

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## № 002-18

Заказчик:	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РИК»
Сокращенное наименование	ООО «РИК»
ОГРН	1045011456588
Дата присвоения ОГРН	30.08.2004 года
Место нахождения	140060, Московская область, Люберецкий район, Октябрьский поселок городского типа, Новая улица, 3
Объекты оценки:	
Наименование	Объекты недвижимости (в количестве 6 объектов), принадлежащие ООО «РИК»
Цель оценки:	
Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.	
Вид стоимости, определенный заданием на оценку:	
Рыночная (в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.	
Предполагаемое использование результатов оценки:	
Результат оценки предполагается использовать для реализации объектов оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство).	

ИП Батулин Д. Н.  
тел. 8-933-933-1661  
e-mail: [dbatulin@mail.ru](mailto:dbatulin@mail.ru)

**1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Информация по отчету об оценке			
Дата составления отчета об оценке	11 января 2018 года.	Порядковый номер отчета об оценке	002-18

**2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	
Договор на проведение оценки б/н между ООО «РИК» в лице конкурсного управляющего Баскакова А. А. и ИП Батулиным Д. Н. от 25.12.2017 года.	

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки, результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости объектов оценки, ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объектов оценки приведена ниже:

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки						
№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта	Вид права	Ограничения (обременения) права*	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0000000:13171	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. 60 лет Победы, стр. 1/3;	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442364	280092,27
2	Земельный участок	50:22:0020101:862	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. 60 лет Победы, стр. 1/3;	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442252	86387,80
3	Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0020101:1207	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. Текстильщиков, стр. 6А	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55513187	18457887,33
4	Земельный участок	50:22:0020101:866	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. Текстильщиков, стр. 6А	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442413	26459,10
5	Головная тепловая сеть от котельной ООО «РИК»	50:22:0000000:16679	Московская область, Люберецкий район, городское поселение. Октябрьский, от котельной ООО «РИК» ул. Ленина, 47 до ЦТП-2 ул. 60 лет Победы; от ТК 32 до ЦТП-3 ул. Текстильщиков, д. 6«а»; от котельной ООО «РИК» ул. Ленина д. 47 до ТК54 ул. Фабричная, от котельной ООО «РИК» ул. Ленина д.47 до ТК 4 ул. Дорожная	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55513468	15955996,13
6	Земельный участок	50:22:0020203:10	Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. Ленина, 47	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442621	112846,90

\*Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес	Стоимость, руб., полученная с применением			Итоговая стоимость, руб. без НДС
				затратного подхода	сравнительного подхода	доходного подхода	
1	Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0000000:13171	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. 60 лет Победы, стр. 1/3;	1400710,00	Не определялась	Не определялась	1400700,00
2	Земельный участок	50:22:0020101:862	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. 60 лет Победы, стр. 1/3;	Не определялась	640186,00	Не определялась	640200,00
3	Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0020101:1207	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. Текстильщиков, стр. 6А	1786572,00	Не определялась	Не определялась	1786600,00
4	Земельный участок	50:22:0020101:866	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. Текстильщиков, стр. 6А	Не определялась	1238750,00	Не определялась	1238800,00
5	Головная тепловая сеть от котельной ООО «РИК»	50:22:0000000:16679	Московская область, Люберецкий район, городское поселение. Октябрьский, от котельной ООО «РИК» ул. Ленина, 47 до ЦТП-2 ул. 60 лет Победы; от ТК 32 до ЦТП-3 ул. Текстильщиков, д. 6«а»; от котельной ООО «РИК» ул. Ленина д. 47 до ТК54 ул. Фабричная, от котельной ООО «РИК» ул. Ленина д.47 до ТК 4 ул. Дорожная	1714116,00	Не определялась	Не определялась	1714100,00
6	Земельный участок	50:22:0020203:10	Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. Ленина, 47	Не определялась	9483870,00	Не определялась	9483900,00

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объектов оценки

Результат оценки предполагается использовать для реализации объектов оценки в рамках процедуры банкротства (конкурсное производство). Иное применение итоговой стоимости объекта оценки не предусмотрено.

### 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки						
№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0000000:13171	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. 60 лет Победы, стр. 1/3	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442364	280092,27
2	Земельный участок	50:22:0020101:862	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. 60 лет Победы, стр. 1/3	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442252	86387,80
3	Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0020101:1207	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. Текстильщиков, стр. 6А	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55513187	18457887,33
4	Земельный участок	50:22:0020101:866	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. Текстильщиков, стр. 6А	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442413	26459,10
5	Головная тепловая сеть от котельной ООО «РИК»	50:22:0000000:16679	Московская область, Люберецкий район, городское поселение. Октябрьский, от котельной ООО «РИК» ул. Ленина, 47 до ЦТП-2 ул. 60 лет Победы; от ТК 32 до ЦТП-3 ул. Текстильщиков, д. 6«а», от котельной ООО «РИК» ул. Ленина д. 47 до ТК54 ул. Фабричная, от котельной ООО «РИК» ул. Ленина д.47 до ТК 4 ул. Дорожная	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55513468	15955996,13
6	Земельный участок	50:22:0020203:10	Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. Ленина, 47	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442621	112846,90

#### Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

<i>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442364</i>
<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №77-0-1-71/4012/2015-1624 от 21.04.2015 г.</i>
<i>Технический паспорт на здания или сооружения нежилого (гражданского и производственного) назначения по состоянию 28 января 2008г. (Лит. Б)</i>
<i>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442252</i>
<i>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости №5022/101/10-0403 от 01 февраля 2010г.</i>
<i>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55513187</i>
<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №77-0-1-71/4012/2015-1622 от 21.04.2015 г.</i>
<i>Технический паспорт на здания или сооружения нежилого (гражданского и производственного) назначения по состоянию 04 июля 2007г. (Лит. Б)</i>
<i>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442413</i>
<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №77-0-1-71/4012/2015-1623 от 21.04.2015 г.</i>
<i>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости №5022/102/10-0365 от 28 апреля 2010г.</i>
<i>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55513468</i>
<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №77-0-1-71/4012/2015-457 от 10.02.2015 г.</i>
<i>Технический паспорт сооружение по состоянию 06 февраля 2011г.</i>
<i>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442621</i>
<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №77-0-1-71/4012/2015-1623 от 21.04.2015 г.</i>
<i>Определение о признании сделки должника недействительной и (или) применении последствий недействительности ничтожной сделки от 22 января 2016 года по делу №А41-69192/13</i>

#### **Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке**

Реквизиты лица, владеющего объектом оценки	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РИК»
Сокращенное наименование	ООО «РИК»
ОГРН	1045011456588
Дата присвоения ОГРН	30.08.2004 года
Место нахождения	140060, Московская область, Люберецкий район, Октябрьский поселок городского типа, Новая улица, 3

#### Имущественные права на объект оценки

Вид права	Собственность
-----------	---------------

#### Цель оценки

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

#### Предполагаемое использование результатов оценки

Результат оценки предполагается использовать для реализации объектов оценки в рамках процедуры банкротства (внешнее управление).

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

Отчет об оценке объекта оценки действителен только для предполагаемого использования результатов оценки.

#### Вид стоимости

Рыночная (в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.

#### Дата оценки

Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки

11.01.2018г.

#### Срок проведения оценки

Дата оценки – дата составления отчета об оценке.

Общие допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме для предполагаемого использования результатов оценки.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты оценки будут отчуждены на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.
3. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объектов оценки.
4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.
5. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового положения объектов оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объекты оценки. Предполагается, что права на объекты оценки полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Объекты оценки считаются свободными от каких либо претензий, обременений или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.
6. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.
7. Информация, используемая в отчете об оценке, позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.
8. Обязанностью Оценщика в рамках составления отчета об оценке не является проведение экспертизы прав на объекты оценки, строительно-технической, технологической экспертизы объектов оценки; экологической экспертизы, аудиторской проверки финансовой отчетности.
9. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (чертежи, схемы, рисунки, фотографии). Любые чертежи, схемы, рисунки, фотографии, содержащиеся в отчете об оценке, могут отражать приблизительные размеры и внешний вид, и призваны помочь получить визуальное представление об объектах оценки или методологии оценки и расчетов. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, схемы, рисунки, фотографии в случае любого другого их использования.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов представленных Заказчиком и визуальном осмотре объектов оценки установить не представляется возможным), влияющих на состояние объектов оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.
11. Наличие документально подтвержденных обременений указанных в документах, представленных Заказчиком, при определении стоимости не учитывалось. Стоимость объектов определяется как условно свободных от обременений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
12. После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объектов оценки не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
13. Стоимость объектов недвижимости определяется без учета стоимости прав на земельные участки под объектами оценки, ввиду того, что земельные участки являются самостоятельными объектами оценки в соответствии с заданием на оценку.
14. Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объекта на дату осмотра (28.12.2017г.) и дату оценки одинаково.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике оценки	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РИК»
Сокращенное наименование	ООО «РИК»
ОГРН	1045011456588
Дата присвоения ОГРН	30.08.2004 года
Место нахождения	140060, Московская область, Люберецкий район, Октябрьский поселок городского типа, Новая улица, 3
Сведения об оценщике	
Фамилия	Батулин
Имя	Даниил
Отчество	Николаевич
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт гражданина Российской Федерации
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	01 05 709677
Дата выдачи указанного документа	30.05.2005 года.
Орган, выдавший указанный документ	Территориальный отдел милиции «Заречье» УВД города Бийска Алтайского края
Место нахождения оценщика	659300, Алтайский край, г. Бийск, пер. Романа Гилева, 15/1, 12.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Некоммерческом Партнерстве Саморегулируемая Организация Оценщиков «СИБИРЬ» № 039 от 04.09.2009 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Алтайский государственный университет, 2003 год. Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП № 551941, выдан 04 июля 2003 года. Квалификация: Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Алтайский государственный технический университет им. И. И. Ползунова, 2006 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 131/2006. Алтайская академия экономики и права (институт), 2009 год. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 175.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 22/263/17 от 20 января 2017 года. Страховщик: АО АСК «Инвестстрах». Страховая сумма: 3000000,00 рублей.
Сведения о сроке действия полиса страхования профессиональной ответственности оценщика	с 20 января 2017 года по 19 января 2018 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 06.10.2003 года.
Контактный телефон оценщика	8-933-933-1661
Адрес электронной почты оценщика	<a href="mailto:dbatulin@mail.ru">dbatulin@mail.ru</a>
Перечень лиц, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке (организации и специалисты):	Организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Квалификация к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Отсутствует.
Степень участия в проведении оценки объекта оценки:	Отсутствует.
Сведения о независимости оценщика	
1. Оценка объекта оценки проводится Оценщиком, который не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика.	
2. Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки, и не состоит с учредителем, собственником, акционером, должностным	

- лицом или работником юридического лица – Заказчика в близком родстве или свойстве.
3. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных права вне договора.
4. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика.
5. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.
6. Отсутствует вмешательство Заказчика либо иные заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
7. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме для предполагаемого использования результатов оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты оценки будут отчуждены на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете об оценке.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, экологических, социальных или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объектов оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.
- От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового положения объектов оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права на объекты оценки. Предполагается, что права на объекты оценки полностью соответствуют требованиям законодательства РФ, если иное не оговорено специально. Объекты оценки считаются свободными от каких либо претензий, обременений или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.
- Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.
- Информация, используемая в отчете об оценке, позволяет делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.
- Обязанностью Оценщика в рамках составления отчета об оценке не является проведение экспертизы прав на объекты оценки, строительной-технической, технологической экспертизы объектов оценки; экологической экспертизы, аудиторской проверки финансовой отчетности.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (чертежи, схемы, рисунки, фотографии). Любые чертежи, схемы, рисунки, фотографии, содержащиеся в отчете об оценке, могут отражать приблизительные размеры и внешний вид, и призваны помочь получить визуальное представление об объектах оценки или методологии оценки и расчетов. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи, схемы, рисунки, фотографии в случае любого другого их использования.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов (дефектов, наличие которых при исследовании документов представленных Заказчиком и визуальном осмотре объектов оценки установить не представляется возможным), влияющих на состояние объектов оценки. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.
- Наличие документально подтвержденных обременений указанных в документах, представленных Заказчиком, при определении стоимости не учитывалось. Стоимость объектов определяется как условно свободных от обременений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
- После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости объектов оценки не обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- Стоимость объектов недвижимости определяется без учета стоимости прав на земельные участки под объектами оценки, ввиду того, что земельные участки являются самостоятельными объектами оценки в соответствии с заданием на оценку.
- Оценщик при проведении оценки основывается на предположении, что состояние объекта на дату осмотра (28.12.2017г.) и дату оценки одинаково.

#### 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки

- Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организации оценщиков «СИБИРЬ», утвержденные Решением Совета Партнерства НП СОО «СИБИРЬ» (протокол от 4 ноября 2015г.)

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки при проведении оценки данных объектов оценки

Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.).

Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.).

Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.).

Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. (п.2 Федерального стандарта «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.).

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организации оценщиков «СИБИРЬ», утвержденные Решением Совета Партнерства НП СОО «СИБИРЬ» (протокол от 4 ноября 2015г.) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности (Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организации оценщиков «СИБИРЬ»)

#### 7. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Нормативные документы и литература, использованные при проведении оценки:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.

Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.  
 Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.  
 Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014 г.  
 Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организации оценщиков «СИБИРЬ», утвержденные Решением Совета Партнерства НП СОО «СИБИРЬ» (протокол от 4 ноября 2015г.)  
 Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.  
 Сборники УПВС зданий и сооружений для переоценки основных фондов. – М., 1970 г.  
 Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости/ Республиканское Управление технической инвентаризации. - М.,1995.  
 Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости СМР и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строек».  
 Письмо № 14-Д от 06.09.1990 г. Госстроя СССР «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве».  
 Письмо Министерства Регионального Развития РФ № 1289-СК/08 от 20.01.2010 г. «О рекомендуемых к применению в I квартале 2010 года индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной ст. проектных и изыскательских работ, индексы изменения сметной ст. пр. работ и затрат»  
 Письмо Минстроя РФ № 35948-ХМ/09 от 05.10.2017 г. «Рекомендуемые к применению в III квартале 2017 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования»  
 ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий», Госгражданстрой, М., 1990 г.  
 Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.  
 Методика определения физического износа гражданских зданий (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404)  
 Справочника оценщика недвижимости. Издание четвертое в 4 томах/ Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2016

**Прочая информация:**

Общественные сведения, опубликованные в средствах массовой информации, отчеты, аналитические материалы, статистические данные, прогнозы, правовые и нормативные акты РФ.  
 Справочно-аналитический материал специалиста: нормы и правила, справочники по эксплуатации и капитальному ремонту; методики определения износа; рыночной стоимости; журналы; рекламные проекты; коммерческие предложения.  
 Ресурсы всемирной информационной сети Интернет.

**Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки:**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442364  
 Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №77-0-1-71/4012/2015-1624 от 21.04.2015 г.  
 Технический паспорт на здания или сооружения нежилого (гражданского и производственного) назначения по состоянию 28 января 2008г. (Лит. Б)  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442252  
 Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости №5022/101/10-0403 от 01 февраля 2010г.  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55513187  
 Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №77-0-1-71/4012/2015-1622 от 21.04.2015 г.  
 Технический паспорт на здания или сооружения нежилого (гражданского и производственного) назначения по состоянию 04 июля 2007г. (Лит. Б)  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442413  
 Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №77-0-1-71/4012/2015-1623 от 21.04.2015 г.  
 Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости №5022/102/10-0365 от 28 апреля 2010г.  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55513468  
 Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №77-0-1-71/4012/2015-457 от 10.02.2015 г.  
 Технический паспорт сооружение по состоянию 06 февраля 2011г.  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442621  
 Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №77-0-1-71/4012/2015-1623 от 21.04.2015 г.  
 Определение о признании сделки должника недействительной и (или) применении последствий недействительности ничтожной сделки от 22 января 2016 года по делу №А41-69192/13

**8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Описание объекта оценки №1					
Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес объекта	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость, руб.
Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0000000:13171	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. 60 лет Победы, стр. 1/3;	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442364	280092,27
<b>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>					
<i>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442364</i>					
<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №77-0-1-71/4012/2015-1624 от 21.04.2015 г.</i>					
<i>Технический паспорт на здания или сооружения нежилого (гражданского и производственного) назначения по состоянию 28 января 2008г. (Лит. Б)</i>					
<b>Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке</b>					
Сведения об имущественных правах на объект оценки					
Вид права	Собственность				
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки					
Ограничения (обременения) права	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442364				
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объекта оценки не выявлены.				
Сведения о физических свойствах объекта оценки					
Источник сведений	<i>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442364</i>				
Номер кадастрового квартала:	50:22:0000000				
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2012				

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 126:039-10627			
Адрес:	строение 1/3			
Площадь, м²:	225,8			
Назначение:	Нежилое здание			
Наименование:	ЦТП			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0			
Материал наружных стен:	Бетонные			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2007			
Год завершения строительства:	2007			
Кадастровая стоимость, руб.:	5397170.95			
Источник сведений	<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №77-0-1-71/4012/2015-1624 от 21.04.2015 г.</i>			
Кадастровый номер:	50:22:0000000:13171			
Наименование:	Здание нежилого назначения (ЦТП)			
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое			
Площадь объекта, кв.м.:	225,8 кв.м.			
Инвентарный номер, литер:	инв.№126:039-10627, литер Б			
Этажность (этаж)	1			
Адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. 60 лет Победы, стр. 1/3;			
Источник сведений	<i>Технический паспорт на здания или сооружения нежилого (гражданского и производственного) назначения по состоянию 28 января 2008г. (Лит. Б)</i>			
Экспликация земельного участка-кв.м.				
По документам	Фактическая	Застроенная	Не застроенная	
		255,7		
Исчисление площадей и объемов и его частей (подвалов, пристроек и т.д.)				
Литер	Наименование здания и его частей	Площадь кв.м.	Высота м.	Объем
Б	Основное строение	256,7	5,36	1376
Характеристика конструктивных элементов				
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)		
1	Фундамент	Бетонные блоки		
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Блочные		
3	Перекрытия	Ж/б плиты		
4	Крыша	Мягкая совмещенная		
5	Полы	Покрытые плиткой		
Сведения об износе объекта оценки				
Источник сведений	<i>Технический паспорт на здания или сооружения нежилого (гражданского и производственного) назначения по состоянию 28 января 2008г. (Лит. Б)</i>			
Процент износа	0 %			
Сведения об устареваниях объекта оценки				
Сведения об устареваниях	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.			
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки				
Источник информации		Визуальный осмотр объекта оценки.		
Наименование элемента, входящего в состав объекта	Количественные характеристики элементов, входящих в состав объекта	Качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта (определены при проведении визуального осмотра)	Физические характеристики элементов, входящих в состав объекта	
Фундамент	Не установлены	Бетонные блоки	Мелкие трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен	
Наружные и внутренние стены	Не установлены	Блочные	Нарушение покрытия выступающих частей фасада, отдельные мелкие выбоины, трещины	
Перегородки	Не установлены	Кирпичные	Трещины в местах сопряжений с потолками, редкие сколы	
Перекрытие	Не установлены	Ж/б плиты	Трещины в швах между плитами	
Крыша	Не установлены	Мягкая совмещенная	Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям, прогиб настенных желобов	
Полы	Не установлены	Покрытые плиткой	Мелкие сколы и трещины отдельных плиток	
Проемы (дверные)	Не установлены	Металлические	Уплотнительные прокладки изношены, трещины в местах сопряжения коробок со стенами, повреждены декоративные детали дверей	
Отделочные работы	Не установлены	Штукатурка	Волосяные трещины и сколы местами	
	Не установлены	Известковая окраска	Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосяные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен	
Коммуникации	Не установлены	Электроснабжение	Неисправность, ослабление креплений и отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т.д.)	
		Отопление	Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, нарушение теплоизоляции в отдельных местах	
		Водоснабжение	Ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры, повреждение окраски трубопроводов в отдельных местах	
		Канализация	Ослабление мест присоединения приборов	
Общее состояние объекта	Общее состояние здания в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий (утв. Приказом Минкомунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404) (укрупненная шкала физического износа): <b>Хорошее</b> (Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.).			
Информация о текущем использовании объекта оценки				
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки			Здание нежилого назначения	
На основании визуального осмотра объекта оценки			Здание нежилого назначения	

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Не выявлены
На основании визуального осмотра объекта оценки	Не выявлены

Описание объекта оценки №2					
Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес объекта	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость, руб.
Земельный участок	50:22:0020101:862	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. 60 лет Победы, стр. 1/3;	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442252	86387,80
<b>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>					
<i>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442252</i>					
<i>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости №5022/101/10-0403 от 01 февраля 2010г.</i>					
<b>Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке</b>					
Сведения об имущественных правах на объект оценки					
Вид права	Собственность				
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки					
Ограничения (обременения) права	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442252				
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объекта оценки не выявлены.				
Сведения о физических свойствах объекта оценки					
Источник сведений	<i>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442252</i>				
Номер кадастрового квартала:	50:22:0020101				
Дата присвоения кадастрового номера:	01.02.2010				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют				
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Люберецкий, рп. Октябрьский, 60 лет Победы, строение 1/3				
Площадь:	323 кв. м				
Кадастровая стоимость, руб.:	1088338.81				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	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 имущественно-го комплекса:					
Источник сведений	<i>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости №5022/101/10-0403 от 01 февраля 2010г.</i>				
Кадастровый номер:	50:22:0020101:862				
Местоположение:	обл. Московская, р-н Люберецкий, рп. Октябрьский, 60 лет Победы, строение 1/3				
Категория земель:	Земля населенных пунктов				
Разрешенное использование:	Под здание нежилого назначения (ЦТП)				
Площадь:	323,00 кв.м.				
Кадастровая стоимость руб.:	57918,69				
Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м2)	1783,03				
Сведения об износе объекта оценки					
Сведения об износе	Земельный участок износу не подвержен.				
Сведения об устареваниях объекта оценки					
Сведения об устареваниях	Земельный участок устареванию не подвержен.				
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки					
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, оценщиком не выявлены.					
Информация о текущем использовании объекта оценки					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Земельный участок				
На основании визуального осмотра объекта оценки	Земельный участок				
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость					
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Не выявлены				
На основании визуального осмотра объекта оценки	Не выявлены				

Описание объекта оценки №3					
Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес объекта	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость, руб.
Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0020101:1207	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. Текстильщиков, стр. 6А	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55513187	18457887,33
<b>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>					
<i>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55513187</i>					
<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №77-0-1-71/4012/2015-1622 от 21.04.2015 г.</i>					
<i>Технический паспорт на здания или сооружения нежилого (гражданского и производственного) назначения по состоянию 04 июля 2007г. (Лит. Б)</i>					
<b>Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке</b>					
Сведения об имущественных правах на объект оценки					
Вид права	Собственность				

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки				
Ограничения (обременения) права		Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55513187		
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объекта оценки не выявлены.		
Сведения о физических свойствах объекта оценки				
Источник сведений		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55513187		
Номер кадастрового квартала:		50:22:0020101		
Дата присвоения кадастрового номера:		29.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 126:039-13039		
Адрес:		Московская область, Люберецкий р-н, рп Октябрьский, ул Текстильщиков, д 7А,стр.1		
Площадь, м²:		723,6		
Назначение:		Нежилое здание		
Наименование:		здание ЦТП		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:		Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2007		
Год завершения строительства:		2007		
Кадастровая стоимость, руб.:		10375859,59		
Источник сведений		Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №77-0-1-71/4012/2015-1622 от 21.04.2015 г.		
Кадастровый номер:		50:22:0020101:1207		
Наименование:		Здание ЦТП		
Назначение объекта недвижимости:		Нежилое		
Площадь объекта, кв.м.:		723,6 кв.м.		
Инвентарный номер, литер:		инв.№126:039-13039, литер Б		
Этажность (этаж)		2		
Адрес (местоположение) объекта:		Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. Текстильщиков, стр. 6А		
Источник сведений		Технический паспорт на здания или сооружения нежилого (гражданского и производственного) назначения по состоянию 04 июля 2007г. (Лит. Б)		
Экспликация земельного участка-кв.м.				
По документам		Фактическая	Застроенная	Не застроенная
			625,0	
Исчисление площадей и объемов и его частей (подвалов, пристроек и т.д.)				
Литер	Наименование здания и его частей	Площадь кв.м.	Высота м.	Объем
Б	Основное строение	625,0	6,20	3875
Характеристика конструктивных элементов				
№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	
1	Фундамент		Ж/бетонный ленточный	
2	Наружные и внутренние капитальные стены		Кирпичные и шлакоблочные	
3	Перекрытия		Ж/б монолитные	
4	Крыша		Мягкая совмещенная	
5	Полы		Цементные	
Сведения об износе объекта оценки				
Источник сведений		Технический паспорт на здания или сооружения нежилого (гражданского и производственного) назначения по состоянию 04 июля 2007г. (Лит. Б)		
Процент износа		0 %		
Сведения об устареваниях объекта оценки				
Сведения об устареваниях		В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки				
Источник информации		Визуальный осмотр объекта оценки.		
Наименование элемента, входящего в состав объекта	Количественные характеристики элементов, входящих в состав объекта	Качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта (определены при проведении визуального осмотра)	Физические характеристики элементов, входящих в состав объекта	
Фундамент	Не установлены	Ж/бетонный ленточный	Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа	
Наружные и внутренние стены	Не установлены	Кирпичные и шлакоблочные	Отдельные трещины и выбоины	
Перегородки	Не установлены	Кирпичные	Трещины в местах сопряжений с потолками, редкие сколы	
Перекрытие	Не установлены	Ж/б монолитные	Трещины в местах примыканий к стенам	
Крыша	Не установлены	Мягкая совмещенная	Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям, прогиб настенных желобов	
Полы	Не установлены	Цементные	Отдельные мелкие выбоины и волосяные трещины	
	Не установлены	Из рулонных материалов	Отставание материала в стыках и вздутие местами, мелкие повреждения плитусов	
	Не установлены	Покрытые плиткой	Мелкие сколы и трещины отдельных плиток	
Проемы (оконные)	Не установлены	Деревянные	Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами, истертость или щели в притворах. Замазка местами отстала, частично отсутствуют штапики, трещины стекла, мелкие повреждения отливов	
	Не установлены	Пластиковые	Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами	
Проемы (дверные)	Не установлены	Деревянные	Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками, стертость дверных полотен или щели в притворах	

Проемы (дверные)	Не установлены	Пластиковые	Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок со стенами и перегородками
	Не установлены	Металлические	Уплотнительные прокладки изношены, трещины в местах сопряжения коробок со стенами, повреждены декоративные детали дверей
Отделочные работы	Не установлены	Штукатурка	Волосяные трещины и сколы местами
	Не установлены	Известковая окраска	Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосяные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен
	Не установлены	Масляная окраска	Местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины
	Не установлены	Оклейка обоями	Трещины, загрязнения и обрывы в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; обесцвечивание рисунка местами
Коммуникации	Не установлены	Электроснабжение	Неисправность, ослабление креплений и отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т.д.)
		Отопление	Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, нарушение теплоизоляции в отдельных местах
	Не установлены	Водоснабжение	Ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры, повреждение окраски трубопроводов в отдельных местах
		Канализация	Ослабление мест присоединения приборов
Общее состояние объекта	Общее состояние здания в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий (утв. Приказом Минкомунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404) (укрупненная шкала физического износа): <b>Хорошее</b> (Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.).		
<b>Информация о текущем использовании объекта оценки</b>			
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки			Здание нежилого назначения
На основании визуального осмотра объекта оценки			Здание нежилого назначения
<b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b>			
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки			Не выявлены
На основании визуального осмотра объекта оценки			Не выявлены

**Описание объекта оценки №4**

Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес объекта	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость, руб.
Земельный участок	50:22:0020101:866	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. Текстильщиков, стр. 6А	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442413	26459,10
<b>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>					
<i>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442413</i>					
<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №77-0-1-71/4012/2015-1623 от 21.04.2015 г.</i>					
<i>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости №5022/102/10-0365 от 28 апреля 2010г.</i>					
<b>Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке</b>					
<b>Сведения об имущественных правах на объект оценки</b>					
Вид права	Собственность				
<b>Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки</b>					
Ограничения (обременения) права	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442413				
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объекта оценки не выявлены.				
<b>Сведения о физических свойствах объекта оценки</b>					
Источник сведений	<i>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442413</i>				
Номер кадастрового квартала:	50:22:0020101				
Дата присвоения кадастрового номера:	28.04.2010				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют				
Адрес:	Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. Текстильщиков, строение 6А				
Площадь:	625 кв. м				
Кадастровая стоимость, руб.:	2105918.75				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	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:					
Источник сведений	<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №77-0-1-71/4012/2015-1623 от 21.04.2015 г.</i>				
Кадастровый номер:	50:22:0020101:866				
Наименование:	Земельный участок				
Назначение объекта недвижимости:	Земля населенных пунктов, под строительство и размещение квартального ЦТП				
Площадь объекта, кв.м.:	625 кв.м.				
Адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. Текстильщиков, ул. Текстильщиков, стр. 6А				
Источник сведений	<i>Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости №5022/102/10-0365 от 28 апреля 2010г.</i>				
Кадастровый номер:	50:22:0020101:866				
Местоположение:	обл. Московская, р-н Люберецкий, рп. Октябрьский, ул. Текстильщиков, около дома 7				
Категория земель:	Земля населенных пунктов				
Разрешенное использование:	Под строительство и размещение квартального ЦТП				
Площадь:	625,00 кв.м.				
Кадастровая стоимость руб.:	1114393,75				

Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м2)	1783,03
Сведения об износе объекта оценки	
Сведения об износе	Земельный участок износу не подвержен.
Сведения об устареваниях объекта оценки	
Сведения об устареваниях	Земельный участок устареванию не подвержен.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, оценщиком не выявлены.	
Информация о текущем использовании объекта оценки	
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Земельный участок
На основании визуального осмотра объекта оценки	Земельный участок
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Не выявлены
На основании визуального осмотра объекта оценки	Не выявлены

Описание объекта оценки №5					
Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес объекта	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость, руб.
Головная тепловая сеть от котельной ООО «РИК»	50:22:0000000:16679	Московская область, Люберецкий район, городское поселение. Октябрьский, от котельной ООО «РИК» ул. Ленина, 47 до ЦТП-2 ул. 60 лет Победы; от ТК 32 до ЦТП-3 ул. Текстильщиков, д. 6«а», от котельной ООО «РИК» ул. Ленина д. 47 до ТК54 ул. Фабричная, от котельной ООО «РИК» ул. Ленина д.47 до ТК 4 ул. Дорожная	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55513468	15955996,13
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки					
<i>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55513468</i>					
<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №77-0-1-71/4012/2015-457 от 10.02.2015 г.</i>					
<i>Технический паспорт сооружение по состоянию 06 февраля 2011г.</i>					
<b>Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке</b>					
Сведения об имущественных правах на объект оценки					
Вид права	Собственность				
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки					
Ограничения (обременения) права	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55513468				
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объекта оценки не выявлены.				
Сведения о физических свойствах объекта оценки					
Источник сведений	<i>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55513468</i>				
Номер кадастрового квартала:	50:22:0000000				
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2012				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 126:039-12759				
Адрес:	ул. Текстильщиков, ул. 60 лет Победы				
Основная характеристика (для сооружения):	протяженность	1420	м		
	тип	значение	единица измерения		
Назначение:	Тепловая сеть				
Наименование:	Тепловая сеть				
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0				
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2007				
Год завершения строительства:	2007				
Кадастровая стоимость, руб.:	16918277.6				
Источник сведений	<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №77-0-1-71/4012/2015-457 от 10.02.2015 г.</i>				
Кадастровый номер:	50:22:0000000:16679				
Наименование:	Головная тепловая сеть от котельной ООО «РИК»				
Назначение объекта недвижимости:	Нежилое				
Площадь объекта, кв.м.:	2870,00 м.				
Инвентарный номер, литер:	инв.№126:039-12759, литер 2П				
Адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Люберецкий район, городское поселение. Октябрьский, от котельной ООО «РИК» ул. Ленина, 47 до ЦТП-2 ул. 60 лет Победы; от ТК 32 до ЦТП-3 ул. Текстильщиков, д. 6«а», от котельной ООО «РИК» ул. Ленина д. 47 до ТК54 ул. Фабричная, от котельной ООО «РИК» ул. Ленина д.47 до ТК 4 ул. Дорожная				
Источник сведений	<i>Технический паспорт сооружение по состоянию 06 февраля 2011г.</i>				
Основные характеристики сооружения					
Наименование	<i>Головная тепловая сеть от котельной ООО «РИК»</i>				
Назначение	<i>теплоснабжение</i>				
Протяженность трассы	<i>2870,00 м.</i>				
Протяженность трубопроводов	<i>2870,00 м.</i>				
Экспликация к планам зданий и сооружений					
Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр				
	Головная тепловая сеть от котельной ООО «РИК»	Протяженность трассы	2870,00 м.		
		Протяженность трубопроводов	2870,00 м.		

	Материал трубопроводов	Сталь	
	Диаметр условный (мм.)	dy 200 dy 250 dy 300 dy 500	
	Теплокамеры (шт.)	17	
Сведения об износе объекта оценки			
Сведения об износах	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.		
Сведения об устареваниях объекта оценки			
Сведения об устареваниях	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют.		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки			
Источник информации		Визуальный осмотр объекта оценки.	
Наименование элемента, входящего в состав объекта	Количественные характеристики элементов, входящих в состав объекта	Качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта (определены при проведении визуального осмотра)	Физические характеристики элементов, входящих в состав объекта
Труба	Не установлены	Сталь	Выход из строя отдельных элементов запорной арматуры, имеются следы ремонтов, потери (утечки) воды при транспортировке (в частях доступных для осмотра).
Общее состояние объекта	Общее состояние здания в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских зданий (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 N 404) (укрупненная шкала физического износа): <b>Удовлетворительное</b> (Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии).		
Информация о текущем использовании объекта оценки			
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки		Тепловая сеть	
На основании визуального осмотра объекта оценки		Тепловая сеть	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость			
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки		Не выявлены	
На основании визуального осмотра объекта оценки		Не выявлены	

Описание объекта оценки №6					
Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес объекта	Вид права	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость, руб.
Земельный участок	50:22:0020203:10	Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. Ленина, 47	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442621	112846,90
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки					
<i>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442621</i>					
<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №77-0-1-71/4012/2015-1623 от 21.04.2015 г.</i>					
<b>Копии поименованных выше документов содержатся в Приложении 1 к отчету об оценке</b>					
Сведения об имущественных правах на объект оценки					
Вид права	Собственность				
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки					
Ограничения (обременения) права	Сведения отсутствуют				
Иные ограничения (обременения) связанные с объектом оценки	В документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, отсутствуют. По результатам визуального осмотра объекта оценки не выявлены.				
Сведения о физических свойствах объекта оценки					
Источник сведений	<i>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442621</i>				
Номер кадастрового квартала:	50:22:0020203				
Дата присвоения кадастрового номера:	05.04.2005				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют				
Адрес:	Московская область, Люберецкий район, рп. Октябрьский, ул. Ленина, дом 47				
Площадь:	4785 кв. м				
Кадастровая стоимость, руб.:	16122913.95				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:22:0020203:8				
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:					
Источник сведений	<i>Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества №77-0-1-71/4012/2015-1623 от 21.04.2015 г.</i>				
Кадастровый номер:	50:22:0020203:10				
Наименование:	Земельный участок				
Назначение объекта недвижимости:	Земля населенных пунктов, для промышленной деятельности				
Площадь объекта, кв.м.:	4785 кв.м.				
Адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. Ленина, 47				
Сведения об износе объекта оценки					
Сведения об износе	Земельный участок износу не подвержен.				
Сведения об устареваниях объекта оценки					
Сведения об устареваниях	Земельный участок устареванию не подвержен.				
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки					
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, оценщиком не выявлены.					

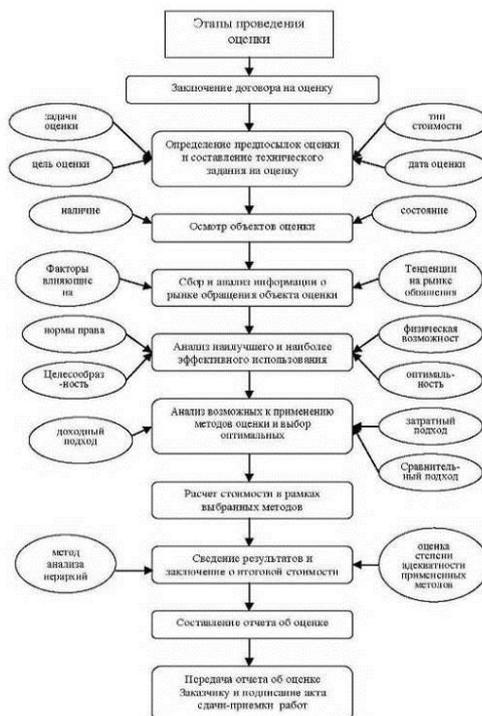
Информация о текущем использовании объекта оценки	
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Земельный участок
На основании визуального осмотра объекта оценки	Земельный участок
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
На основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Не выявлены
На основании визуального осмотра объекта оценки	Не выявлены

## 9. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Данный отчет об оценке является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов, с применением необходимых методов оценки. В процессе составления отчета об оценке была собрана вся доступная для Оценщика информация об объектах оценки и факторах, которые каким либо образом могли бы повлиять на определяемую стоимость объектов оценки. Был проведен анализ всей имеющейся информации для того, чтобы прийти к заключению о стоимости, применяя или обосновывая отказ от применения методов в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

Оценщик осуществлял необходимые расчеты для определения стоимости объектов оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объектов оценки, результатов анализа рынка, к которым относятся объекты оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объектов оценки в будущем (рисков) и другой информации.

Схематичное отображение этапов проведения оценки представлено ниже:



## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### Необходимость анализа наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

### Критерии анализа наиболее эффективного использования.

Вариант наиболее эффективного использования объекта оценки должен удовлетворять четырем критериям – это:

- юридическая допустимость;
- физическая осуществимость;
- финансовая обеспеченность;
- максимальная продуктивность.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования объекта оценки, для выбора наиболее эффективного обычно соответствует приведенной выше. В первую очередь рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость, затем оцениваются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность. Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования, даже при наличии необходимого финансирования, неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

### Юридическая допустимость.

Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь.

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки (см. Приложение 1 к отчету об оценке) позволяют классифицировать эти объекты оценки, как объекты недвижимости: нежилые здания, сооружения и земельные участки. Юридически допустимым использованием объектов оценки является использование их в качестве объектов недвижимости: жилых зданий, сооружений, и земельных участков. Таким образом, возможность использования объектов оценки в качестве жилых зданий (для зданий) при анализе иных факторов не рассматривалась.

### Физическая осуществимость.

Выбор наиболее эффективного варианта использования объекта оценки должен опираться на физическую его осуществимость. Критерии физической осуществимости для объектов недвижимости – район, конструктивные (архитектурные) и объемно – планировочные показатели, техническое состояние объекта, обеспеченность (возможность обеспечения) коммуникациями, наличие подъездных путей – влияют на предполагаемый вариант использования объекта недвижимости.

В процессе анализа физически осуществимого варианта использования рассматривалось физическое состояние объектов оценки для определения возможности их дальнейшей эксплуатации. Объекты в настоящее время эксплуатируются следующим образом:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Текущее использование
1	Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0000000:13171	Специализированное здание (объект коммунальной инфраструктуры)
2	Земельный участок	50:22:0020101:862	Земельный участок
3	Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0020101:1207	Специализированное здание (объект коммунальной инфраструктуры)
4	Земельный участок	50:22:0020101:866	Земельный участок
5	Головная тепловая сеть от котельной ООО «РИК»	50:22:0000000:16679	Сооружение
6	Земельный участок	50:22:0020203:10	Земельный участок

Таким образом, использование объектов оценки с учетом их текущего физического состояния в качестве нежилых зданий (с учетом текущего функционального назначения объектов), сооружений, и земельных участков физически осуществимо. Иное использование сооружений и земельных участков Оценщиком не рассматривалось. Кроме того Оценщиком не рассматривалось использование зданий в качестве жилых, так как это юридически недопустимо.

Варианты иного физически осуществимого использования (для зданий) представлены в таблице:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Текущее использование	Возможное физическое использование (производственно-складское)	Возможное физическое использование (административное)
1	Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0000000:13171	Специализированное здание (объект коммунальной инфраструктуры)	Практически неосуществимо (объемно-планировочные решения объекта не позволяют использовать его в качестве производственно-складских площадей)	Неосуществимо (объемно-планировочные решения объекта не позволяют использовать его в качестве административных площадей)
2	Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0020101:1207	Специализированное здание (объект коммунальной инфраструктуры)	Практически неосуществимо (объемно-планировочные решения объекта не позволяют использовать его в качестве производственно-складских площадей)	Практически неосуществимо (объемно-планировочные решения объекта не позволяют использовать его в качестве административных площадей)

Часть помещений объектов можно использовать как производственно-складские и административные помещения, однако объекты в совокупности, учитывая их нахождение в составе коммунальной инфраструктуры перепрофилированию не подлежат. Физически осуществимое использование объектов оценки соответствует текущему.

#### Финансовая обеспеченность.

Следующий этап отбора вида использования – анализ финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматривались как выполнимые в финансовом отношении.

Идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения.

Ввиду юридически невозможного и физически неосуществимого иного использования финансово обеспеченное использование объектов оценки отличное от текущего не рассматривалось.

#### Максимальная продуктивность.

Максимальная продуктивность — это наибольшая стоимость объекта оценки, как такового. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки.

**С учетом изложенных выше юридически допустимых, физически осуществимых и финансово обеспеченных вариантов использования максимально продуктивным будет использование объектов оценки в качестве нежилых зданий (с учетом текущего функционального назначения объектов), сооружений и земельных участков.**

### 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

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

#### Картина экономики в августе 2017 года

После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г1 в июле. Основной вклад в ускорение роста внесли отрасли, которые в прошлом месяце показали слабые результаты из-за действия временных факторов, – сельское хозяйство и промышленность.

Производство сельскохозяйственной продукции показало уверенный рост в результате активизации хода уборочной кампании. Увеличение выпуска отрасли в августе составило 4,7% г/г после падения в течение предыдущих двух месяцев. Сокращается отставание от календарного графика уборки урожая, обусловленное неблагоприятными погодными условиями в мае-июне. По оперативным данным, сбор зерновых на 25 сентября составил 120,7 млн. тонн. В этих условиях можно ожидать продолжения уверенного роста выпуска сельскохозяйственной продукции в сентябре.

Рост промышленного производства ускорился благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей. После краткосрочного июльского спада (-0,8% г/г) обрабатывающая промышленность в августе вновь показала положительную динамику (0,7% г/г). На траекторию устойчивого роста вернулись химический комплекс и пищевая промышленность – отрасли, которые в течение длительного времени были драйверами обрабатывающей промышленности. Еще одним позитивным фактором стало возобновление роста в металлургическом комплексе.

На потребительском рынке сохранились положительные тенденции последних месяцев. Рост розничных продаж ускорился до 1,9% г/г (1,2% г/г в июле). Кроме того, данные за период с начала года были пересмотрены в сторону увеличения. О постепенном восстановлении потребительской активности свидетельствует и уверенный рост оборота общественного питания в летние месяцы. Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

В августе рост инвестиций в основной капитал продолжился, однако его темпы были более умеренными по сравнению с показателями 2кв17. Основным драйвером роста инвестиционной активности оставалось восстановление строительного комплекса. При этом динамика предложения машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественной, так и зарубежной – продолжила коррекцию после высоких темпов роста во 2кв17.

#### Производственная активность

После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г2 в июле. Основной вклад в ускорение роста в августе внесли отрасли, которые в прошлом месяце показали слабые результаты из-за действия временных факторов, – сельское хозяйство и промышленность. Благодаря активизации хода уборочной кампании, а также росту урожайности показатели сбора урожая сократили отставание от уровней прошлого года, а по отдельным сельскохозяйственным культурам превысили их (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). В результате вклад сельского хозяйства в годовые темпы роста ВВП в августе увеличился до 0,4 п.п. по сравнению с -0,1 п.п. в июле. Улучшение ситуации наблюдалось и в промышленности. Существенный вклад в рост ВВП продолжало вносить восстановление активности в неторгуемых секторах – строительстве, оптовой и розничной торговле, транспорте. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП за 8 месяцев составил 1,7% г/г.

Рост промышленного производства ускорился (на 0,4 п.п. до 1,5% г/г в августе) благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей. Обрабатывающая промышленность в августе вновь показала положительную динамику (0,7% г/г, 1,6% м/м sa) после заметного спада в июле (-0,8% г/г, -2,9% м/м sa). На траекторию устойчивого роста вернулись химический комплекс (3,1% г/г) и пищевая промышленность (4,8% г/г) – отрасли, которые в течение длительного времени были драйверами обрабатывающей промышленности. Еще одним позитивным фактором стало возобновление роста в металлургическом комплексе (+4,5% г/г). Улучшению динамики обрабатывающих производств способствовало также уменьшение темпов падения выпуска в

машиностроении (до -1,4% г/г в августе), которое происходило в первую очередь за счет волатильных товарных групп – производства летательных аппаратов, грузовых автомобилей, автобусов. При этом производство легковых автомобилей продолжало расти высокими темпами (24,9% г/г в августе).

На динамику добычи полезных ископаемых в августе продолжали оказывать разнонаправленное воздействие тенденции в нефтяной и газовой отраслях. Рост выпуска в добывающей промышленности (2,9% г/г в августе) происходит в первую очередь за счет увеличения производства газа. Рост газовой отрасли поддерживается благоприятной конъюнктурой на экспортных рынках, которая связана в том числе с погодными условиями в Европе. В ряде европейских стран нетипично холодная погода в зимние и весенние месяцы сменялась аномальной жарой, которая продержалась до середины августа. В результате за период с начала года Газпром увеличил экспорт газа в дальнее зарубежье на 11,5% г/г. При этом в сентябре можно ожидать некоторой коррекции объемов экспорта, связанной с техобслуживанием трубопровода «Северный поток». С другой стороны, в нефтяной отрасли по-прежнему сохраняется стагнация в связи с выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения между странами ОПЕК и другими странами-экспортерами об ограничении добычи. В целом замедление роста выпуска добывающих отраслей, наблюдаемое на протяжении последних трех месяцев, оказывает сдерживающее влияние на динамику промышленного производства.

Опережающие индикаторы производственной активности указывают на вероятное продолжение роста промышленного производства в сентябре. Индекс PMI обрабатывающих отраслей в августе (51,6) несколько снизился по сравнению с июлем (52,7), однако остается выше уровня 2кв17 (51,2) за счет уверенного роста объема новых заказов. Индекс предпринимательской уверенности Росстата показывает существенное улучшение настроений бизнеса по отношению к соответствующему периоду прошлого года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП остается в положительной области. По предварительной оценке на 15 сентября, потребление электроэнергии с коррекцией на сезонный, календарный и температурный фактор в текущем месяце растет на 1,4% г/г (такой же рост наблюдался в августе). Вместе с тем на годовые темпы роста промышленного производства в сентябре будет оказывать негативное воздействие календарный фактор, связанный с меньшим количеством рабочих дней по сравнению с предыдущим годом (21 в 2017 году, 22 в 2016 году).

### **Потребительский спрос**

Августовская статистика подтвердила положительные тенденции в потребительском спросе, наблюдаемые в последние месяцы. В августе рост розничных продаж ускорился до 1,9% г/г (1,2% г/г в июле), в помесечном выражении со снятой сезонностью – до 0,3% м/м са (0,1% м/м са в июле). Кроме того, Росстат уточнил годовую динамику оборота розничной торговли за апрель-июль в сторону увеличения (в среднем на 0,3 п.п.). В результате товарооборот с начала года продемонстрировал рост на 0,2% г/г (до уточнения за 7 месяцев – снижение на 0,2% г/г).

На восстановление потребительской активности указывают и другие индикаторы. В летние месяцы наблюдались положительные тенденции в предоставлении услуг общественного питания (4,1% г/г в августе после 3,9% г/г в июле и 2,7% г/г в июне). Индикатор потребительской активности «спрос-запрос»3, основанный на данных о поисковых запросах по наиболее популярным товарам и услугам в Интернете, продолжил июльский рост, увеличившись на 2,6% м/м до 111,5 пункта в августе. Увеличение частоты интернет-запросов наблюдалось как по товарам, так и по услугам.

Динамика индекса потребительских настроений указывает на вероятное сохранение позитивных тенденций на потребительском рынке, в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования. Индекс потребительских настроений, публикуемый Банком России, находится на восходящей траектории с начала 2016 года, при этом положительная динамика наблюдается по всем основным компонентам индекса. Но если в прошлом году восстановление потребительских настроений происходило в основном за счет ожиданий, то с начала текущего года все больше респондентов отмечают улучшение своего текущего материального положения. При этом среди компонентов индекса наибольший рост продемонстрировал индекс крупных покупок, который за январь-август прибавил 16 п.п. и достиг максимального с начала 2015 года значения (88 пунктов). Более позитивная оценка потребителями условий для совершения крупных покупок находит отражение в том числе в восстановлении автомобильного рынка: продажи легковых автомобилей продолжают расти двузначными темпами (16,7% г/г в августе после 18,6% г/г в июле).

Основным фактором, способствующим оживлению потребительского спроса, остается рост реальных заработных плат. Предварительные оценки Росстата указывают на сохранение прироста заработной платы в августе в номинальном выражении на уровне июля (7,1% г/г4). При этом за счет замедления инфляции динамика реальной заработной платы ускорилась до 3,7% г/г по сравнению с 3,1% г/г в июле. В целом за 8 месяцев 2017 года заработная плата работников организаций увеличилась на 2,9% г/г в реальном выражении, номинальный прирост составил 7,2% г/г. В то же время реальные располагаемые доходы за январь-август сократились на 1,2% г/г, однако, по оценке Минэкономразвития, с исключением доходов от продажи валюты и недвижимости на вторичном рынке снижение было более умеренным (на 0,2% г/г).

Динамике реальных заработных плат оказывает поддержку ситуация на рынке труда. После снижения занятости и роста безработицы в мае из-за негативной ситуации в сельском хозяйстве, вызванной неблагоприятными погодными условиями, динамика показателей рынка труда на протяжении последних месяцев была стабильной. Безработица с начала года остается на рекордно низких уровнях (5,2-5,4% с исключением сезонности).

В августе банки продолжили наращивать кредитный портфель. По оценке Минэкономразвития, рост портфеля кредитов населению с исключением валютной переоценки ускорился до 7,8% г/г с 6,9% г/г месяцем ранее. При этом увеличение темпов роста наблюдается как в ипотечном кредитовании, так и в других потребительских ссудах. В то же время рост вкладов населения постепенно замедляется. Данные тенденции могут свидетельствовать об отходе от сберегательной модели поведения, что в дальнейшем продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу.

### **Инвестиционный спрос**

В августе основным драйвером роста инвестиционной активности оставалось строительство. Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в августе увеличился на 7,2% г/г (7,1% г/г в июле), а в помесечном выражении с очисткой от сезонности положительная динамика наблюдается на протяжении последних 6 месяцев. Увеличение активности в строительстве поддерживается оживлением на ипотечном рынке. В свою очередь восстановление строительного комплекса благоприятно отражается на производстве строительных товаров, рост которого, по оценке Минэкономразвития, в августе составил 2,9% г/г (7,6% г/г месяцем ранее).

Динамика предложения машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественной, так и зарубежной – продолжила коррекцию после высоких темпов роста во 2кв17. Производство машин, оборудования и транспортных средств инвестиционного назначения в августе замедлилось до 3,7% г/г по сравнению с 5,2% г/г в июле и 11,0% г/г во 2кв17. Годовые темпы роста импорта машин и оборудования инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении в августе снизились до 26,7% г/г по сравнению с 39,5% г/г в июле и 34,3% г/г во 2кв17. В реальном выражении снижение могло быть более значительным: рост индекса физического объема импорта инвестиционных товаров в июле замедлился до 18,4% г/г (37,2% г/г в 2кв17).

В целом данные за август указывают на продолжение роста инвестиций в основной капитал более умеренными темпами. Годовые темпы роста инвестиций во втором полугодии, вероятно, будут уступать показателям января-июня (4,8% г/г) за счет исчерпания эффекта низкой базы начала 2016 года (в III квартале 2016 года рост составил 0,5% г/г после сокращения на 1,4% г/г в первом полугодии).

(Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/58a8f183-4c6c-430e-8b10-23e045f63176/170926.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=58a8f183-4c6c-430e-8b10-23e045f63176>)

По результатам изучения информационных ресурсов сети Интернет влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки не выявлено.

### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.**

Объекты оценки принадлежат к сегменту недвижимости.

**Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.**

### **АНАЛИЗ РЫНКА ЗДАНИЙ**

При исследовании рынка объектов оценки оценщик руководствовался следующими критериями поиска аналогов (в порядке значимости): сопоставимое функциональное назначение (объект коммунальной инфраструктуры); сопоставимое местоположение; сопоставимые конструктивные характеристики; сопоставимое техническое состояние; сопоставимая площадь. Ограничение предложений по времени: 6 месяцев до даты определения стоимости.

### **При анализе рынка оценщиком сделаны следующие выводы:**

1. Рынок аренды аналогичных зданий отсутствует (применяя поиск в поисковых системах сети Интернет [www.yandex.ru](http://www.yandex.ru); [www.mail.ru](http://www.mail.ru); [www.google.ru](http://www.google.ru); [www.nigma.ru](http://www.nigma.ru) и на сайтах объявлений [www.realty.ru](http://www.realty.ru); [www.avito.ru](http://www.avito.ru); [www.farpost.ru](http://www.farpost.ru); [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) не выявлено предложений к аренде аналогичных зданий в п. Октябрьский, Люберецкого района, Московской области, кроме того предложения к аренде не выявлены на территории Московской области).

2. Рынок продажи аналогичных зданий отсутствует (применяя поиск в поисковых системах сети Интернет [www.yandex.ru](http://www.yandex.ru); [www.mail.ru](http://www.mail.ru); [www.google.ru](http://www.google.ru); [www.nigma.ru](http://www.nigma.ru) и на сайтах объявлений [www.realty.ru](http://www.realty.ru); [www.avito.ru](http://www.avito.ru); [www.farpost.ru](http://www.farpost.ru); [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) не выявлено предложений к продаже аналогичных зданий в п. Октябрьский, Люберецкого района, Московской области, кроме того предложения к продаже не выявлены на территории Московской области).

## АНАЛИЗ РЫНКА СООРУЖЕНИЙ

При исследовании рынка объектов оценки Оценщик руководствовался следующими критериями поиска аналогов (в порядке значимости): сопоставимое функциональное назначение (объект коммунальной инфраструктуры); сопоставимое местоположение; сопоставимые конструктивные характеристики; сопоставимое техническое состояние; сопоставимая площадь. Ограничение предложений по времени: 6 месяцев до даты определения стоимости.

### При анализе рынка оценщиком сделаны следующие выводы:

1. Рынок аренды сооружений отсутствует (применяя поиск в поисковых системах сети Интернет [www.yandex.ru](http://www.yandex.ru); [www.mail.ru](http://www.mail.ru); [www.google.ru](http://www.google.ru); [www.nigma.ru](http://www.nigma.ru) и на сайтах объявлений [www.realty.ru](http://www.realty.ru); [www.avito.ru](http://www.avito.ru); [www.farpost.ru](http://www.farpost.ru); [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) не выявлено предложений к аренде аналогичных сооружений в п. Октябрьский, Люберецкого района, Московской области, кроме того предложения к аренде не выявлены на территории Московской области).

2. Рынок продажи сооружений отсутствует (применяя поиск в поисковых системах сети Интернет [www.yandex.ru](http://www.yandex.ru); [www.mail.ru](http://www.mail.ru); [www.google.ru](http://www.google.ru); [www.nigma.ru](http://www.nigma.ru) и на сайтах объявлений [www.realty.ru](http://www.realty.ru); [www.avito.ru](http://www.avito.ru); [www.farpost.ru](http://www.farpost.ru); [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) не выявлено предложений к продаже аналогичных сооружений в п. Октябрьский, Люберецкого района, Московской области, кроме того предложения к продаже не выявлены на территории Московской области).

## АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

При исследовании рынка объектов оценки Оценщик руководствовался следующими критериями поиска аналогов (в порядке значимости): сопоставимое местоположение (населенные пункты Раменского района Московской области не являющиеся районными центрами, наименее удаленные от объектов оценки); сопоставимый правовой статус (право собственности); сопоставимое разрешенное использование; сопоставимая площадь. Ограничение предложений по времени: 6 месяцев до даты определения стоимости. Ограничение выборки 5 объектов. Проведенный Оценщиком анализ рынка объектов недвижимости (Земельных участков) позволил выявить следующие предложения к продаже по объектам недвижимости:

Адрес: Московская область,	Наименование	Площадь (общая), м <sup>2</sup>	Разрешенное использование	Вид права	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за м <sup>2</sup>	Источник информации:
Раменский р-он, д. Островцы	Земельный участок	6000,0	Производственная деятельность	Собственность	13500000,00	2250,00	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/151467067/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/151467067/</a>
Раменский р-он, д. Островцы	Земельный участок	5700,0	Производственная деятельность	Собственность	12825000,00	2250,00	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/167012260/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/167012260/</a>
Раменский р-он, д. Островцы	Земельный участок	9400,0	Производственная деятельность	Собственность	23265000,00	2475,00	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/168169116/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/168169116/</a>
Раменский р-он, д. Островцы	Земельный участок	6000,0	Производственная деятельность	Собственность	15000000,00	2500,00	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/160321848/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/160321848/</a>
Люберецкий р-он, пос. Октябрьский	Земельный участок	5000,0	Производственная деятельность	Собственность	13500000,00	2700,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/167327705/">https://www.cian.ru/sale/commercial/167327705/</a>
<b>Диапазон цен предложения (округленно руб./м<sup>2</sup>)</b>						<b>2250,00-2700,00</b>	
<b>Средняя цена предложения (округленно руб./м<sup>2</sup>)</b>						<b>2435,00</b>	
<b>Копии поименованных выше источников информации в соответствии с требованиями Федерального стандарта «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденному приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №299 от 20.05.2015 г. содержатся в Приложении 2 к отчету об оценке</b>							
Ценообразующий фактор	Значение (диапазон значений)	Обоснование значения (диапазона значений)					
Стоимость объекта-аналога	0-∞ руб.	Устанавливается на основании исследования фактически состоявшихся сделок (при отсутствии информации на основании предложений к продаже).					
Торг (приведение цены предложения к цене сделки)	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается нормативно или на основании переговоров (при использовании информации о предложении к продаже).					
Местоположение объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается нормативно или на основании исследования фактически состоявшихся сделок (при отсутствии информации на основании предложений к продаже).					
Площадь объекта-аналога	0-∞ руб. или 0-∞ %.	Устанавливается нормативно или на основании исследования фактически состоявшихся сделок (при отсутствии информации на основании предложений к продаже).					
Схожесть объекта-аналога с объектом оценки	-	Устанавливается на основании исследования вышеперечисленных факторов.					
<b>Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость</b>							
Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость при анализе рынка объекта оценки не выявлено.							

Рынок аренды земельных участков отсутствует (применяя поиск в поисковых системах сети Интернет [www.yandex.ru](http://www.yandex.ru); [www.mail.ru](http://www.mail.ru); [www.google.ru](http://www.google.ru); [www.nigma.ru](http://www.nigma.ru) и на сайтах объявлений [www.realty.ru](http://www.realty.ru); [www.avito.ru](http://www.avito.ru); [www.farpost.ru](http://www.farpost.ru); [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) не выявлено предложений к аренде земельных участков в пос. Октябрьский Люберецкого района, Московской области, кроме того предложения к аренде не выявлены на территории Люберецкого района Московской области).

### Выводы по результатам анализа рынка земельных участков:

1. В результате анализа рынка выявлено достаточное количество предложений к продаже объектов, сопоставимых с объектами оценки в соответствии с заданными критериями подбора аналогов. Рынок продажи в пос. Октябрьский Люберецкого района недостаточно развит. Рынок в сопоставимых населенных пунктах, не являющихся районными центрами достаточно развит. Рынок в населенных пунктах, не являющихся районными центрами является неактивным (имеется достаточное количество предложений, однако спрос на объекты незначительный (срок экспозиции объектов значительный)).
2. В результате анализа рынка не выявлено предложений к аренде земельных участков на территории Кировской области. Рынок отсутствует.
3. Диапазон цен предложений по продаже достаточно небольшой, что говорит о несбалансированности рынка.
4. Срок экспозиции объектов на рынке (исходя из даты размещения предложения) достаточно большой.
5. Результаты анализа рынка могут быть использованы для определения стоимости в рамках сравнительного подхода.

## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 12.1. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

**Согласно ФСО №1: Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.**

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

**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.

## 12.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### Обоснование использования (отказа от использования) затратного подхода.

*Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Определение затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объектов оценки с учетом износа и устареваний представляется возможным (для объектов недвижимости кроме земельных участков). В соответствии с ФСО-7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. В данном случае Оценщик использовал затратный подход, ввиду того, что рыночных данных, необходимых для использования сравнительного и доходного подходов недостаточно (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ). В отношении объектов оценки (земельных участков) подход не может быть применен, так как земельный участок является уникальным по своему местоположению природным объектом и создание аналогичного объекта невозможно.*

### Обоснование использования (отказа от использования) сравнительного подхода.

*Сравнительный применяется только в отношении земельных участков, так как определение стоимости участка в рамках иных подходов не представляется возможным, при этом существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (в отношении зданий и сооружений сравнительный подход не применялся, ввиду того, что рыночных данных, необходимых для использования сравнительного подхода недостаточно (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ)*

### Обоснование отказа от использования доходного подхода.

*Доходный подход основывается на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В данном случае, с учетом текущей ситуации на рынке (см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ) не представляется возможным прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектами оценки расходы со степенью достоверности, позволяющей применить доходный подход.*

## 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы (1 м строительного объема, 1 м площади и т.д.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения. Стоимость нового строительства в данном методе определяется выражением:

$$CC = C_{in} \times N,$$

где: **CC** - стоимость строительства;  
**C<sub>in</sub>** - стоимость единицы;  
**N** - количество единиц в объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости.

В большинстве случаев применения данного метода для определения рыночной стоимости используются показатели единичных стоимостей из справочных и нормативных материалов (УПСС, УПВС, и т.д.).

Стоимость замещения объекта с учетом износа определяется по следующей формуле:

$$V_i = V_z \times K_{физ.} \times K_{фн.} \times K_{вн.} \times K_{пр.*} + V_{зем}, \text{ где}$$

$V_i$  - стоимость замещения с учетом износа;

$V_z$  - стоимость замещения;

$K_{физ.}$  - коэффициент физического износа;

$K_{фнк.}$  - коэффициент функционального износа;

$K_{вн.}$  - коэффициент внешнего (экономического) износа;

$K_{пр.}$  - коэффициент прибыли инвестора (предпринимателя);

$V_{зем}$  - стоимость земельного участка под объектом недвижимости (в данном случае стоимость участка в стоимость объекта не включалась, так как в соответствии с заданием на оценку земельный участок является отдельным объектом оценки).

\*В случае, если значение  $K_{вн.}$  менее или равно 1, то  $K_{пр.}$  из формулы исключается (т.к. Прибыль предпринимателя отсутствует).

### Износ.

Построенные здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого на рыночную стоимость сооружений и зданий оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное или моральное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно - техническим прогрессом), внешний износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной стоимостью.

Определение накопленного износа методом разбивки осуществляется посредством деления износа на три различных компонента: физический износ, функциональный износ и внешний износ.

### Физический износ.

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

### Функциональный износ.

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, компоновки или устареванием механического оборудования. О функциональном устаревании говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным требованиям.

Для решения задач оценки функциональный износ определяется Оценщиком как "потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а так же качественными недостатками использованных материалов". Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми.

### Внешний (экономический) износ.

Данный вид износа вызывает обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменением окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Износ сопровождается в глазах потенциального покупателя снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Настолько же изменяется и привлекательность.

### Прибыль инвестора (предпринимателя).

Наибольшие трудности во время проведения расчетов вызывает определение прибыли предпринимателя. Прибыль предпринимателя – установленная рынком величина, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительство. Из сказанного следует, что строительство будет вестись, только если предприниматель гарантированно получит прибыль от этого строительства, в противном случае предприниматель инвестирует денежные средства в другой проект.

Для зданий относящихся к объектам коммунальной инфраструктуры и сооружений прибыль предпринимателя принята равной **0**, так как объекты являются вспомогательными (обслуживающими), кроме того, как правило такие объекты строятся за счет бюджетных средств, либо с их использованием, что подтверждает отсутствие прибыли предпринимателя при строительстве аналогичных объектов.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### Восстановительная стоимость.

Для определения полной восстановительной стоимости объекта недвижимости с использованием сборника УПВС нужно укрупненный показатель (стоимость 1 м<sup>2</sup>; 1 м<sup>3</sup>), подобранный из подходящей таблицы сборника умножить на строительный объем объекта недвижимости.

Расчет стоимости замещения проводится по формуле:  $V_{\text{вс}} = C_{1\text{м}} \times V_{\text{стр}} \times k_i \times k_{\text{кап.}} \times k_{\text{конс.}} \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4$

$C_{1\text{м}}$  - восстановительная стоимость 1 м<sup>2</sup>; 1 м<sup>3</sup> объекта в базисном уровне цен на 01.01.1969 г., руб.\*.

$V_{\text{стр}}$  - количество единиц.

**Ед. изм.** – Единица измерения количества единиц.

$k_i$  - поправочный коэффициент, учитывающий климатический район\*.

$k_{\text{кап.}}$  - поправочный коэффициент, учитывающий капитальность объекта оценки\*.

$k_{\text{конс.}}$  - поправочный коэффициент, учитывающий конструктивные особенности объекта оценки\*.

$I_1$  - индекс перехода от цен базисного уровня к ценам на 01.01.1984г. с учетом территориального коэффициента (Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.1983г. «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости СМР и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сметных расчетов (сводных смет) строек») составляет: **1,17. (для отрасли теплофикация, в т.ч. котельные).**

$I_2$  - индекс перехода от цен 1984 года к ценам 1991 года с учетом территориального коэффициента (Письмо Минстроя № 14-Д от 06.09.1990 г. Госстроя СССР «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве») составляет: **1,55. (для отрасли теплоснабжение и котельные).**

$I_3$  - индекс перехода от цен 1991 года к ценам I квартала 2010 года без НДС (письмо Министерства Регионального Развития РФ № 1289-СК/08 от 20.01.2010 г. «О рекомендуемых к применению в I квартале 2010 года индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной ст. проектных и изыскательских работ, индексы изменения сметной ст. пр. работ и затрат») составляет: **75,74.**

$I_4$  - индекс перехода от цен I квартала 2010 года к I кварталу 2018 без НДС. (В виду того что индексы на I квартал 2018 г. и IV квартал 2017 г. для Московской области отсутствуют, то для расчетов были приняты индексы на III квартал 2017г.). Рассчитан как соотношение индексов на СМР к ФЕР-2001 на I квартал 2010 и III квартал 2017 года. Индекс на СМР к ФЕР-2001 на I квартал 2010 года составляет **6,65** (письмо Министерства Регионального Развития РФ № 1289-СК/08 от 20.01.2010 г. «О рекомендуемых к применению в I квартале 2010 года индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной ст. проектных и изыскательских работ, индексы изменения сметной ст. пр. работ и затрат»). Индекс на СМР к ФЕР-2001 на III квартал 2017 года составляет **6,56** Письмо Минстроя РФ N 35948-ХМ/09 от 05.10.2017 г. «Рекомендуемые к применению в III квартале 2017 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования») Таким образом индекс перехода от цен I квартала 2010 года к ценам I квартала 2018 года на дату проведения оценки без НДС составляет: **6,56**

**: 6,65 = 0,986**

\* из УПВС. Поправочные коэффициенты (см. тех часть к сборникам УПВС и их частям).

### Расчет стоимости замещения объектов представлен в таблице:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Обоснование для расчетов	$C_{1\text{м}}$ , руб.	Встр., ед. изм.	Ед. изм.	$k_i$	$k_{\text{кап.}}$	$k_{\text{конс.}}$	$I_1$	$I_2$	$I_3$	$I_4$	Стоимость замещения, руб.
1	Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:000000:13171	Сборник УПВС № 26, том II, отдел III, Таблица 66 "в"	18,4	1376,0	куб.м.	1,00	1,00	1,00	1,1700	1,550	75,74	0,9860	3428910,00
2	Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0020101:1207	Сборник УПВС № 28, отдел III, 3, Таблица 151 "в"	8,7	3875,0	куб.м.	1,00	1,00	1,00	1,1700	1,550	75,74	0,9860	4565735,00
3	Головная тепловая сеть от котельной ООО «РИК»	50:22:0000000:16679	Сборник УПВС № 5, часть III, Таблица 127 "е, ж, з, м"	105000,0	2,870	км.	1,00	1,00	1,00	1,1700	1,550	75,74	0,9860	40812291,00

### Физический износ.

Физический износ части объектов указан в документах, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов (см. Приложение 1 к отчету об оценке). Однако ввиду того, что с момента составления технических документов, где указан физический износ, до даты оценки прошло значительное время, Оценщик принял решение определить физический износ объектов с учетом их текущего состояния.

Расчет физического износа (зданий) проведен согласно ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилых зданий», Госгражданстрой, М., 1990 г. Оценщик придерживается мнения о возможности использования данной методики в отношении жилых объектов, так как по своим конструктивным характеристикам и использованным материалам объекты оценки сопоставимы с конструктивными элементами жилых зданий. Признаки физического износа, выявленные в результате визуального осмотра объекта оценки (см. 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ).

Удельный вес конструктивных элементов применен согласно сборников УПВС, по которым произведен расчет стоимости замещения (в случае если расчет замещения проводился по нескольким сборникам, то износ рассчитывался по сборнику УПВС для основного строения). Для объектов, стоимость которых в рамках затратного подхода не определяется удельный вес конструктивных элементов определен согласно сборника упвс указанного в таблице. Расчет физического износа осуществляется методом натурного обследования по конструктивным элементам, расчет ведется по формуле:

$$i = n \\ \text{Фз} = \sum_{i=1}^n \text{Фк}i \times Li, \text{ где,} \\ i = 1$$

Фз - физический износ объекта недвижимости, %;

Фкi - физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

Li - коэффициент, соответствующий доле стоимости воспроизведения отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости сооружения;

n - число отдельных конструкций, элементов или систем в объекте недвижимости.

Определение износа ряда объектов проведено иными методами, описанными в таблицах ниже.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:**

Наименование				Кадастровый номер	
Здание нежилого назначения (ЦТП)				50:22:0000000:13171	
Конструктивные элементы	Удельный вес	Ценностной коэффициент	Удельный вес после применения ценностного коэффициента	Процент износа элемента	Процент износа элементов к строению
Фундаменты	6	1	6	5	0,30
Стены и перегородки	29	1	29	5	1,45
Перекрытия	19	1	19	5	0,95
Кровля	3	1	3	5	0,15
Полы	7	1	7	5	0,35
Проемы	11	1	11	5	0,55
Отделочные работы	8	1	8	5	0,40
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	14	1	14	5	0,70
Прочие работы	3	1	3	5	0,15
Физический износ, %:	100	1	100		5,0
Наименование				Кадастровый номер	
Здание нежилого назначения (ЦТП)				50:22:0020101:1207	
Конструктивные элементы	Удельный вес	Ценностной коэффициент	Удельный вес после применения ценностного коэффициента	Процент износа элемента	Процент износа элементов к строению
Фундаменты	11	1	11	5	0,76
Стены и перегородки	24	1	24	5	1,67
Перекрытия	7	1	7	5	0,49
Крыши	6	1	6	10	0,83
Полы	2	1	2	15	0,42
Проемы	7	1	7	15	1,46
Отделочные работы	4	1	4	15	0,83
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	9	1	9	15	1,88
Прочие работы	2	1	2	10	0,28
Дымовая труба	20	0	0	0	0,00
Фундаменты под трубу	8	0	0	0	0,00
Физический износ, %:	100		72		9,0

В отношении Головная тепловая сеть от котельной ООО «РИК» (кадастровый номер 50:22:0000000:16679) Расчет физического износа производится по формуле:

$$\text{Ифиз} = \text{Дфакт} \times \text{На}$$

где: **Дфакт** - фактический срок службы (в годах, с точностью до одного десятичного знака) с начала эксплуатации или капитального ремонта.

**На** - норма амортизационных отчислений в год (%).

Значение На принимается согласно «Единым нормам амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», утвержденным Постановлением Совета Министров СССР от 22 октября 1990г. № 1072.

Расчетный физический износ объекта оценки составил:

Дфакт., лет*	На, %	Шифр	Ифиз, %
10,0	4,0	30121	40,0

\* Год постройки определен исходя из даты первой регистрации объекта недвижимости

**Функциональный износ.**

В отношении объектов не усматривается недостатков проектирования, а так же качественными недостатками использованных материалов (см. 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ), что позволяет сделать вывод об отсутствии функционального износа.

**Внешний (экономический) износ.** Местоположение объектов оценки расположенных в п. Октябрьский, Люберецкого района Московской области можно охарактеризовать как: «Прочие населенные пункты». При определении восстановительной стоимости сборники УПВС не учитываю территориальное зонирование, то есть при использовании сборников УПВС, стоимость, получаемая при определении восстановительной стоимости будет одинакова для Областного центра (г. Москва) и населенных пунктов на территории области, что искажает рыночную ситуацию. Различные районы области характеризуется различной деловой активностью, которая имеет влияние на ценообразование (покупательскую активность). Процент внешнего износа принят Оценщиком в соответствии с таблицей 17 Справочника оценщика недвижимости. Издание четвертое, том I / Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2016 (стр. 73) как поправочный коэффициент для производственно складских объектов (наиболее схожих с объектами оценки). Территориальный фактор внешнего износа принят в размере среднего значения из доверительного интервала: **0,46 (54,0%)**. Таким образом, внешний износ, обусловленный местоположением объектов составит:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	% износа
1	Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0000000:13171	54,0
2	Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0020101:1207	54,0
3	Головная тепловая сеть от котельной ООО «РИК»	50:22:0000000:16679	54,0

Объекты представляют собой объекты коммунальной инфраструктуры. Перепрофилирование объектов под другой вид деятельности невозможно (объемно планировочные решения большинства объектов заданы с учетом функционального назначения). На основании изложенного Оценщик пришел к выводу о наличии внешнего износа, обусловленного профилем объектов. Кроме того, объекты будут предлагаться к реализации в рамках процедуры банкротства, что исходя из сложившейся на рынке практики зачастую отталкивает потенциальных покупателей от приобретения объектов. Учитывая выше перечисленные факторы Оценщик приходит к выводу что степень специализации объектов Значительная, количество потенциальных покупателей Значительное (для зданий) и Незначительное (для сооружений).

Градация покупательского спроса применена на основании Методических рекомендациях по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции (см ниже.)

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

\* Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я.И.Маркуса и А.А.Петрищева невозможно определение коэффициента Ке, поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

Внешний износ, обусловленный покупательским спросом определен в размере:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Износ, %
1	Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0000000:13171	Значительное	Значительная	Средне-эластичный	6,0
2	Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0020101:1207	Значительное	Значительная	Средне-эластичный	6,0
3	Головная тепловая сеть от котельной ООО «РИК»	50:22:0000000:16679	Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный	84,0

\* Для подтипа спроса Абсолютно неэластичный значение коэффициента принято в размере сильно-неэластичного.

Совокупный внешний износ определен посредством умножения обоих факторов внешнего износа и составляет для объектов оценки:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Износ, %
1	Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0000000:13171	57,0
2	Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0020101:1207	57,0
3	Головная тепловая сеть от котельной ООО «РИК»	50:22:0000000:16679	93,0

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Стоимость замещения, руб.	Физ. износ, %	Фн. износ, %	Вн. износ, %	Стоимость объекта, руб.
1	Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0000000:13171	3428910,00	5,0	0,0	57,0	1400710,00
2	Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0020101:1207	4565735,00	9,0	0,0	57,0	1786572,00
3	Головная тепловая сеть от котельной ООО «РИК»	50:22:0000000:16679	40812291,00	40,0	0,0	93,0	1714116,00

Проверка соответствия рыночной стоимости объектов оценки на соответствие рыночным данным не представляется возможным ввиду отсутствия вторичного рынка аналогичных объектов (см. 11 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ).

#### 14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода Оценщик счел возможным применить метод сравнения продаж, который основан на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и назначению объект. Следующие предложения были приняты как аналоги и использованы в расчетах:

Адрес: Московская область,	Наименование	Площадь (общая), м <sup>2</sup>	Разрешенное использование	Вид права	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за м <sup>2</sup>	Источник информации:
Раменский р-он, д. Островцы	Земельный участок	6000,0	Производственная деятельность	Собственность	13500000,00	2250,00	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/151467067/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/151467067/</a>
Раменский р-он, д. Островцы	Земельный участок	5700,0	Производственная деятельность	Собственность	12825000,00	2250,00	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/167012260/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/167012260/</a>
Раменский р-он, д. Островцы	Земельный участок	9400,0	Производственная деятельность	Собственность	23265000,00	2475,00	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/168169116/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/168169116/</a>
Раменский р-он, д. Островцы	Земельный участок	6000,0	Производственная деятельность	Собственность	15000000,00	2500,00	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/160321848/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/160321848/</a>
Люберецкий р-он, пос. Октябрьский	Земельный участок	5000,0	Производственная деятельность	Собственность	13500000,00	2700,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/167327705/">https://www.cian.ru/sale/commercial/167327705/</a>

Сводная информация об объектах оценки и аналогах:

Наименование	Адрес: Московская обл.,	Вид права	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, м <sup>2</sup>	Типовая зона*	Подъездные пути	Электроснабжение	Водоснабжение
Земельный участок	Люберецкий р-он, пос. Октябрьский, ул. 60 лет Победы, стр. 1/3;	Собственность	Земли населенных пунктов	Под здание нежилого назначения (ЦТП)	323,0	«Прочие населенные пункты»	Есть	Есть	Есть
Земельный участок	Люберецкий р-он, пос. Октябрьский, ул. Текстильщиков, стр. 6А	Собственность	Земли населенных пунктов	Земля населенных пунктов, под строительство и размещение квартального ЦТП	625,0	«Прочие населенные пункты»	Есть	Есть	Есть
Земельный участок	Люберецкий р-он, п. Октябрьский, ул. Ленина, 47	Собственность	Земли населенных пунктов	Земля населенных пунктов, для промышленной деятельности	4785,0	«Прочие населенные пункты»	Есть	Есть	Есть
Земельный участок	Раменский р-он, д. Островцы	Собственность	Земли населенных пунктов	Производственная деятельность	6000,0	«Прочие населенные пункты»	Есть	Есть	Есть
Земельный участок	Раменский р-он, д. Островцы	Собственность	Земли населенных пунктов	Производственная деятельность	5700,0	«Прочие населенные пункты»	Есть	Есть	Есть
Земельный участок	Раменский р-он, д. Островцы	Собственность	Земли населенных пунктов	Производственная деятельность	9400,0	«Прочие населенные пункты»	Есть	Есть	Есть
Земельный участок	Раменский р-он, д. Островцы	Собственность	Земли населенных пунктов	Производственная деятельность	6000,0	«Прочие населенные пункты»	Есть	Есть	Есть
Земельный участок	Люберецкий р-он, пос. Октябрьский	Собственность	Земли населенных пунктов	Производственная деятельность	5000,0	«Прочие населенные пункты»	Есть	Есть	Есть



## ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

**Выбор единицы сравнения.** Поскольку объекты аналоги различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

*В данном случае, так как использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м общей площади объекта.*

### Обоснование проведенных корректировок (для земель с разрешенным использованием под производство):

**Поправка на торг** применялась для объектов-аналогов, выставленных на продажу. Величина поправки на торг принята в размере среднего значения из доверительного интервала (для земельных участков под индустриальную застройку на неактивном рынке) в соответствии с таблицей 79 Справочника оценщика недвижимости. Издание четвертое, том III / Л. А. Лейфер. – Н. Н., 2016 (стр. 292) в размере – **18,6%**.

**Поправка на местоположение:** учитывает местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки. Различные районы характеризуется различной деловой активностью, которая имеет влияние на ценообразование (покупательскую активность). В данном случае подобранные аналоги находятся в одной типовой зоне, ввиду чего поправка не вносится.

**Поправка на обеспеченность коммуникациями:** учитывает наличие коммуникаций объектов-аналогов и оценки. В данном случае подобранные аналоги не отличаются по имеющимся коммуникациям с объектами оценки, ввиду чего поправка не вносится.

**Поправка на площадь:** учитывает тот факт, что объекты разной площади имеют разную стоимость единицы площади. В данном случае объекты имеют сопоставимую площадь, ввиду чего поправка не вводится.

**Взвешивание скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины стоимости объекта оценки.** Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с объектом оценки, и чем меньше размер отношения величины суммы корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, к первоначальной цене объекта-аналога, тем больше степень доверия оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу. Расчет весовых коэффициентов ( $V_i$ ) производился по следующей формуле (из Ардзинов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. = СПб.: , Питер, 2013):

$$V_i = \frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \cdot \left( \frac{P_i^a}{\sum_{i=1}^n K_i^a} \right), \text{ где}$$

- $V_i$  - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;  
 $P_i^a$  - первоначальная цена предложения i-го объекта-аналога, руб.;  
 $\sum_{i=1}^n K_i^a$  - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, руб.,  
 $n$  - количество объектов-аналогов.

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Наименование показателя	Ед. изм.	Земельный участок (объект оценки №2)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		13500000,00	12825000,00	23265000,00	15000000,00	13500000,00
Площадь, м <sup>2</sup>	м.кв	323,00	6000,00	5700,00	9400,00	6000,00	5000,00
Цена предложения за м <sup>2</sup>	руб.		2250,00	2250,00	2475,00	2500,00	2700,00
Поправка на торг	%		-18,60	-18,60	-18,60	-18,60	-18,60
Поправка на торг	руб.		-418,50	-418,50	-460,35	-465,00	-502,20
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		1831,50	1831,50	2014,65	2035,00	2197,80
Поправка на местоположение	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поправка на местоположение	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		1831,50	1831,50	2014,65	2035,00	2197,80
Поправка на обеспеченность коммуникациями	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поправка на обеспеченность коммуникациями	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		1831,50	1831,50	2014,65	2035,00	2197,80
Поправка на площадь	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поправка на площадь	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		1831,50	1831,50	2014,65	2035,00	2197,80
Сумма поправок по модулю	руб.		418,50	418,50	460,35	465,00	502,20
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м <sup>2</sup>			0,19	0,19	0,19	0,19	0,19
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м <sup>2</sup> с учетом весовых коэффициентов	руб.	1982,00					
Стоимость объекта оценки	руб.	640186,00					
Наименование показателя	Ед. изм.	Земельный участок (объект оценки №4)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		13500000,00	12825000,00	23265000,00	15000000,00	13500000,00
Площадь, м <sup>2</sup>	м.кв	625,00	6000,00	5700,00	9400,00	6000,00	5000,00
Цена предложения за м <sup>2</sup>	руб.		2250,00	2250,00	2475,00	2500,00	2700,00
Поправка на торг	%		-18,60	-18,60	-18,60	-18,60	-18,60
Поправка на торг	руб.		-418,50	-418,50	-460,35	-465,00	-502,20
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		1831,50	1831,50	2014,65	2035,00	2197,80
Поправка на местоположение	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поправка на местоположение	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		1831,50	1831,50	2014,65	2035,00	2197,80
Поправка на обеспеченность коммуникациями	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поправка на обеспеченность коммуникациями	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		1831,50	1831,50	2014,65	2035,00	2197,80
Поправка на площадь	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поправка на площадь	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		1831,50	1831,50	2014,65	2035,00	2197,80
Сумма поправок по модулю	руб.		418,50	418,50	460,35	465,00	502,20
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м <sup>2</sup>			0,19	0,19	0,19	0,19	0,19
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м <sup>2</sup> с учетом весовых коэффициентов	руб.	1982,00					
Стоимость объекта оценки	руб.	1238750,00					

Наименование показателя	Ед. изм.	Земельный участок (объект оценки №6)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		13500000,00	12825000,00	23265000,00	15000000,00	13500000,00
Площадь, м <sup>2</sup>	м.кв	4785,00	6000,00	5700,00	9400,00	6000,00	5000,00
Цена предложения за м <sup>2</sup>	руб.		2250,00	2250,00	2475,00	2500,00	2700,00
Поправка на торг	%		-18,60	-18,60	-18,60	-18,60	-18,60
Поправка на торг	руб.		-418,50	-418,50	-460,35	-465,00	-502,20
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		1831,50	1831,50	2014,65	2035,00	2197,80
Поправка на местоположение	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поправка на местоположение	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		1831,50	1831,50	2014,65	2035,00	2197,80
Поправка на обеспеченность коммуникациями	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поправка на обеспеченность коммуникациями	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		1831,50	1831,50	2014,65	2035,00	2197,80
Поправка на площадь	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Поправка на площадь	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Откорректированная цена за м <sup>2</sup>	руб.		1831,50	1831,50	2014,65	2035,00	2197,80
Сумма поправок по модулю	руб.		418,50	418,50	460,35	465,00	502,20
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости за м <sup>2</sup>			0,19	0,19	0,19	0,19	0,19
Весовой коэффициент			0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Стоимость за м <sup>2</sup> с учетом весовых коэффициентов	руб.	1982,00					
Стоимость объекта оценки	руб.	9483870,00					

Значения откорректированной за м<sup>2</sup> земельных участков, с учетом внесенных поправок на торг, местоположение, обеспеченность коммуникациями площадь, не вполне соответствуют рыночным данным. **(см. 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ). Выпадение полученной стоимости из диапазона цен предложений обусловлено приведением цены предложения к наиболее вероятной цене продажи (внесением поправки на торг).**

### 15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, необходимо привести описание процедуры соответствующего согласования.

Целью согласования результатов, полученных с применением используемых подходов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

**В данном случае стоимость объекта оценки определялась в рамках только затратного или только сравнительного подхода, поэтому необходимость в процедуре согласования результатов оценки, полученных с применением различных подходов к оценке отсутствует.**

### 16. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Итоговое значение стоимости объектов оценки представлено в округленной форме и составляет без НДС:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта	Вид права	Ограничения (обременения) права	Итоговая стоимость, руб. без НДС
1	Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0000000:13171	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. 60 лет Победы, стр. 1/3;	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442364	1400700,00
2	Земельный участок	50:22:0020101:862	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. 60 лет Победы, стр. 1/3;	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442252	640200,00
3	Здание нежилого назначения (ЦТП)	50:22:0020101:1207	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. Текстильщиков, стр. 6А	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55513187	1786600,00
4	Земельный участок	50:22:0020101:866	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. Текстильщиков, стр. 6А	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442413	1238800,00
5	Головная тепловая сеть от котельной ООО «РИК»	50:22:0000000:16679	Московская область, Люберецкий район, городское поселение. Октябрьский, от котельной ООО «РИК» ул. Ленина, 47 до ЦТП-2 ул. 60 лет Победы; от ТК 32 до ЦТП-3 ул. Текстильщиков, д. 6«а», от котельной ООО «РИК» ул. Ленина д. 47 до ТК54 ул. Фабричная, от котельной ООО «РИК» ул. Ленина д.47 до ТК 4 ул. Дорожная	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55513468	1714100,00
6	Земельный участок	50:22:0020203:10	Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. Ленина, 47	Собственность	Указаны в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.01.2018 № 99/2018/55442621	9483900,00
<b>ИТОГО:</b>						<b>16264300,00</b>

Итоговое значение стоимости объектов оценки составляет с учетом округления без НДС:

**16264300,00**

**(Шестнадцать миллионов двести шестьдесят четыре тысячи триста рублей 00 копеек).**

### 17. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА, КОТОРЫЙ ПРОВЕЛ ОЦЕНКУ

**Батулин Даниил Николаевич**

**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 10.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442364</b>			
Кадастровый номер:		50:22:0000000:13171	
Номер кадастрового квартала:	50:22:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 126:039-10627		
Адрес:	строение 1/3		
Площадь, м²:	225.8		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	ЦТП		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Бетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2007		
Год завершения строительства:	2007		
Кадастровая стоимость, руб.:	5397170.95		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

На основании запроса от 10.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442364</b>	
Кадастровый номер:	50:22:0000000:13171
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:22:0000000:73944
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	данные отсутствуют

объектов культурного наследия:		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание нежилого назначения (ЦПП)», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. 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 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Корнилов Александр Георгиевич	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442364</b>	
Кадастровый номер: <b>50:22:0000000:13171</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. ООО "РИК", ИНН: 2320218553
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-22/038/2014-178 от 03.04.2014
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Арест, наложить арест на имущество ООО "РИК", состоящим в запрете распоряжаться (отчуждать) указанным имуществом
дата государственной регистрации:	30.11.2015
номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/014/2015-7219/1
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 Люберецкого городского суда Московской области от 28.11.2014 №13-165/2014	
3.1.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет Управлению совершать в ЕГРП какие-либо регистрационные действия по регистрации перехода права	
дата государственной регистрации:	20.07.2015	
номер государственной регистрации:	50-50/001-50/001/004/2015-6275/1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	Определение Арбитражного суда Московской области, судья Потапова Т.Н. от 03.07.2015 №А41-69192/13	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442364</b>	
Кадастровый номер: <b>50:22:0000000:13171</b>	
3.1.3. вид:	Аренда, весь объект
дата государственной регистрации:	23.04.2014
номер государственной регистрации:	50-50-22/046/2014-154
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 03.04.2014 по 31.03.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РИК", ИНН: 5051007910
основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 03.04.2014 №2А/2014, дата регистрации 23.04.2014, №50-

		50-22/046/2014-154
3.1.4.	вид:	Арест, наложить арест
	дата государственной регистрации:	22.05.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-22/060/2014-086
	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 судьи Люберецкого городского суда Московской области от 15.05.2014 №13-69/2014
3.1.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений
	дата государственной регистрации:	19.10.2017
	номер государственной регистрации:	50:22:0000000:13171-50/022/2017-1
	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 СПИ Люберецкого РОСП УФССП России по МО Ахметова В.Б. (от 26.10.2015 №117656/15/50021-ИП) от 17.10.2017, выдавший орган: -
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	Всего разделов: _____
10.01.2018 № 99/2018/55442364		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:22:0000000:13171	
3.1.6.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул.60 лет Победы, строен.1/3, кад.№ 50:22:0000000:13171, Здание нежилого назначения (ЦТП), назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 225, 8 кв. м, инв.№ 126:039-10627, лит. Б	

	дата государственной регистрации:	29.11.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/001/2016-7936/1
	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 о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества (от 26.10.2016 №117656/15/50021-ИП) от 14.11.2016
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

М.П.

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

<b>Здание</b>
вид объекта недвижимости

Лист № ____ Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____	
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442364</b>							
Кадастровый номер:				<b>50:22:0000000:13171</b>			
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м <sup>2</sup>	
1	50:22:0000000:73944	Этаж № 01	I	данные отсутствуют	данные отсутствуют	225.8	
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	

М.П.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191  
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77\_upr@rosreestr.ru  
http://www.77.rosreestr.ru

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО**

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ ИМУЩЕСТВА № 77-0-1-71/4012/2015-1624  
Дата 21.04.2015

На основании запроса от 16.04.2015 г., поступившего на рассмотрение 16.04.2015 г. сообщаем, что в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Характеристики объекта недвижимости:	
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:22:0000000:13171
	наименование объекта:	Здание нежилого назначения (ЦТП)
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	225, 8 кв. м
	инвентарный номер, литер:	инв.№ 126:039-10627, литер Б
	этажность (этаж):	1
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. 60 лет Победы, строен. 1/3
	состав:	
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Закрытое акционерное общество "РИК", ИНН: 5027053880
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	28.02.2008
	номер государственной регистрации права:	50-50-22/011/2008-170
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	05.05.2009 Договор купли-продажи недвижимого имущества
2.2	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "РИК", ИНН: 5051007910
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	05.05.2009
	номер государственной	50-50-22/026/2009-125

	регистрации права:	
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	17.03.2014 Договор купли-продажи недвижимого имущества
2.3	правообладатель:	Гончаров Владимир Борисович
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	17.03.2014
	номер государственной регистрации права:	50-50-22/025/2014-366
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	03.04.2014 Договор купли-продажи недвижимого имущества
2.4	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "РИК", ИНН: 2320218553
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	03.04.2014
	номер государственной регистрации права:	50-50-22/038/2014-178
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

Выписка выдана: Ржевский Николай Валерьевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые влекут ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор \_\_\_\_\_ Костебелова И.А.  
(должность, наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (фамилия, инициалы)



Получение заявителем выписки из Единого государственного реестра недвижимости для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Б

879960

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

Люберецкий филиал

наименование филиала

Область, республика, край Московская обл.

Район Люберецкий р-н

Округ \_\_\_\_\_

Город (др. поселение) п. Октябрьский

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ  
здания или сооружения нежилого  
(гражданского и производственного)  
назначения**

Здание нежилого назначения (ЦТП) лит. Б

наименование объекта недвижимости

№ стр.1/3 по улице (пер.) ул. 60 лет Победы

Инвентарный номер	126:039-10627
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на \_\_\_\_\_

28 января 2008 г.

дата обследования объекта



4024938

### I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1			

### II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	2
<i>по документам</i>	
<i>по фактическому пользованию</i>	
<i>застроенная площадь</i>	255,7
<i>незастроенная площадь</i>	

### III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б	<i>основное строение</i>	256,7	5,36	1376	<i>бетонные блоки</i>	<i>блочные</i>	<i>ж/б плиты</i>	<i>мягкая совмещенная</i>	<i>покрытые плиткой</i>

#### IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.).
1	2	3	4
Б	основное строение	0	
		<b>Итого:</b>	

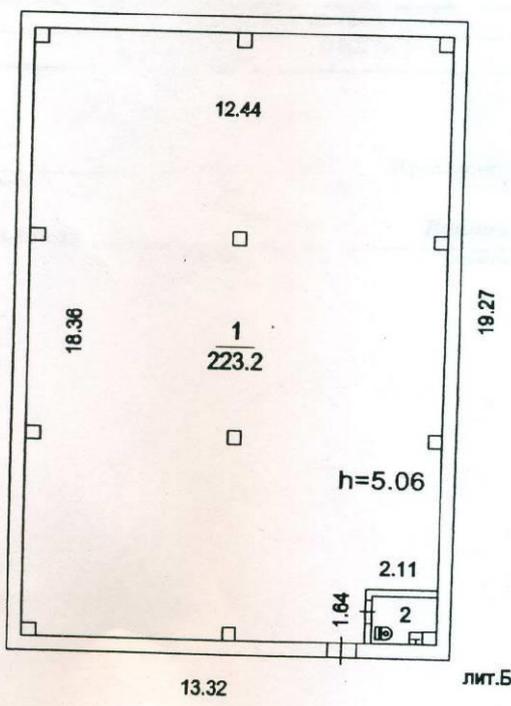
Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость

3

Октябрьский Вокзал Победы СТРОЕНИЕ 1/3



223.2  
2.6

Масштаб 1:200

5

28.01.2008  
28.01.2008  
Handwritten signature



**Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту**

№№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3
1	План 1-го этажа М 1:100	1
2	Экспликация к поэтажному плану	1
3	План 1-го этажа (эл. версия)	

**Особые отметки**

---



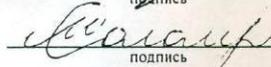
---

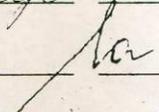


---

Паспорт составлен 29 января 2008 г.

Исполнитель  Широкова Г. Н.  
подпись Фамилия, имя, отчество

Проверил  Соломатина М. В.  
подпись Фамилия, имя, отчество

Директор филиала  Вандтке М. Ф.  
подпись Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи 30 января 2008 г.

## 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 10.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>   </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>   </u> Всего разделов: <u>   </u> Всего листов выписки: <u>   </u>
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442252</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:22:0020101:862</b>
Номер кадастрового квартала:	50:22:0020101
Дата присвоения кадастрового номера:	01.02.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Люберецкий, рп. Октябрьский, 60 лет Победы, строение 1/3
Площадь:	323 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1088338.81
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	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:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>   </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>   </u> Всего разделов: <u>   </u> Всего листов выписки: <u>   </u>
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442252</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:22:0020101:862</b>
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Под здание нежилого назначения (ЦТП)
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект	данные отсутствуют

межевания территории:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442252</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:22:0020101:862</b>	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Корнилов Александр Георгиевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442252</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:22:0020101:862</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. ООО "РИК", ИНН: 2320218553		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-22/038/2014-176 от 03.04.2014		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений		
дата государственной регистрации:	19.10.2017		
номер государственной регистрации:	50:22:0020101:862-50/022/2017-1		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			

3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление СПИ Люберецкого РОСП УФССП России по МО Ахметова В.Б. ( от 26.10.2015 №117656/15/50021-ИП ) от 17.10.2017, выдавший орган: -
	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.60 лет Победы, строен.1/3, кад.№ 50:22:0020101:862, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание нежилого назначения (ЦТП), общая площадь 323 кв. м
	дата государственной регистрации:	29.11.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/001/2016-7943/1
	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 о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества (от 26.10.2016 №117656/15/50021-ИП) от 14.11.2016	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
10.01.2018 № 99/2018/55442252		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:22:0020101:862	
3.1.3.	вид:	Арест, наложить арест на имущество ООО "РИК", состоящим в запрете распоряжаться (отчуждать) указанным имуществом	
	дата государственной регистрации:	30.11.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/014/2015-7214/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение		

3.1.4.	объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление Люберецкого городского суда Московской области от 28.11.2014 №13-165/2014
	вид:	Арест, наложить арест
	дата государственной регистрации:	22.05.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-22/060/2014-087
	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 судьи Люберецкого городского суда Московской области от 15.05.2014 №13-69/2014
	вид:	Аренда, весь объект
	дата государственной регистрации:	23.04.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-22/046/2014-154
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 03.04.2014 по 31.03.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РИК", ИНН: 5051007910	
основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 03.04.2014 №2А/2014, дата регистрации 23.04.2014, №50-50-22/046/2014-154	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
10.01.2018 № 99/2018/55442252		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:22:0020101:862	

3.1.6.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет Управлению совершать в ЕГРП какие-либо регистрационные действия по регистрации перехода права
	дата государственной регистрации:	20.07.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/001/004/2015-6273/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Определение Арбитражного суда Московской области, судья Потапова Т.Н. от 03.07.2015 №А41-69192/13
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
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
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.01.2018 № 99/2018/55442252			
Кадастровый номер:	50:22:0020101:862		

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.01.2018 № 99/2018/55442252			
Кадастровый номер:	50:22:0020101:862		

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	3686	3687	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	3686	3689	данные	данные	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

			отсутствуют	отсутствуют			
3	3687	3688	данные отсутствуют				
4	3688	3689	данные отсутствуют				

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего разделов: _____
10.01.2018 № 99/2018/55442252		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:22:0020101:862	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	451960.37	2217579.02	данные отсутствуют	0.3
2	451965.21	2217593.44	данные отсутствуют	0.3
3	451945.07	2217600.2	данные отсутствуют	0.3
4	451940.22	2217585.76	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Документ № 176/10 от 05.12.10  
107  
В.1  
8638780

Территориальный отдел по Люберецкому району Управления Роснедвижимости по МО  
(наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

1 февраля 2010 г. № 50/22/002/101/10-0403

1	Кадастровый номер	50:22:002/101:862	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
<b>Общие сведения</b>								
4	Предыдущие номера:	-						
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	6	01.02.2010					
7	Местоположение:	обл. Московская, р-н Люберецкий, рп. Октябрьский, 60 лет Победы, строение 1/3						
8	Категория земель:	-						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	Земли иного назначения	весь						
9	Разрешенное использование:	Под здание нежилого назначения (ЦТП)						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:	-						
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ):	14	МСК-50	
		323,00 кв.м.		575918,69	1783,03			
15	Сведения о правах:	-						
16	Особые отметки:	КПЗУ изготовлен в 4 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.						
17	-							
<b>18</b>								
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков.					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела.					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета.					

Начальник тер. отдела по Люберецкому району Упр. Роснедвижимости по Моск. Обл.  
(подпись, фото)

А.В. Вишняков  
М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

**В.2**

1 февраля 2010 г. № 5022/101/10-0403

1	Кадастровый номер	50:22:0020101:862	2	Лист №	2	3	Всего листов	3
4	План (чертеж, схема) земельного участка							
5	Масштаб	1:614						

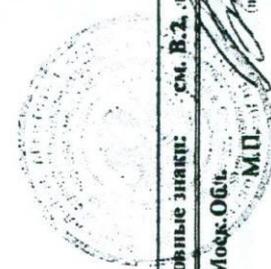
Условные знаки: см. В.2, лист 3

Начальник тер. отдела по Люберецкому району Упр.РОСНЕДВИЖИМОСТИ по Моск.Обл.

А.В. Вишняков  
(инициала, фамилия)

(инициала, фамилия)

М.П.

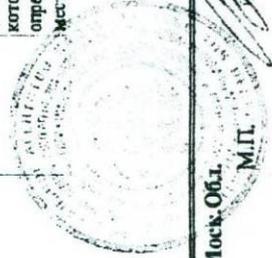


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

**В.2**

1 февраля 2010 г. № 5022/101/10-0403

1	Кадастровый номер	50:22:0020101:862	2	Лист №	3	3	Всего листов	3	
5	Условные знаки:								
Условные знаки для участков размеров, которых могут быть переданы в масштабе		Условные знаки для участков размеров, которых не могут быть переданы в масштабе							
	участок границы, имеющиеся сведения о котором достаточны для определения его происхождения на местности	■	земельный участок, имеющиеся сведения, о границах которого достаточны для определения их происхождения на местности						
	участок границы, имеющиеся сведения о котором не достаточны для определения его происхождения на местности	□	земельный участок, имеющиеся сведения, о границах которого не достаточны для определения их происхождения на местности						
	точка границы, имеющиеся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности	■—■—■	единое земельное здание с преобладанием обременяемых участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их происхождения на местности						
	точка границы, имеющиеся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности	●	единое земельное здание с преобладанием обременяемых участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их происхождения на местности						
	номер точки границы	26	единое земельное здание с преобладанием усманных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их происхождения на местности						
	номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки	→ 3	единое земельное здание с преобладанием усманных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их происхождения на местности						
	номер учтенной части участка	: 8	единое земельное здание с преобладанием усманных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их происхождения на местности						
	номер учтенной части земельного участка	: 8 / 2	единое земельное здание с преобладанием усманных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их происхождения на местности						



А.В. Вишняков  
(инициалы, фамилия)

Начальник тер. отдела по Люберецкому району Упр. Роснедвижимости по Моск. Обл.  
(полное наименование должности)  
М.П. (подпись)

**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 10.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
<b>10.01.2018 № 99/2018/55513187</b>	
Кадастровый номер: <b>50:22:0020101:1207</b>	
Номер кадастрового квартала:	50:22:0020101
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 126:039-13039
Адрес:	Московская область, Люберецкий р-н, рп Октябрьский, ул Текстильщиков, д 7А, стр.1
Площадь, м²:	723.6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	здание ЦТП
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2007
Год завершения строительства:	2007
Кадастровая стоимость, руб.:	10375859.59
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

На основании запроса от 10.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
<b>10.01.2018 № 99/2018/55513187</b>	
Кадастровый номер: <b>50:22:0020101:1207</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	<b>50:22:0020101:4200, 50:22:0020101:4199, 50:22:0020101:4201</b>
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	данные отсутствуют

объектов культурного наследия:	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. 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 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Корнилов Александр Георгиевич
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>10.01.2018 № 99/2018/55513187</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:22:0020101:1207</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. ООО "РИК", ИНН: 2320218553		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-22/038/2014-174 от 03.04.2014		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. вид:	Аренда, весь объект		
дата государственной регистрации:	23.04.2014		
номер государственной регистрации:	50-50-22/046/2014-162		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 03.04.2014 по 31.03.2019		

	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РИК", ИНН: 5051007910
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 03.04.2014 №3А/2014, дата регистрации 23.04.2014, №50-50-22/046/2014-162
3.1.2.	вид:	Арест, наложить арест на имущество ООО "РИК", состоящим в запрете распоряжаться (отчуждать) указанным имуществом
	дата государственной регистрации:	30.11.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/014/2015-7223/1
	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 Люберецкого городского суда Московской области от 28.11.2014 №13-165/2014
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>10.01.2018 № 99/2018/55513187</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:22:0020101:1207</b>	
3.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений	
	дата государственной регистрации:	19.10.2017	
	номер государственной регистрации:	50:22:0020101:1207-50/022/2017-1	
	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 СПИ Люберецкого РОСП УФССП России по МО Ахметова В.Б. ( от 26.10.2015 №117656/15/50021-ИП ) от 17.10.2017, выдавший орган: -
3.1.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Текстильщиков, стросн.6 А, кад.№ 50:22:0020101:1207, Здание ЦТП, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 723, 6 кв. м, инв.№ 126:039-13039, лит. Б
	дата государственной регистрации:	29.11.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/001/2016-7939/1
	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 о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества (от 26.10.2016 №117656/15/50021-ИП) от 14.11.2016
3.1.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет Управлению совершать в ЕГРП какие-либо регистрационные действия по регистрации перехода права
	дата государственной регистрации:	20.07.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/001/004/2015-6277/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Определение Арбитражного суда Московской области, судья Потапова Т.Н. от 03.07.2015 №А41-69192/13
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
10.01.2018 № 99/2018/55513187			
Кадастровый номер:		50:22:0020101:1207	

3.1.6.	вид:	Арест, наложить арест
	дата государственной регистрации:	22.05.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-22/060/2014-088
	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 судьи Люберецкого городского суда Московской области от 15.05.2014 №13-69/2014
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

М.П.

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

<b>Здание</b>						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела <u>7</u>	Всего листов раздела <u>7</u> : ____		Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____	
<b>10.01.2018 № 99/2018/55513187</b>						
Кадастровый номер:				<b>50:22:0020101:1207</b>		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м <sup>2</sup>
1	50:22:0020101:4200	Этаж № 01	II	данные отсутствуют	данные отсутствуют	175.9
2	50:22:0020101:4199	Этаж № 01	I	данные отсутствуют	данные отсутствуют	369.6
3	50:22:0020101:4201	Этаж № 02	II	данные отсутствуют	данные отсутствуют	178.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,**  
**КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**  
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,**  
**КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**  
**(Управление Росреестра по Москве)**

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191  
 тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77\_upr@rosreestr.ru  
 http://www.to77.rosreestr.ru

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ**  
**ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО**  
**ИМУЩЕСТВА**

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
 Дата 21.04.2015 № 77-0-1-71/4012/2015-1622

На основании запроса от 16.04.2015 г., поступившего на рассмотрение 16.04.2015 г. сообщаем, что в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

<b>1. Характеристики объекта недвижимости:</b>	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:22:0020101:1207
наименование объекта:	Здание ЦТП
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	723, 6 кв. м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 126:039-13039, литер Б
этажность (этаж):	2
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. Текстильщиков, строен. 6 А
состав:	
<b>2. Зарегистрировано:</b>	
<b>2.1 правообладатель:</b> Закрытое акционерное общество "РИК", ИНН: 5027053880	
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	16.03.2011
номер государственной регистрации права:	50-50-22/019/2011-009
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	13.04.2011 Договор купли-продажи недвижимого имущества
<b>2.2 правообладатель:</b> Общество с ограниченной ответственностью "РИК", ИНН: 5051007910	
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	13.04.2011
номер государственной	50-50-22/019/2011-314

	регистрации права:	
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	17.03.2014 Договор купли-продажи недвижимого имущества
2.3	правообладатель:	Гончаров Владимир Борисович
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	17.03.2014
	номер государственной регистрации права:	50-50-22/025/2014-364
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	03.04.2014 Договор купли-продажи недвижимого имущества
2.4	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "РИК", ИНН: 2320218553
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	03.04.2014
	номер государственной регистрации права:	50-50-22/038/2014-174
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

Выписка выдана: Ржевский Николай Валерьевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор \_\_\_\_\_ Костебелова И.А.  
 (должность уполномоченного должностного лица государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (фамилия, инициалы)



Получение заявителем выписки из ЕПРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Б 879958

ЦТН-3

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

Люберецкий филиал  
наименование филиала

Область, республика, край Московская обл.  
Район Люберецкий р-н  
Округ \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) пос. Октябрьский

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
**здания или сооружения нежилого**  
**(гражданского и производственного)**  
**назначения**

Здание ЦТП лит. Б  
наименование объекта недвижимости

№ \_\_\_\_\_ по улице (пер.) ул. Текстильщиков, у дома №7

Инвентарный номер	<u>126:039-13039</u>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на \_\_\_\_\_ 04 июля 2007 г.  
дата обследования объекта



3550279

### I. Сведения о принадлежности

Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
2	3	4

### II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	2
застроенная площадь	625,0

### III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б	основное строение	625,0	6,20	3875	ж/бетонный ленточный	кирпичные и шлакоблочные	ж/б монолитные	мягкая совмещенная	цементные

#### IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.).
1	2	3	4
Б	<i>основное строение</i>	0	42780,00
		<b>Итого:</b>	<b>42780,00</b>

полная балансовая стоимость

остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость

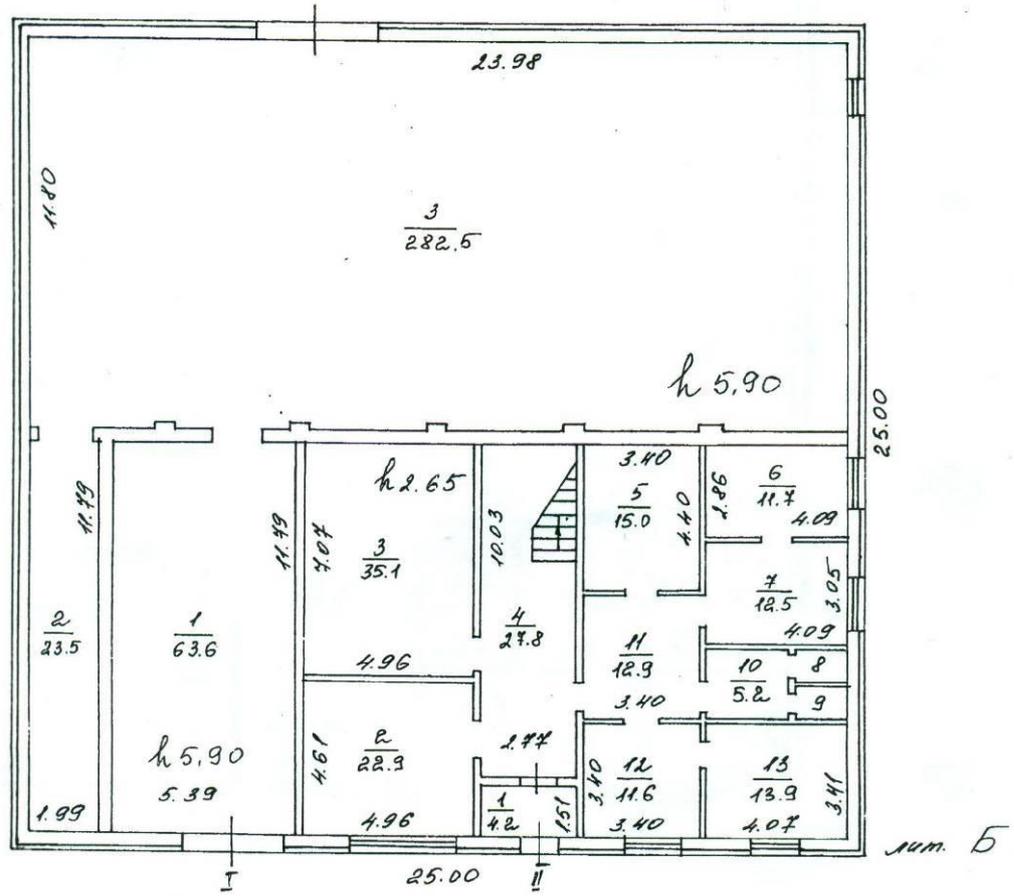
**42780,00 руб.**

# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

СТРОЕНИЯ ЛИТ. Б

Находящегося в г. ОКТЯБРЬСКИЙ Жестколыцковское М.  
принадлежащего \_\_\_\_\_

1 ЭТАЖ



ЭКСПЛИКАЦИЯ  
 Имя и фамилия архитектора \_\_\_\_\_  
 Имя и фамилия инженера \_\_\_\_\_  
 Площадь помещений \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
 Площадь помещений \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
 Масштаб 1:200

№ проекта в экспликации \_\_\_\_\_  
 ЛИТ. Б

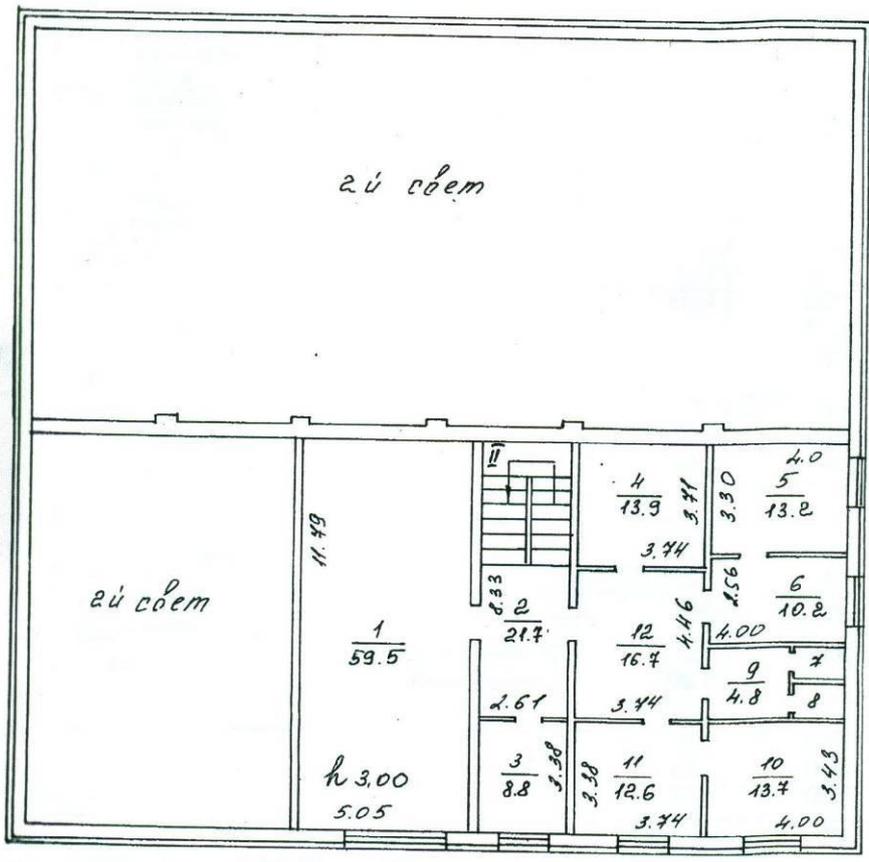
Дата изготовления \_\_\_\_\_ 09.07.2004  
 Дата утверждения \_\_\_\_\_ 04.07.2004  
 Подпись \_\_\_\_\_  
 Инициалы \_\_\_\_\_

# ПОСТАНОВИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН

ОКТАБЕРСКИЙ <sup>б</sup> Текстильщиков б.д. 7

находящийся в собственности  
принадлежит

л 5



685.7 м<sup>2</sup>  
137.9 м<sup>2</sup>

ЛИТ Б

Лист подготовлен 09.04.2004  
по состоянию на 04.04.2004  
Контракт  
Договор

**Экспликация**  
к поэтажному плану здание ЦТП,

расположенного в городе (другом поселении)

п. Октябрьский

по улице (пер.) Текстильчиков

дом № у дома 7

Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно	
						основная	вспомогательная			
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
I	I	1	склад		63,6	63,6	23,5	5,90		
		2	приямок ЦТП		23,5					
		3	ЦТП		282,5					
<b>Итого по помещению (I)</b>					<b>369,6</b>	<b>346,1</b>	<b>23,5</b>			
I	II	1	тамбур		4,2	11,6	13,9	4,2	2,65	
		2	офис. пом.		22,9					
		3	диспетчерская		35,1					
		4	лестница		27,8					
		5	вспомогательн. помещ.		15,0					
		6	офис. пом.		11,7					
		7	офис. пом.		12,5					
		8	туалет		1,6					
		9	туалет		1,5					
		10	умывальник		5,2					
		11	коридор		12,9					
		12	офис. пом.		11,6					
		13	офис. пом.		13,9					
<b>Итого по помещению (II)</b>					<b>175,9</b>	<b>107,7</b>	<b>68,2</b>			
<b>Итого по этажу 1</b>					<b>545,5</b>	<b>453,8</b>	<b>91,7</b>			
2	II	1	конференц зал		59,5	13,7	12,6	16,7	3,00	
		2	лестница		21,7					
		3	кабинет		8,8					
		4	кабинет		13,9					
		5	кабинет		13,2					
		6	кабинет		10,2					
		7	туалет		1,5					
		8	туалет		1,5					
		9	умывальник		4,8					
		10	кабинет		13,7					
		11	кабинет		12,6					
		12	коридор		16,7					
<b>Итого по помещению (II)</b>					<b>178,1</b>	<b>131,9</b>	<b>46,2</b>			
<b>Итого по этажу 2</b>					<b>178,1</b>	<b>131,9</b>	<b>46,2</b>			
<b>Итого по этажу 1</b>					<b>545,5</b>	<b>453,8</b>	<b>91,7</b>			
<b>Итого по этажу 2</b>					<b>178,1</b>	<b>131,9</b>	<b>46,2</b>			
<b>Итого по всем этажам</b>					<b>723,6</b>	<b>585,7</b>	<b>137,9</b>			
<b>Помещения, не включенные в общую площадь здания:</b>										
<b>Итого по помещению ( )</b>										
<b>Итого по этажу</b>										
<b>ИТОГО</b>										

Исполнил \_\_\_\_\_  
Фамилия И. О.

Проверил \_\_\_\_\_  
Фамилия И. О.

Директор филиала \_\_\_\_\_  
подпись

**Вандтке М.Ф.**  
Фамилия И. О.

09.07.2007  
04.07.2007  
[Подписи и печати]

**Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту**

Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
2	3
1 План 1-го этажа М 1:200	1
2 План 2-го этажа М 1:200	1
3 Экспликация к поэтажному плану	

**Особые отметки**

Паспорт составлен 06 июля 2007 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

*[Подпись]*  
подпись

*Вдовина Т.С.*

Фамилия, имя, отчество

Проверил \_\_\_\_\_

*[Подпись]*  
подпись

*Широква Г. Н.*

Фамилия, имя, отчество

Директор филиала \_\_\_\_\_

*[Подпись]*  
подпись

*Вандтке М.Ф.*

Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи " *12* " *июля*

*2007* г.



## 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 10.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442413</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:22:0020101:866</b>
Номер кадастрового квартала:	50:22:0020101
Дата присвоения кадастрового номера:	28.04.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. Текстильщиков, строение 6А
Площадь:	625 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2105918.75
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	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:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442413</b>	
Кадастровый номер:	<b>50:22:0020101:866</b>
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под здание нежилого назначения ЦТП
Сведения о кадастровом инженере:	Ташкаева Людмила Семеновна №13-10-19, ООО НПФ "Базис"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442413</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:22:0020101:866</b>	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные»

	незавидельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Корнилов Александр Георгиевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442413</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:22:0020101:866</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	ООО "РИК", ИНН: 2320218553	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-22/038/2014-169 от 03.04.2014	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет Управлению совершать в ЕГРН какие-либо регистрационные действия по регистрации перехода права	
	дата государственной регистрации:	20.07.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/001/004/2015-6276/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Определение Арбитражного суда Московской области, судья Потапова Т.Н. от 03.07.2015 №А41-69192/13	

3.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений
	дата государственной регистрации:	19.10.2017
	номер государственной регистрации:	50:22:0020101:866-50/022/2017-1
	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 СПИ Люберецкого РОСП УФССП России по МО Ахметова В.Б. ( от 26.10.2015 №117656/15/50021-ИП ) от 17.10.2017, выдавший орган: -	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  2  </u>	Всего листов раздела <u>  2  </u> : <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442413</b>			
Кадастровый номер:		50:22:0020101:866	
3.1.3.	вид:	Аренда, весь объект	
	дата государственной регистрации:	23.04.2014	
	номер государственной регистрации:	50-50-22/046/2014-162	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 03.04.2014 по 31.03.2019	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РИК", ИНН: 5051007910	
основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 03.04.2014 №3А/2014, дата регистрации 23.04.2014, №50-22/046/2014-162		
3.1.4.	вид:	Арест, наложить арест на имущество ООО "РИК", состоящим в запрете распрожаться (отчуждать)	

3.1.5.		указанным имуществом	
	дата государственной регистрации:	30.11.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/014/2015-7216/1	
	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 Люберецкого городского суда Московской области от 28.11.2014 №13-165/2014	
	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Люберецкий район, пос.Октябрьский, ул.Текстильщиков, строен.6 А, кад.№ 50:22:0020101:866, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство и размещение квартального ЦТП, общая площадь 625 кв. м	
	дата государственной регистрации:	29.11.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/001/2016-7944/1	
	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 о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества (от 26.10.2016 №117656/15/50021-ИП) от 14.11.2016		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  2  </u>	Всего листов раздела <u>  2  </u> : <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442413</b>			

Кадастровый номер:		50:22:0020101:866	
3.1.6.	вид:	Арест, наложить арест	
	дата государственной регистрации:	22.05.2014	
	номер государственной регистрации:	50-50-22/060/2014-089	
	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 судьи Люберецкого городского суда Московской области от 15.05.2014 №13-69/2014	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
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	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>
--------------------------

(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442413</b>			
Кадастровый номер:		50:22:0020101:866	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют			
Условные обозначения:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Описание местоположения земельного участка**

(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442413</b>			
Кадастровый номер:		50:22:0020101:866	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	452173.21	2217697.51	данные отсутствуют	0.2
2	452181.34	2217721.14	данные отсутствуют	0.2

3	452157.69	2217729.22	данные отсутствуют	0.2
4	452149.56	2217705.59	данные отсутствуют	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ____	Всего разделов: ____
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442413</b>		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		<b>50:22:0020101:866</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>50:22:0020101:866/1</b>
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>
<small>(вид объекта недвижимости)</small>

<b>10.01.2018 № 99/2018/55442413</b>
Кадастровый номер: <b>50:22:0020101:866</b>

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	625	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 03.07.2017

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____	Всего разделов: ____
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442413</b>		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		<b>50:22:0020101:866</b>	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 1			

Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	452173.21	2217697.51	626003000000	0.2
2	452181.34	2217721.14	626003000000	0.2
3	452157.69	2217729.22	626003000000	0.2
4	452149.56	2217705.59	626003000000	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191  
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77\_upr@rosreestr.ru  
http://www.to77.rosreestr.ru

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА**

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
Дата 21.04.2015 от \_\_\_\_\_ № 77-0-1-71/4012/2015-1623

На основании запроса от 16.04.2015 г., поступившего на рассмотрение 16.04.2015 г. сообщаем, что в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:22:0020101:866
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли населенных пунктов, под строительство и размещение квартального ЦТП
площадь объекта:	625 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. Текстильщиков, строен. 6 А
состав:	
2. Зарегистрировано:	
2.1 правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "РИК", ИНН: 5051007910
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	10.07.2013
номер государственной регистрации права:	50-50-22/066/2013-220
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	17.03.2014 Договор купли-продажи недвижимого имущества
2.2 правообладатель:	Гончаров Владимир Борисович
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	17.03.2014

номер государственной регистрации права:	50-50-22/025/2014-363
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	03.04.2014 Договор купли-продажи недвижимого имущества
2.3 правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "РИК", ИНН: 2320218553
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	03.04.2014
номер государственной регистрации права:	50-50-22/038/2014-169
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

Выписка выдана: Ржевский Николай Валерьевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

 <p>Государственный регистратор (должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию (прав))</p>	<p>Костебелова И.А. (фамилия, инициалы)</p>
--	---

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Б

879559

Территориальный отдел по Люберецкому району Управления Роснедвижимости по МО

(наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

В.1

28 апреля 2010 г. № 5022/102/10-0365

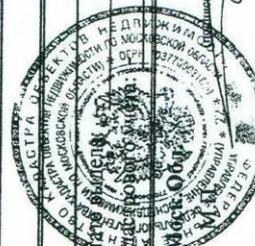
1	Кадастровый номер	50:22:0020101:866	2	Лист №	1	3	Всего листов	3	
<b>Общие сведения</b>									
4	Предельные номера:	-							
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	28.04.2010							
7	Местоположение:	обл. Московская, р-н Люберецкий, рп. Октябрьский, ул. Текстильщиков, около дома 7							
8	Категория земель:	-							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	-	весь							
9	Разрешенное использование:	под строительство и размещение квартального ЦТП							
10	Фактическое использование / характеристика деятельности:	-							
11	Площадь: 625.00 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 1114393.75	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ): 1783.03	14	МСК-50		
15	Сведения о правах:	-							
16	Особые отметки:	КПЗУ изготовлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.							
17	-								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков:					-
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате:					-
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастра:					-

Начальник тер. отдела по Люберецкому району Упр. РОСНЕДВИЖИМОСТИ по МО Общ.

(наименование должности)

А.В. Вишняков

(подпись, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**  
28 апреля 2010 г. № 5022/102/10-0365

В.2

1	Кадастровый номер	50:22:0020101:866	2	Лист №	2	3	Всего листов	3	
4	План (чертеж, схема) земельного участка								
5	Масштаб	1:1600						Условный знак	



Начальник тер. отдела по Люберецкому району Упр.РОСНЕДВИЖИМОСТИ по Московской области  
(инициалы, фамилия)  
А.В. Вишняков  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

**В.2**

28 апреля 2010 г. № 5022/102/10-0365

1	Кадастровый номер	50:22:0020101:866	2	Лист №	3	3	Всего листов	3																								
5	Условные знаки:	<p><b>Условные знаки для участков размеров, которых могут быть переданы в масштабе</b></p> <table border="1"> <tr> <td>участок границы, имеющиеся сведения о котором достаточны для определения его прохождение на местности</td> <td>■</td> <td>земельное пользование, имеющиеся сведения о границах которого достаточны для определения их прохождения на местности</td> </tr> <tr> <td>участок границы, имеющиеся сведения о котором не достаточны для определения его прохождение на местности</td> <td>□</td> <td>земельное пользование, имеющиеся сведения о границах которого не достаточны для определения их прохождения на местности</td> </tr> <tr> <td>точка границы, имеющиеся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности</td> <td>○</td> <td>единое земельное пользование с преобладанием обоим земельным участкам, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности</td> </tr> <tr> <td>точка границы, имеющиеся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности</td> <td>●</td> <td>единое земельное пользование с преобладанием обоим земельным участкам, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности</td> </tr> <tr> <td>номер точки границы</td> <td>26</td> <td>единое земельное пользование с преобладанием условных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности</td> </tr> <tr> <td>номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки</td> <td>3</td> <td>единое земельное пользование с преобладанием условных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности</td> </tr> <tr> <td>номер учтенного земельного участка</td> <td>: 8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>номер учтенной части земельного участка</td> <td>: 8 / 2</td> <td></td> </tr> </table>							участок границы, имеющиеся сведения о котором достаточны для определения его прохождение на местности	■	земельное пользование, имеющиеся сведения о границах которого достаточны для определения их прохождения на местности	участок границы, имеющиеся сведения о котором не достаточны для определения его прохождение на местности	□	земельное пользование, имеющиеся сведения о границах которого не достаточны для определения их прохождения на местности	точка границы, имеющиеся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности	○	единое земельное пользование с преобладанием обоим земельным участкам, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности	точка границы, имеющиеся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности	●	единое земельное пользование с преобладанием обоим земельным участкам, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности	номер точки границы	26	единое земельное пользование с преобладанием условных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности	номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки	3	единое земельное пользование с преобладанием условных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности	номер учтенного земельного участка	: 8		номер учтенной части земельного участка	: 8 / 2	
участок границы, имеющиеся сведения о котором достаточны для определения его прохождение на местности	■	земельное пользование, имеющиеся сведения о границах которого достаточны для определения их прохождения на местности																														
участок границы, имеющиеся сведения о котором не достаточны для определения его прохождение на местности	□	земельное пользование, имеющиеся сведения о границах которого не достаточны для определения их прохождения на местности																														
точка границы, имеющиеся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности	○	единое земельное пользование с преобладанием обоим земельным участкам, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности																														
точка границы, имеющиеся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности	●	единое земельное пользование с преобладанием обоим земельным участкам, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности																														
номер точки границы	26	единое земельное пользование с преобладанием условных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности																														
номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки	3	единое земельное пользование с преобладанием условных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности																														
номер учтенного земельного участка	: 8																															
номер учтенной части земельного участка	: 8 / 2																															



Начальник тер. отдела по Люберецкому району Упр. Роснедвижимости по Московской области  
(наименование должности)

А.В. Вишняков  
(инициалы, фамилия)

**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 10.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Сооружение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <b>1</b> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>10.01.2018 № 99/2018/55513468</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:22:0000000:16679</b>	
Номер кадастрового квартала:	50:22:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 126:039-12759		
Адрес:	ул. Текстильщиков, ул. 60 лет Победы		
Основная характеристика (для сооружения):	протяженность	1420	м
	тип	значение	единица измерения
Назначение:	Тепловая сеть		
Наименование:	Тепловая сеть		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2007		
Год завершения строительства:	2007		
Кадастровая стоимость, руб.:	16918277.6		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

На основании запроса от 10.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Сооружение</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <b>1</b> : <u>    </u>
<b>10.01.2018 № 99/2018/55513468</b>	
Кадастровый номер: <b>50:22:0000000:16679</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	данные отсутствуют

объектов культурного наследия:	
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 имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Нежилое», наименованием «Головная тепловая сеть от котельной ООО "РИК"», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. 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:	Корнилов Александр Георгиевич
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Сооружение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___
Всего листов выписки: ___			
<b>10.01.2018 № 99/2018/55513468</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:22:0000000:16679</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Гончаров Владимир Борисович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-22/042/2014-314 от 14.04.2014
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет Управлению совершать в ЕГРП какие-либо регистрационные действия по регистрации перехода права	
	дата государственной регистрации:	20.07.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/001/004/2015-6280/1	

	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Определение Арбитражного суда Московской области, судья Потапова Т.Н. от 03.07.2015 №А41-69192/13
	вид:	Арест, наложить арест
	дата государственной регистрации:	22.05.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-22/060/2014-081
3.1.2.	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 судьи Люберецкого городского суда Московской области от 15.05.2014 №13-68/2014
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

М.П.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191  
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77\_upr@rosreestr.ru  
http://www.to77.rosreestr.ru

№  
**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И**  
на № 10.02.2015 **СДЕЛОК С НИМ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**  
№ 77-0-1-71/4012/2015-457

На основании запроса от 06.02.2015 г., поступившего на рассмотрение 06.02.2015 г. сообщаем, что в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:22:0000000:16679
наименование объекта:	Головная тепловая сеть от котельной ООО "РИК"
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	2870, 00 м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 126:039-12759, литер 2П
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Октябрьский, от котельной ООО "РИК" ул. Ленина д.47 до ЦТП-2 ул. 60 лет Победы и ТК 34 ул.60 лет Победы; от ТК 32 до ЦТП-3 ул. Текстильщиков, д.6"а". От котельной ООО "РИК" ул. Ленина д.47 до ТК54 ул. Фабричная. От котельной ООО "РИК" ул. Ленина д.47 до ТК 4 ул. Дорожная
состав:	
2. Зарегистрировано:	
2.1 правообладатель:	Закрытое акционерное общество "РИК", ИНН: 5027053880
вид зарегистрированного права:	Собственность
доля в праве:	
дата государственной регистрации права:	08.12.2007
номер государственной регистрации права:	50-50-22/066/2007-304

дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	05.05.2009 Договор купли-продажи недвижимого имущества
2.2 правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "РИК", ИНН: 5051007910
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	05.05.2009
номер государственной регистрации права:	50-50-22/026/2009-123
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	14.04.2014 Договор купли-продажи недвижимого имущества
2.3 правообладатель:	Гончаров Владимир Борисович
вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации права:	14.04.2014
номер государственной регистрации права:	50-50-22/042/2014-314
дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

Выписка выдана: Ржевский Николай Валерьевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор  
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)



Костебелова И.А.  
(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Б 812900

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

**сооружение**

вид объекта недвижимого имущества

**Головная тепловая сеть от котельной ООО "РИК"**

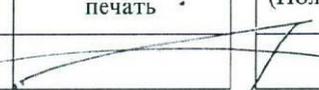
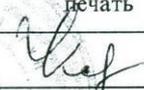
наименование сооружения

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации		
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	2П	
Иное описание местоположения	Московская область, Люберецкий район, городское поселение Октябрьский, от котельной ООО "РИК" ул. Ленина д.47 до ЦТП- 2 ул. 60 лет Победы и ТК 34 ул. 60 лет Победы; от ТК 32 до ЦТП- 3 ул. Текстильщиков, д. 6 "а". От котельной ООО "РИК" ул. Ленина д.47 до ТК 54 ул. Фабричная. От котельной ООО "РИК" ул. Ленина д 47 до ТК 4 ул. Дорожная	

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	126:039-12759

Технический паспорт составлен по состоянию на 06 февраля 2011 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "РИК"		Люберецкий филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор В.Б.Гончаров			

М. П.

М. П.



## 2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Распределение протяженности сооружения	5
6	7. План сооружения М 1:3500	6
7	8. Экспликация к плану сооружения	7
8	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	8

стр. 2

### 3. Общие сведения

Вид сооружение

Наименование Головная тепловая сеть от котельной ООО "РИК"

Назначение теплоснабжение

#### 3.1 Основные характеристики сооружения

Протяженность трассы 2870,00 м.

Протяженность трубопроводов 2870,00 м.

#### 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

#### 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

*Сведений не имеется*

#### 3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
(для физических лиц) --- руб.

#### 3.5. Примечание:

*Протяженность участков головной тепловой сети ООО "РИК":*

*- От котельной ООО "РИК" ул.Ленина д.47 до ЦТП-2 ул.60 лет Победы и ТК 34 ул.60 лет Победы - 1620м.*

*- От котельной ООО "РИК" ул.Ленина д.47 до ТК 54 ул.Фабричная - 530м.*

*- От котельной ООО "РИК" ул.Ленина д.47 до ТК 4 ул.Дорожная - 720м.*

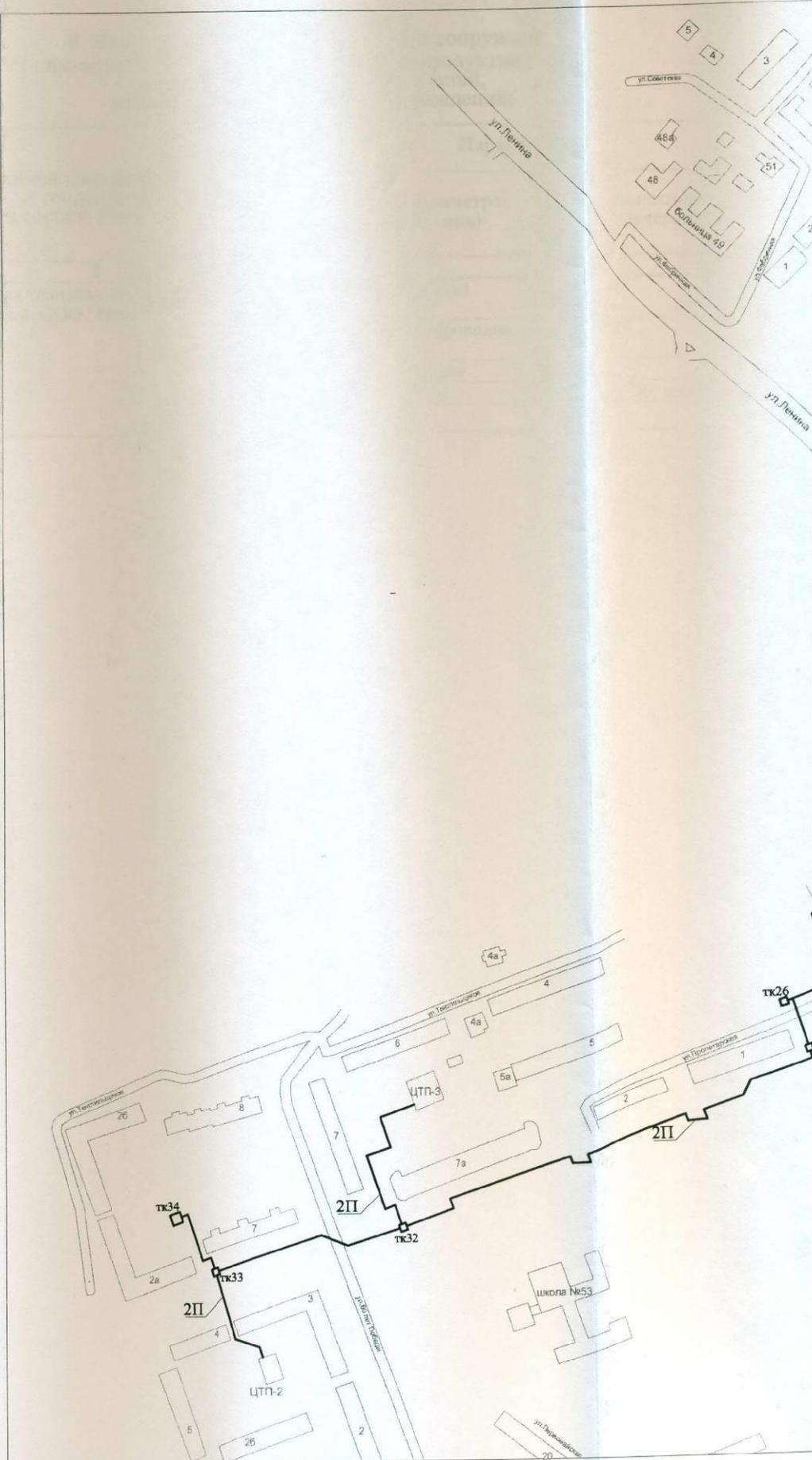
#### 4. Состав объекта

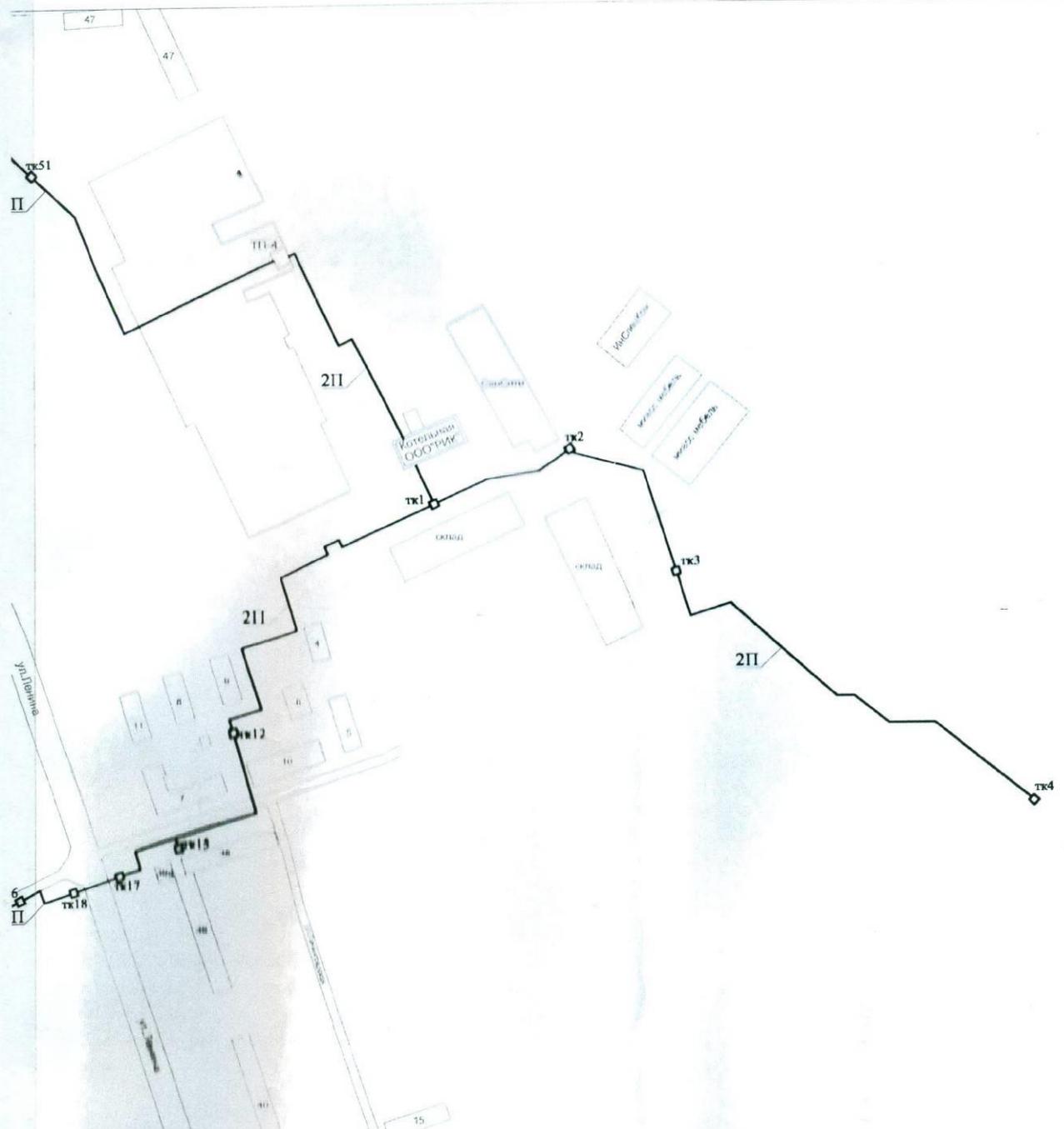
№ на плане Литера	Наименование сооружения и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 06 февраля 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
2П	Головная тепловая сеть от котельной ООО "РИК"			
в том числе:				

стр. 4

**5. Распределение протяженности сооружения  
по территории муниципальных образований Московской области**

№ на плане Литера	Наименование сооружения	Наименование Муниципального образования	Протяженность (м)
		<b>в том числе:</b>	





- Условные обозначения:
- здания и сооружения, не вошедшие технический паспорт
  - объект, вошедший технический паспорт
  - 2II** - номер и литера на плане

<b>План сооружения</b>			
Масштаб - 1:3500		Лист - 1	Листов - 1
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
А.С.Доколин		Е.В.Коробейникова	

**8. Экспликация к планам зданий и сооружений  
( инженерных сетей, газопроводов, нефтепродуктопроводов,  
электрических и телефонных сетей,  
дорог, проездов, площадок и ограждений)**

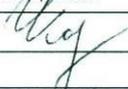
№ п/п на плане	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (единица измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
211	Головная тепловая сеть от котельной ООО "РИК"	Протяженность трассы (м)	2 870.00
		Протяженность трубопроводов (м)	2 870.00
		Материал трубопроводов	сталь
		Диаметр условный (мм)	dy200; dy250; dy300; dy500;
		Теплокамеры (шт)	17

стр. 7

### 9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

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

### Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Доколин А. С.		Коробейникова Е.В.	

стр. 8

**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 10.01.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.01.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>
10.01.2018 № 99/2018/55442621		
Кадастровый номер:		50:22:0020203:10
Номер кадастрового квартала:	50:22:0020203	
Дата присвоения кадастрового номера:	05.04.2005	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, Люберецкий район, рп. Октябрьский, ул. Ленина, дом 47	
Площадь:	4785 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	16122913.95	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:22:0020203:8	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>
10.01.2018 № 99/2018/55442621		
Кадастровый номер:		50:22:0020203:10
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для промышленной деятельности	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 1

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
10.01.2018 № 99/2018/55442621			
Кадастровый номер:		50:22:0020203:10	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования

	«Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Корнилов Александр Георгиевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
10.01.2018 № 99/2018/55442621			
Кадастровый номер:		50:22:0020203:10	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. ООО "РИК", ИНН: 2320218553
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-22/037/2014-183 от 01.04.2014
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Аренда, весь объект
дата государственной регистрации:	23.04.2014
номер государственной регистрации:	50-50-22/046/2014-164
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.04.2014 по 31.03.2019
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РИК", ИНН: 5051007910
основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 01.04.2014 №1А/2014, дата регистрации 23.04.2014, №50-50-22/046/2014-164
3.1.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Люберецкий район, рп. Октябрьский, ул.Ленина, д.47, кад.№ 50:22:0020203:10, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,

		разрешенное использование: Для промышленной деятельности, общая площадь 4 785 кв. м
	дата государственной регистрации:	29.11.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/001/2016-7946/1
	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 о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества (от 26.10.2016 №117656/15/50021-ИП) от 14.11.2016

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Земельный участок**

(вид объекта недвижимости)

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 2 Всего листов раздела 2: \_\_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

**10.01.2018 № 99/2018/55442621**

Кадастровый номер: **50:22:00203:10**

3.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет Управлению совершать в ЕГРП какие-либо регистрационные действия по регистрации перехода права
	дата государственной регистрации:	20.07.2015
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/001/004/2015-6278/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Определение Арбитражного суда Московской области, судья Потапова Т.Н. от 03.07.2015 №А41-69192/13
3.1.4.	вид:	Арест, наложить арест на имущество ООО "РИК", состоящим в запрете распоряжаться (отчуждать) указанным имуществом
	дата государственной регистрации:	30.11.2015

	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/014/2015-7218/1
	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 Люберецкого городского суда Московской области от 28.11.2014 №13-165/2014
3.1.5.	вид:	Арест, наложить арест
	дата государственной регистрации:	22.05.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-22/060/2014-091
	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 судьи Люберецкого городского суда Московской области от 15.05.2014 №13-69/2014

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Земельный участок**

(вид объекта недвижимости)

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 2 Всего листов раздела 2: \_\_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

**10.01.2018 № 99/2018/55442621**

Кадастровый номер: **50:22:00203:10**

3.1.6.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрации ограничений и обременений
	дата государственной регистрации:	19.10.2017
	номер государственной регистрации:	50:22:00203:10-50/022/2017-1
	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 СПИ Люберецкого РОСП УФССП России по МО Ахметова В.Б. (от 26.10.2015 №117656/15/50021-ИП) от 17.10.2017, выдавший орган: -
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
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
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442621</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:22:0020203:10</b>	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют			
Условные обозначения:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442621</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:22:0020203:10</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	452689.92	2218373.3	данные отсутствуют	0.1
2	452701.48	2218398.32	данные отсутствуют	0.1
3	452725.64	2218387.6	данные отсутствуют	0.1
4	452728.81	2218394.76	данные отсутствуют	0.1
5	452704.7	2218405.73	данные отсутствуют	0.1
6	452726.13	2218456.94	данные отсутствуют	0.3

7	452683.5	2218481.03	данные отсутствуют	0.3
8	452645.92	2218391.75	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ____	Всего разделов: ____
10.01.2018 № 99/2018/55442621		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		50:22:0020203:10	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>50:22:0020203:10/1</b>
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>
<small>(вид объекта недвижимости)</small>

10.01.2018 № 99/2018/55442621
Кадастровый номер: 50:22:0020203:10

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	676	Иные ограничения (обременения) прав
2	91	Иные ограничения (обременения) прав
3	82.92	Иные ограничения (обременения) прав

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____	Всего разделов: ____
10.01.2018 № 99/2018/55442621		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		50:22:0020203:10	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 1			
Система координат: МСК-50, зона 2			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	452666.22	2218388.56	626003000000	0.2
10	452670.97	2218399.82	626003000000	0.2
11	452673.05	2218404.77	626003000000	0.2
12	452680.62	2218422.46	626003000000	0.2
13	452663.87	2218429.91	626003000000	0.2
14	452649.47	2218395.61	626003000000	0.2
15	452657.2	2218392.36	626003000000	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442621</b>				
Кадастровый номер:			<b>50:22:0020203:10</b>	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат:				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	452666.22	2218388.56	626003000000	0.2
10	452670.97	2218399.82	626003000000	0.2
11	452673.05	2218404.77	626003000000	0.2
12	452680.62	2218422.46	626003000000	0.2
13	452663.87	2218429.91	626003000000	0.2
14	452649.47	2218395.61	626003000000	0.2
15	452657.2	2218392.36	626003000000	0.2

9	452666.22	2218388.56	626003000000	0.2
10	452670.97	2218399.82	626003000000	0.2
11	452673.05	2218404.77	626003000000	0.2
12	452680.62	2218422.46	626003000000	0.2
13	452663.87	2218429.91	626003000000	0.2
14	452649.47	2218395.61	626003000000	0.2
15	452657.2	2218392.36	626003000000	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>10.01.2018 № 99/2018/55442621</b>				
Кадастровый номер:			<b>50:22:0020203:10</b>	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат:				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	452666.22	2218388.56	626003000000	0.2
10	452670.97	2218399.82	626003000000	0.2
11	452673.05	2218404.77	626003000000	0.2
12	452680.62	2218422.46	626003000000	0.2

13	452663.87	2218429.91	626003000000	0.2
14	452649.47	2218395.61	626003000000	0.2
15	452657.2	2218392.36	626003000000	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,**  
**КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**  
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,**  
**КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**  
**(Управление Росреестра по Москве)**

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191  
 тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77\_upr@rosreestr.ru  
 http://www.to77.rosreestr.ru

№ \_\_\_\_\_

на № **ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 16.04.2015

№ 77-0-1-71/4012/2015-1550

На основании запроса от 14.04.2015 г., поступившего на рассмотрение 14.04.2015 г. сообщаем, что в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:		50:22:0020203:10
наименование объекта:		Земельный участок
назначение объекта:		Земли населенных пунктов, Для промышленной деятельности
1. площадь объекта:		4 785 кв. м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:		Московская область, Люберецкий район, рп. Октябрьский, ул.Ленина, д.47
состав:		
2. Зарегистрировано:		
2.1	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "РИК", ИНН: 5051007910
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	18.01.2012
	номер государственной регистрации права:	50-50-22/113/2011-071
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода	12.03.2014 Договор купли-продажи недвижимого имущества

	(прекращения) права:	
2.2	правообладатель:	Гончаров Владимир Борисович
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	12.03.2014
	номер государственной регистрации права:	50-50-22/028/2014-163
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	01.04.2014 Договор купли-продажи недвижимого имущества
2.3	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "РИК", ИНН: 2320218553
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	01.04.2014
	номер государственной регистрации права:	50-50-22/037/2014-183
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	

Выписка выдана: Ржевский Николай Валерьевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор  
(должность уполномоченного  
должностного лица органа  
осуществляющего государственную  
регистрацию прав)



Костебелова И. А.  
(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**.  
Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**.  
(Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Б 886507



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18  
<http://asmo.arbitr.ru/>

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

### **о признании сделки должника недействительной и(или) применении последствий недействительности ничтожной сделки**

г. Москва

22 января 2016 года

Дело №А41-69192/13

Резолютивная часть определения оглашена 18.01.2016г.  
Полный текст определения изготовлен 25.01.2016г.

Арбитражный суд Московской области в составе:  
Председательствующего судьи Козловой М.В.,  
протокол и аудиозапись судебного заседания вела секретарь судебного заседания Ларионова Т.С., рассмотрел в судебном заседании заявление конкурсного управляющего ООО «РИК» к Гончарову В.Б., ООО «РИК» об оспаривании сделки должника,  
при участии в заседании: явка сторон указана в протоколе,

### **УСТАНОВИЛ:**

Рассматривается заявление от 15.06.2015г. конкурсного управляющего ООО «РИК» признания сделки должника, заключенной с Гончаровым В.Б. и ООО «РИК» (ИНН 2320218553) недействительной и применении последствий недействительности сделки.

Объявлен состав суда. Отводов не заявлено.

Спор рассмотрен в соответствии с ч.3 ст. 156 АПК РФ в отсутствие надлежаще извещенного заинтересованного лица Гончарова В.Б.

Представитель конкурсного управляющего поддержал заявленную позицию в полном объеме.

Представитель ООО «РИК» возражает против удовлетворения.

Заслушав доводы лиц, участвующих в деле, рассмотрев материалы дела, суд считает заявление конкурсного управляющего ООО «РИК» обоснованным и подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Определением Арбитражного суда Московской области от 24.09.2014г. по делу №А41-69192/13 в отношении ООО «РИК» введена процедура внешнего управления, внешним управляющим утвержден Красноперов А.Ю.

Решением Арбитражного суда Московской области от 24.06.2014 по делу № А41-69192/13 в отношении ООО «РИК» открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Митрякович Д.К.

Из представленных в материалы дела документов следует, что между должником и Гончаровым В.Б. были заключены договора: купли-продажи недвижимого имущества №1 от 12.02.2014г.; купли-продажи недвижимого имущества №2 от 14.02.2014 г.; купли-продажи недвижимого имущества № 3 от 24.02.2014г.; купли-продажи имущества №4 от 31.03.2014г.

Кроме того, в период с 12.03.2014г. по 03.04.2014 г. были совершены следующие сделки - между Гончаровым В.Б. и ООО «РИК» (ОГРН 1142366002250 ИНН 2320218553) по продаже вышеуказанного имущества.

В последствии, между ООО «РИК» (ИНН 2320218553) и должником (арендатором) были заключены договора аренды недвижимого имущества №1А/2014 от 01.04.2014г., №2А/2014 от 03.04.2014г., №3А/2014 от 03.04.2014г., в аренду должнику было передано недвижимое имущества, которое он ранее реализовал по вышеуказанным договорам купли-продажи недвижимого имущества Гончарову В.Б.

В силу норм ФЗ «О теплоснабжении» от 27.07.2010 г. № 190-ФЗ (пп. 11 ст. 2) должник (ООО «РИК» ИНН 5051007910; ОГРН 1045011456588) является теплоснабжающей организацией, осуществляющей теплоснабжение более 50 % абонентов (потребителей тепловой энергии) муниципального образования «Посёлок городского типа Октябрьский» Люберецкого муниципального района Московской области. Данное обстоятельство, подтверждается в том числе соответствующей лицензией, выданной уполномоченным лицензирующим органом, приобщенной в материалы дела.

Таким образом, по своей фактической и правовой природе вышеуказанные сделки рассматриваются в совокупности, как одна единая сделка, направленная на отчуждение единого имущественного комплекса (основных средств) теплоснабжающей организации.

Конкурсный управляющий ссылается на те обстоятельства, что сделка была совершена в рамках процедуры наблюдения без получения согласия временного управляющего, а также сделка была совершена с участием аффилированного лица, с целью уменьшения конкурсной массы должника и причинения вреда имущественным правам кредиторов, поскольку денежные средства от заинтересованных лиц в рамках вышеуказанных договоров в адрес должника не поступали.

Согласно ст. 61.9 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ заявление об оспаривании сделки должника может быть подано в арбитражный суд внешним управляющим или конкурсным управляющим от имени должника по своей инициативе либо по решению собрания кредиторов или комитета кредиторов.

В соответствии с п.1 ст.61.8 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» Заявление об оспаривании сделки должника подается в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве должника, и подлежит рассмотрению в деле о банкротстве должника.

В соответствии с п.1 ст. 61.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными в соответствии с ГК РФ, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии со ст. 2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» под вредом, причиненным имущественным правам кредиторов, понимаются уменьшение стоимости или размера имущества должника и (или) увеличение размера имущественных требований к должнику, а также иные последствия совершенных должником сделок или юридически значимых действий, приводящие к полной или частичной утрате возможности кредиторов получить удовлетворение своих требований по обязательствам должника за счет его имущества.

В соответствии с пунктом 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» возможность признания недействительной сделки, совершенной должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов (подозрительная сделка); для признания сделки недействительной по данному основанию необходимо, чтобы оспаривающее сделку лицо доказало наличие совокупности всех следующих обстоятельств: а) сделка была совершена с целью причинить вред имущественным правам кредиторов; б) в результате совершения сделки был причинен вред имущественным правам кредиторов; в) другая сторона сделки знала или должна была знать об указанной цели должника к моменту совершения сделки.

Должник отвечал признаку неплатежеспособности и недостаточности имущества, поскольку на момент заключения сделки в отношении него была введена процедура банкротства – наблюдение.

Согласно п.2 ст. 61.2. ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», сделка, совершенная должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, может быть признана арбитражным судом недействительной, если такая сделка была совершена в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом или после принятия указанного заявления и в результате ее совершения был причинен вред имущественным правам кредиторов и если другая сторона сделки знала об указанной цели должника к моменту совершения сделки (подозрительная сделка). Предполагается, что другая сторона знала об этом, если она признана заинтересованным лицом либо если она знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов должника либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника.

В соответствии с п.2 ст. 19 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» заинтересованными лицами по отношению к должнику - юридическому лицу признаются также: руководитель должника, а также лица, входящие в совет директоров (наблюдательный совет), коллегиальный исполнительный орган или иной орган управления должника, главный бухгалтер (бухгалтер) должника, в том числе указанные лица, освобожденные от своих обязанностей в течение года до момента возбуждения производства по делу о банкротстве; лица, находящиеся с физическими лицами, указанными в абзаце втором настоящего пункта, в отношениях, определенных пунктом 3 настоящей статьи; лица, признаваемые заинтересованными в совершении должником сделок в соответствии с гражданским законодательством о соответствующих видах юридических лиц.

Как следует из материалов дела, из приобщенных выписок ЕГРП следует, что за период с 12.02.2014г. по 03.04.2014 г. должник в лице единственного участника и единоличного исполнительного органа (генерального директора) Гончарова В.Б. произвел неправомерное отчуждение в свою пользу и в пользу контролируемого

им юридического лица ООО «РИК» (ОГРН 1142366002250 ИНН 2320218553) единого имущественного комплекса, необходимого для осуществления уставной экономической деятельности должника.

Так, 6 объектов недвижимого имущества - центральные тепловые пункты, котельная и земельные участки под ними оказались оформленными в собственность ООО «РИК» (ОГРН 1142366002250, ИНН 2320218553) и оставшийся 7 объект - головная тепловая сеть от котельной ООО «РИК», 2870 м. (кадастровый номер 50:22:0000000:16679) был оформлен в собственность Гончарова В.Б. как физического лица.

Гончаров В.Б. действуя от имени созданного и руководимого им ООО «РИК» (ОГРН 1142366002250, ИНН 2320218553) передал должнику в аренду все ранее принадлежавшие ему на праве собственности объекты недвижимого имущества из состава единого имущественного комплекса теплоснабжающей организации.

Так, договор № 1А/2014 аренды недвижимого имущества от 01.04.2014г., договор № 2А/2014 аренды недвижимого имущества от 03.04.2014г., Договор № 3А/2014 аренды недвижимого имущества от 03.04.2014г. от имени ООО «РИК» (ОГРН 1142366002250, ИНН 2320218553) подписан генеральным директором Гончаровым В.Б., а от имени должника - заместителем генерального директора Сухановой Т.В. по доверенности, выданной 01.04.2014г. от имени должника за подписью генерального директора должника Гончаровым В.Б.

Как следует из представленных в материалы дела документальных доказательств, в сведениях из ЕГРЮЛ о юридическом лице в отношении ООО «РИК» (ОГРН 1142366002250, ИНН 2320218553, КПП 232001001, адрес (место нахождения): 354000 Краснодарский край, г. Сочи, ул. Островского, д. 37). данное юридическое лицо с уставным капиталом в 10 000 руб. было 22.01.2014 г. единолично создано и единолично возглавлялось гражданином РФ Гончаровым В.Б. - бывшим в период совершения оспариваемых сделок также и единоличным исполнительным органом (генеральным директором) и единственным участником (учредителем) должника, что также подтверждается сведениями из ЕГРЮЛ в отношении должника.

Согласно сведений из ЕГРЮЛ 02.06.2014 г. за ГРН 2142366059581 права участия (по 1/4 доли в уставном капитале) ООО «РИК» (ОГРН 1142366002250, ИНН 2320218553, КПП 232001001) перешли в собственность Гончаровой К.В., Гончаровой Н.В., Гончаровой С.В. (дочерей ответчика Гончарова В.Б.), а также его супруги Гончаровой О.В.

Факт создания и руководства ООО «РИК» (ОГРН 1142366002250, ИНН 2320218553, КПП 232001001) Гончаровым В.Б. подтверждается, помимо прочего, заключёнными ООО «РИК» (ОГРН 1142366002250, ИНН 2320218553, КПП 232001001) договорами аренды недвижимого имущества с должником.

Согласно сведений из ЕГРЮЛ о юридическом лице в отношении ООО «РИК» (ОГРН 1142366002250, ИНН 2320218553, КПП 232001001) 18.11.2014г. полномочия Гончарова В.Б. как генерального директора были прекращены в связи с наделением этими полномочиями Гончаровой О.В., что подтверждается записью в ЕГРЮЛ за ГРН 1142366002250 от 18.11.2014 г., т.е. после заключения Гончарова В.Б. под стражу на основании судебного постановления по уголовному делу.

Взаимозависимость должника - ООО «РИК» (ИНН 5051007910), Гончарова В.Б. (ИНН 771801234479) и ООО «РИК» (ИНН 2320218553) подтверждается также информационной справкой «СПАРК Интерфакс», приобщенной в материалы дела.

Таким образом, сделки должника, совершённые его органом - генеральным директором Гончаровым В.Б. в период с февраля по апрель 2014 года, направленные на прекращение права собственности должника на единый комплекс недвижимого имущества, использовавшийся должником для ведения уставной экономической деятельности в качестве теплоснабжающей организации, являются сделками с заинтересованным лицом (аффилированными лицами).

В силу пункта 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Кроме того, суд учитывает те обстоятельства, что заключение оспариваемых договоров аренды на данный имущественный комплекс в силу положений закона о банкротстве, привело к возникновению у должника обязательств по текущим платежам, которые удовлетворяются во внеочередном порядке.

Таким образом, заключение оспариваемых сделок по аренде имущества привело к увеличению текущих платежей в рамках настоящего дела, что по своей сути привело к изменению очередности погашения требований кредиторов должника.

Судом не может быть признан обоснованным довод представителя ООО «РИК» (ИНН 2320218553) о том, что конкурсным управляющим должника пропущен срок исковой давности при подаче настоящего заявления (1 год согласно п.2 ст. 181 ГК РФ), не может быть рассмотрен как обоснованный в связи с нижеследующим.

В соответствии с п. 2 ст. 181 ГК РФ срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год, при этом течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

В силу ст. 61.9 Закона о банкротстве заявление об оспаривании сделки должника может быть подано в арбитражный суд внешним управляющим или конкурсным управляющим, при этом срок исковой давности исчисляется с момента, когда арбитражный управляющий узнал или должен был узнать о наличии оснований для оспаривания сделки, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Арбитражный управляющий в силу статей 20.3, 129 Закона о банкротстве вправе запрашивать сведения об имуществе должника, об имущественных правах и обязательствах должника

Выписки из ЕГРП были получены по запросу внешнего управляющего 10.02.2015г., 16.04.2015г., 21.04.2015г., и только после этого конкурсный управляющий узнал о наличии оснований для оспаривания сделки.

Так представителем ООО «РИК» (ИНН 2320218553), не представлено документального опровержения доводам конкурсного управляющего, который возражая против удовлетворения довода о пропуске срока исковой давности, указал на отсутствие в бухгалтерских и иных документах должника каких-либо сведений о совершении оспариваемой сделки, на то, что руководитель должника не

передавал управляющему каких-либо документов, подтверждающих совершение сделки, а также то, что в бухгалтерских балансах должника сведения о совершенной сделке отражены не были.

Таким образом, срок исковой давности при подаче настоящего заявления не был пропущен.

В нарушение ст. 65 АПК РФ, представитель ООО «РИК» (ИНН 2320218553) полагая, что срок исковой давности в данном случае исчисляется именно с момента утверждения временного управляющего, не представил каких-либо доказательств, подтверждающих момент, когда временный управляющий должен был узнать о переходе права собственности на недвижимое имущество к Гончарову В.Б., не сослался на документы, в которых содержатся сведения об оспариваемой сделке.

Не может быть принята во внимание ссылка представителя ООО «РИК» (ИНН 2320218553) на то, что в соответствии с п. 16 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III. 1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)» если право на вещь, отчужденную должником по сделке, после совершения этой сделки было передано другой стороной сделки иному лицу по следующей сделке, то заявление об оспаривании первой сделки предъявляется по правилам ст. 61.8 Закона о банкротстве к другой ее стороне. Если первая сделка будет признана недействительной, должник вправе истребовать спорную вещь у ее второго приобретателя только посредством предъявления к нему виндикационного иска вне рамок дела о банкротстве по правилам статей 301 и 302 ГК РФ.

Рассмотрение настоящего дела не может рассматриваться вне рамок дела о банкротстве, поскольку, данная сделка рассматривается как одна единая сделка, направленная на отчуждение единого имущественного комплекса (основных средств) теплоснабжающей организации, а не разрозненные сделки. Также, данная сделка совершена с заинтересованным лицом, заинтересованность которого была направлена на причинение вреда имущественным правам кредиторов должника.

Таким образом, сделка была направлена исключительно на вывод имущества должника, а также осуществлена в целях наращивания текущей кредиторской задолженности, тем самым имеющей цель причинение имущественного вреда кредиторам, и был причинён вред имущественным правам кредиторов и уполномоченных органов, которые лишились возможности удовлетворения своих денежных требований к должнику ввиду значительного уменьшения размера его имущества, а потому является недействительной.

На основании пункта 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Согласно п. 29 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.10.10г. № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Закона о банкротстве» если сделка, признанная в порядке главы III.1 Закона о банкротстве недействительной, была исполнена должником и (или) другой стороной сделки, суд в резолютивной части определения о признании сделки недействительной также указывает на применение последствий недействительности сделки (пункт 2 статьи 167 ГК РФ, пункт 1 статьи 61.6 и абзац второй пункта 6 статьи 61.8 Закона о

банкротстве) независимо от того, было ли указано на это в заявлении об оспаривании сделки.

Руководствуясь ст. 110, 184, 185, 223 АПК РФ, арбитражный суд

#### О П Р Е Д Е Л И Л :

Признать недействительной сделку:

договор купли-продажи недвижимого имущества № 1 от 12.02.2014 г. (дата государственной регистрации в ЕГРП 17.03.2014 г., за №№ 50-50-22/025/2014-365 и 50-50-22/025/2014-366), заключённый между Должником - ООО «РИК» (ИНН 5051007910; ОГРН 1045011456588) и Гончаровым Владимиром Борисовичем, 08.08.1967 г.р., уроженцем г. Москвы, ИНН 771801234479, СНИЛС 030-709-553 29, паспорт гражданина РФ 45 12 734807, выдан ОУФМС России по г. Москве по району Беговой 19.09.2012 г., код подразделения 770-014;

договор купли-продажи недвижимого имущества № 2 от 14.02.2014 г. (дата государственной регистрации в ЕГРП 17.03.2014 г., за №№ 50-50-22/025/2014-363 и 50-50-22/025/2014-364), заключённый между Должником - ООО «РИК» (ИНН 5051007910; ОГРН 1045011456588) и Гончаровым Владимиром Борисовичем, 08.08.1967 г.р., уроженцем г. Москвы, ИНН 771801234479, СНИЛС 030-709-553 29, паспорт гражданина РФ 45 12 734807, выдан ОУФМС России по г. Москве по району Беговой 19.09.2012 г., код подразделения 770-014;

договор купли-продажи недвижимого имущества № 3 от 24.02.2014 г., (дата государственной регистрации в ЕГРП 12.03.2014 г., за №№ 50-50-22/028/2014-163 и 50-50-22/028/2014-164), заключённый между Должником - ООО «РИК» (ИНН 5051007910; ОГРН 1045011456588) и Гончаровым Владимиром Борисовичем, 08.08.1967 г.р., уроженцем г. Москвы, ИНН 771801234479, СНИЛС 030-709-553 29, паспорт гражданина РФ 45 12 734807, выдан ОУФМС России по г. Москве по району Беговой 19.09.2012 г., код подразделения 770-014;

договор купли-продажи имущества № 4 от 31.03.2014 г. (дата государственной регистрации в ЕГРП 14.04.2014 г., за №№ 50-50-22/042/2014-314), заключённый между Должником - ООО «РИК» (ИНН 5051007910; ОГРН 1045011456588) и Гончаровым Владимиром Борисовичем, 08.08.1967 г.р., уроженцем г. Москвы, ИНН 771801234479, СНИЛС 030-709-553 29, паспорт гражданина РФ 45 12 734807, выдан ОУФМС России по г. Москве по району Беговой 19.09.2012 г., код подразделения 770-014;

договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.03.2014 г. № 3 (дата государственной регистрации в ЕГРП 03.04.2014 г., за №№ 50-50-22/038/2014-176, 50-50-22/038/2014-178), заключённый между Гончаровым Владимиром Борисовичем, 08.08.1967 г.р., уроженцем г. Москвы, ИНН 771801234479, СНИЛС 030-709-553 29, паспорт гражданина РФ 45 12 734807, выдан ОУФМС России по г. Москве по району Беговой 19.09.2012 г., код подразделения 770-014 и ООО «РИК» (ОГРН 1142366002250, ИНН 2320218553);

договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.03.2014 г. № 4 (дата государственной регистрации в ЕГРП 03.04.2014 г., за №№ 50-50-22/038/2014-169, 50-50-22/038/2014-174), заключённый между Гончаровым Владимиром Борисовичем, 08.08.1967 г.р., уроженцем г. Москвы, ИНН 771801234479, СНИЛС 030-709-553 29, паспорт гражданина РФ 45 12 734807, выдан ОУФМС России по г.

Москве по району Беговой 19.09.2012 г., код подразделения 770-014, и ООО «РИК» (ОГРН 1142366002250, ИНН 2320218553);

договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2014 г. № 2 (дата государственной регистрации в ЕГРП 01.04.2014 г., за №№ 50-50-22/037/2014-183, 50-50-22/037/2014-186), заключённый между Гончаровым Владимиром Борисовичем, 08.08.1967 г.р., уроженцем г. Москвы, ИНН 771801234479, СНИЛС 030-709-553 29, паспорт гражданина РФ 45 12 734807, выдан ОУФМС России по г. Москве по району Беговой 19.09.2012 г., код подразделения 770-014, и ООО «РИК» (ОГРН 1142366002250, ИНН 2320218553);

договор №1А/2014 аренды недвижимого имущества от 01.04.2014г. между арендодателем ООО «РИК» (ИНН 2320218553) и Должником (арендатором);

договор №2А/2014 аренды недвижимого имущества от 03.04.2014г. между арендодателем ООО «РИК» (ИНН 2320218553) и Должником (арендатором);

договор №3А/2014 аренды недвижимого имущества от 03.04.2014г. между арендодателем ООО «РИК» (ИНН 2320218553) и Должником (арендатором).

Применить последствия недействительности сделок и возвратить в конкурсную массу Должника – ООО «РИК» (ИНН 5051007910, ОГРН 1045011456588) следующие объекты недвижимого имущества:

земельный участок площадью 323 кв.м, кадастровый номер 50:22:0020101:862, расположенный по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. 60 лет Победы, стр. 1/3

здание нежилого назначения (ДТП), площадью 225,8 кв.м, кадастровый номер 50:22:0000000:13171, расположенное по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. 60 лет Победы, стр. 1/3;

земельный участок площадью 625 кв.м, кадастровый номер 50:22:0020101:866, расположенный по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. Текстильщиков, стр. 6А;

здание нежилого назначения (ЦТП) площадью 723,6 кв.м, кадастровый номер 50:22:0020101:1207, расположенное по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. Текстильщиков, стр. 6А;

земельный участок площадью 4785 кв.м, кадастровый номер 50:22:0020203:10, расположенный по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. Ленина, 47.

здание нежилого назначения (котельная) площадью 922,9 кв.м., кадастровый номер 50:22:0020203:188, расположенное по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. Ленина, 47.

головная тепловая сеть от котельной ООО «РИК», протяжённостью 2870 м., кадастровый номер 50:22:0000000:16679, имеющая адресные ориентиры: Московская область, Люберецкий район, городское поселение. Октябрьский, от котельной ООО «РИК» ул. Ленина, 47 до ЦТП-2 ул. 60 лет Победы; от ТК 32 до ЦТП-3 ул. Текстильщиков, д. 6«а», от котельной ООО «РИК» ул. Ленина д. 47 до ТК54 ул. Фабричная, от котельной ООО «РИК» ул. Ленина д.47 до ТК 4 ул. Дорожная, инвентарный № 126:039-12759, литер 2П.

Признать право собственности за ООО «РИК» (ИНН 5051007910; ОГРН 1045011456588) на:

земельный участок площадью 323 кв.м., кадастровый номер 50:22:0020101:862, расположенный по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. 60 лет Победы, стр. 1/3

здание нежилого назначения (ДТП), площадью 225,8 кв.м., кадастровый номер 50:22:0000000:13171, расположенное по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. 60 лет Победы, стр. 1/3;

земельный участок площадью 625 кв.м., кадастровый номер 50:22:0020101:866, расположенный по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. Текстильщиков, стр. 6А;

здание нежилого назначения (ЦТП) площадью 723,6 кв.м., кадастровый номер 50:22:0020101:1207, расположенное по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. Текстильщиков, стр. 6А;

земельный участок площадью 4785 кв.м., кадастровый номер 50:22:0020203:10, расположенный по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. Ленина, 47.

здание нежилого назначения (котельная) площадью 922,9 кв.м., кадастровый номер 50:22:0020203:188, расположенное по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. Ленина, 47.

головная тепловая сеть от котельной ООО «РИК», протяжённостью 2870 м., кадастровый номер 50:22:0000000:16679, имеющая адресные ориентиры: Московская область, Люберецкий район, городское поселение. Октябрьский, от котельной ООО «РИК» ул. Ленина, 47 до ЦТП-2 ул. 60 лет Победы; от ТК 32 до ЦТП-3 ул. Текстильщиков, д. 6«а», от котельной ООО «РИК» ул. Ленина д. 47 до ТК54 ул. Фабричная, от котельной ООО «РИК» ул. Ленина д.47 до ТК 4 ул. Дорожная, инвентарный № 126:039-12759, литер 2П.

Взыскать с Гончарова В.Б. в пользу ООО «РИК» (ИНН 5051007910; ОГРН 1045011456588) расходы по госпошлине в размере 3 000 руб.

Взыскать с ООО «РИК» (ОГРН 1142366002250, ИНН 2320218553) в пользу ООО «РИК» (ИНН 5051007910; ОГРН 1045011456588) расходы по госпошлине в размере 3 000 руб.

Выдать исполнительный лист в порядке ст.319 АПК РФ.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня его вынесения.

**Судья**

**М.В.Козлова**

Пр Хе Ку Ку Хе (1) Пр Ку Хе Ну Пр Пр Пу

← → ↻ <https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/151467067/> 🔍 ☆ ☰

### Коммерческая земля, 60 сот.

Московская область, Раменский район, Островцы деревня  
 Новорязанское шоссе, 15 км от МКАД

Участок Категория  
**60 сот. Земли промышленности**

Продам участок промышленного назначения в 15 км от МКАД по Новорязанскому шоссе. По границе электричество, газ и канализация. Подъезд асфальтированный. Рассрочка. Собственник!

[Показать информацию](#) ▾

**Технические характеристики**

Электричество	Есть, на участке
Газ	Есть, на участке
Канализация	Есть, на участке
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

ЦИАН – база данных о недвижимости. Использование сайта означает согласие с Пользовательским соглашением и Политикой конфиденциальности ЦИАН. Оплачивая лицензионный платеж, вы принимаете Лицензионное соглашение.

Справочный центр Тарифы и цены Контакты Реклама на сайте Программа «Работаем честно» Продвижение Премиум-размещение Спецпредложения  
 Поиск на карте Реклама ЦИАН на ТВ Вакансии агентств

пуск Продам кон... 4 Microsof... E:\РАБОТА\... E:\РАБОТА\... A41-69192-... Microsoft Ex... Справка Wi... EN 23:46

← → ↻ <https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/167012260/> 🔍 ☆ ☰

### Участок, 57 сот.

Московская область, Раменский район, Островцево с/пос [На карте](#)

Котельники, 20 мин. на транспорте  
 Новорязанское шоссе, 14 км от МКАД

♥ В избранное ⏪ ⏩ 📄 📧 ⚠️ Пожаловаться

**Тинькофф Банк**

Ипотека от **от 81 595 Р/мес**  
Платеж за пользование ипотекой

[Оставить заявку](#)

**12 825 000 Р** или 129 692 Р в месяц ▾

225 000 Р/сот.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

PRO ID 11206812

**РЕКЛАМА**

**ЖК «Nova Алексеевская»**  
 Апартаменты от 22 кв. м по спец. цене всего в 3 мин. пешком от метро, старт продаж, ипотека. От 38 млн рублей.  
 Тел: (495) 323-98-29

Проектная декларация на рекламируемом сайте



4 фото

Статус земли

Участок

**Земля промышленного назначения 57 сот.**

Участок 57 соток под Производство ! 14 км от МКАД ! Электричество , Газ по границе ! от 250 т.р\сот. Удобный подъезд с Новорязанского шоссе . Разная площадь участков. Продажа без посредников от собственника ! По всем вопросам звоните 8-925-062-9749 Максим

пуск Продается ... 4 Microsof... E:\РАБОТА\... E:\РАБОТА\... A41-69192-... Microsoft Ex... Справка Wi... EN 23:46

## Участок, 94 сот.

Московская область, Раменский район, Островское с/пос [На карте](#)  
 Новорязанское шоссе, 15 км от МКАД | Рязанское шоссе, 15 км от МКАД

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [☰](#) [Пожаловаться](#)

**Тинькофф Банк**

Ипотека от  
от 148 016 Р/мес  
\*Посредственный расчет

[Оставить заявку](#)

**23 265 000 Р** или 235 266 Р в месяц [↓](#)  
 247 500 Р/сот.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

СООБЩЕНИЯ  
 ID 13863512



РЕКЛАМА  
**ЖК «Мой адрес на Базовской»**  
 Успей купить 1-комн. квартиры в готовом монолитном корпусе! Кв. от 4,1 млн руб.  
 Тел: (495) 320-08-25

[Проектная декларация на рекламируемом сайте](#)



5 фото



Статус земли Участок  
**Земля промышленного назначения 94 сот.**

Участок 94 сотки (можно больше) Пром назначения в 14 км от МКАД по Новорязанскому шоссе, д. «Островцы» в промышленной зоне. 250.000 за сотку торг обсуждается.  
 ВРИ- объекты производственного и коммунально-складского назначения.  
 Вблизи г. Лыткарино и г. Жуковский.

## Участок, 60 сот.

Московская область, Раменский район, Островцы деревня, Совхозная ул. [На карте](#)  
 Новорязанское шоссе, 15 км от МКАД

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [☰](#) [Пожаловаться](#)

**Тинькофф Банк**

Ипотека от  
от 95 433 Р/мес  
\*Посредственный расчет

[Оставить заявку](#)

**15 000 000 Р** или 151 686 Р в месяц [↓](#)  
 250 000 Р/сот.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

PRO  
 ID 167548



РЕКЛАМА  
**ЖК «Фили Град»**  
 Выдаем ключи! Квартиры от 6,5 млн. руб.  
 Новогодние скидки! Панорамные виды на Москва-реку и Москва-Сити, район Филевский парк, Паркинг.  
 Тел: (495) 357-89-65

[Проектная декларация на рекламируемом сайте](#)



15 фото



Статус земли Участок  
**Земля промышленного назначения 60 сот.**

50:23:0030137:687 и 50:23:0030137:698 и 50:23:0030137:683 и другие. Продается участок промышленного назначения по Новорязанскому шоссе, д. Островцы, 14 км от МКАД. Удобное расположение участка. Участок располагается на территории нового формирующегося пром парка. Нет поборов. Газ и электричество проходят по границе. Идеально подойдет для строительства производства, производственных и складских объектов т.д. Подъезд асфальт круглый год. Документы



