, д. 15

№ 1159 25.07.2007

Справка Одинцовского филиала ГУП МО "МОБТИ"  
для государственной приемочной комиссии

Комплекс предметно-специализированного объекта недвижимости

на Наружная сеть водопровода  
в г. (пос.) \_\_\_\_\_ ул. 63 км. МКАД  
имеет следующие технико-экономические показатели: **Лит.Е**

№	Наименование объекта	Единица измерения	Количество
1	Общая протяженность трассы	м.	329,02
2	Общая протяженность труб	м.	658,04

Директор Одинцовского филиала  
ГУП МО "МОБТИ"



Захаренко В. С.

М.П.



3681939