

УТВЕРЖДАЮ:  
Директор ООО «Трансэнергоресурс»

\_\_\_\_\_ Е. С. Панфилова

01 октября 2018 года

## ОТЧЕТ № 241/4

Об определении рыночной стоимости основных средств  
ОАО «Е4-Центрэнергомонтаж» в составе следующих объектов:

1. Здание 4-этажное, общая площадь 2 347,9 кв. м. инв. № 33-2972, лит. А, расположенное по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37, кадастровый № 50:41:0000000:2673;
2. Здание 9-этажное, общая площадь 4 194,8 кв. м, инв. № 33-3376, кадастровый № 50:41:0000000:43036, расположенное по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23;
3. Здание 5-этажное, общая площадь 3072,1 кв. м, кадастровый № 77:03:0005004:1021, расположенное по адресу: г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2;
4. Пожарная сигнализация, инв. № GKK000000, расположенная по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37;
5. Пожарная сигнализация по системе "Болид", инв. № GKK000000001328, расположенная по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д.23;
6. Пожарная сигнализация, инв. № GKK000000, расположенная по адресу: г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2;
7. Индивидуальный тепловой пункт (ИТП), инв. № GKK000000001206, расположенный по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37

<u>Исполнитель:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Трансэнергоресурс»
<u>Юридический адрес:</u>	620089, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 203
<u>Фактический адрес:</u>	105005, Российская Федерация, г. Москва, Спартаковская площадь, д. 14, стр. 2, офис 2109
<u>Дата оценки:</u>	10 сентября 2018 года
<u>Период проведения оценки:</u>	24 сентября – 01 октября 2018 года

г. Москва, 2018 год

01 октября 2018 года

Конкурсному управляющему  
ОАО «Е4-Центрэнергоонтаж»  
Даниленко А. В.

### **РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ**

к Отчету об оценке № 241/4 от 01 октября 2018 года

Уважаемый Анатолий Владимирович!

В соответствии с Договором № 221-т на оказание услуг по оценке от 30 июля 2018 года ООО «Трансэнергоресурс» приняло на себя обязательства по определению рыночной стоимости основных средств ОАО «Е4-Центрэнергоонтаж» в составе следующих объектов:

1. Здание 4-этажное, общая площадь 2 347,9 кв. м. инв. № 33-2972, лит. А, расположенное по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37, кадастровый № 50:41:0000000:2673;
2. Здание 9-этажное, общая площадь 4 194,8 кв. м, инв. № 33-3376, кадастровый № 50:41:0000000:43036, расположенное по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23;
3. Здание 5-этажное, общая площадь 3072,1 кв. м, кадастровый № 77:03:0005004:1021, расположенное по адресу: г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2;
4. Пожарная сигнализация, инв. № GKK000000<sup>1</sup>, расположенная по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37;
5. Пожарная сигнализация по системе "Болид", инв. № GKK000000001328, расположенная по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д.23;
6. Пожарная сигнализация, инв. № GKK000000, расположенная по адресу: г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2;
7. Индивидуальный тепловой пункт (ИТП), инв. № GKK000000001206, расположенный по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37

#### **Оценка проведена по состоянию на 10 сентября 2018 года.**

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в последующих редакциях); Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; ФСО № 2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; ФСО № 3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, ФСО № 10, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328.

Анализ исходной информации и рыночных данных представлен в соответствующих разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только единым документом, с учётом всех принятых в Отчете допущений и ограничений.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Общая рыночная стоимость объектов оценки составила на дату оценки округленно:

**39 055 800,00**

**Тридцать девять миллионов пятьдесят пять тысяч восемьсот рублей 00 копеек  
(НДС не облагается)<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Объекты «Пожарная сигнализация», расположенные по адресам: г. Лобня, ул. Ленина, д. 37 и г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2, приведены по тексту настоящего Отчета с одинаковыми инвентарными номерами в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком и результатами инвентаризации имущества, опубликованными на соответствующем Федеральном ресурсе (<http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=34D85FC5E5BA217B71F4AD6163AD610B&attempt=1>)

<sup>2</sup> В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не являются объектами налогообложения по НДС. Указанная стоимость является рекомендованной для совершения сделки независимо от системы налогообложения, применяемой ее участниками.

Пообъектная стоимость указана ниже

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Итоговая рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Здание 4-этажное, общая площадь 2 347,9 кв. м, кадастровый № 50:41:0000000:2673	Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37	9 232 000
2	Пожарная сигнализация, инв. № GKK000000		1 221 700
3	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП), инв. № GKK000000001206		883 600
4	Здание 9-этажное, общая площадь 4 194,8 кв. м, кадастровый № 50:41:0000000:43036	Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23	12 461 000
5	Пожарная сигнализация по системе "Болид, инв. № GKK000000001328		1 301 200
6	Здание 5-этажное, общая площадь 3072,1 кв. м, кадастровый № 77:03:0005004:1021	г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2	13 751 000
7	Пожарная сигнализация, инв. № GKK000000		205 300

Данная оценка отражает стоимость Объектов оценки по состоянию на 10 сентября 2018 года. Изменение состояния рынка после даты оценки, может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки.

Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении последующей сделки с Объектом оценки.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на информации, полученной в ходе деловых встреч с Заказчиком и исследований рынка, обоснованных расчетах, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях. Оценщик полагается на достоверность предоставленной информации. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Итоговое заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчете об оценке, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете об оценке.

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по Отчету об оценке или необходимости в дополнительной информации, специалисты нашей компании готовы ответить на все Ваши вопросы.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,

Директор ООО «Трансэнергоресурс» \_\_\_\_\_

Е. С. Панфилова



## Оглавление

1.	Основные факты и выводы .....	6
1.1.	Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки .....	6
1.2.	Общая информация, идентифицирующая объекты оценки .....	7
1.3.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	8
1.4.	Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	8
1.5.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	9
2.	Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки .....	10
3.	Применяемые стандарты оценки .....	12
3.1.	Федеральные стандарты оценки .....	12
3.2.	Стандарты оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является .....	12
4.	Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения .....	13
5.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке .....	15
5.1.	Сведения о Заказчике .....	15
5.2.	Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке .....	15
5.3.	Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор .....	16
5.4.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки ...	16
5.5.	Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	16
6.	Описание объектов оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки .....	17
6.1.	Количественные и качественные характеристики объектов оценки .....	17
6.2.	Фотографии объектов оценки .....	19
6.3.	Характеристика месторасположения оцениваемых объектов недвижимости .....	25
6.4.	Иные факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	29
7.	Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки .....	30
7.1.	Методология анализа наиболее эффективного использования объекта оценки .....	30
7.2.	Анализ реализуемости варианта в качестве наиболее эффективного использования .....	31
8.	Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость .....	33
8.1.	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 .....	33
8.1.1	Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	33
8.1.2	Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	43
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты .....	43
9.	Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подхода (подходов) к оценке .....	45
9.1.	Процесс оценки и требования к проведению оценки .....	45
9.2.	Характеристика подходов и методов оценки зданий и помещений .....	45
9.3.	Выбор уместных подходов и методов оценки зданий и помещений .....	47
9.4.	Характеристика подходов и методов оценки движимого имущества .....	48
9.5.	Выбор уместных подходов и методов оценки движимого имущества .....	51
10.	Определение рыночной стоимости недвижимости .....	52
10.1.	Определение потенциального валового дохода .....	52
10.2.	Определение действительного валового дохода .....	52
10.3.	Определение чистого операционного дохода .....	52
10.4.	Определение ставки капитализации .....	55
10.5.	Расчет величины стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода .....	56
11.	Определение рыночной стоимости движимого имущества .....	57
11.1.	Применяемые подходы и методы оценки в рамках затратного подхода .....	57
11.2.	Расчет затрат на воспроизводство методом индексации .....	57
11.3.	Определение накопленного износа и расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода .....	59
12.	Согласование результатов оценки .....	61
12.1.	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам .....	61
12.2.	Заключение об итоговой величине стоимости .....	62



13.	Декларация качества оценки .....	63
14.	Основные понятия и термины .....	64
15.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	66
16.	Приложения .....	68

## **1. Основные факты и выводы**

---

### **1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки**

Договор 221-т на оказание услуг по оценке от 30 июля 2018 года между ООО «Трансэнергоресурс» и ОАО «Е4-Центрэнергоустановка».

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки, приводится ниже.

**1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки**

Таблица 1.1

№ п/п	Тип объекта	Кадастровый (инвентарный) номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Адрес (месторасположение) объекта	Имущественные права на объект оценки	Субъект права	Существующие ограничения (обременения) права	Источники информации
1	Здание	50:41:0000000:2673	2 347,9	Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37	Собственность	ОАО «Е4-Центрэнергоонтаж»	Не зарегистрировано	Свидетельство о государственной регистрации права HAN 0075327 от 01.08.2005 г.; Кадастровый паспорт от 27.07.2009 г.
2	Здание	50:41:0000000:43036	4 194,8	Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23	Собственность	ОАО «Е4-Центрэнергоонтаж»	Не зарегистрировано	Свидетельство о государственной регистрации права 50-AEN 946360 от 17.12.2013 г.; Кадастровый паспорт от 27.07.2009 г.
3	Здание	77:03:0005004:1021	3072,1	г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2	Собственность	ОАО «Е4-Центрэнергоонтаж»	Не зарегистрировано	Свидетельство на право собственности № 1003144 от 21.07.1995 г.; Справочная информация по объектам недвижимости в режиме on-line ( <a href="https://rosreestr.ru">https://rosreestr.ru</a> )
4	Пожарная сигнализация	GKK000000 <sup>3</sup>	-	Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37	Собственность	ОАО «Е4-Центрэнергоонтаж»	Не зарегистрировано	Инвентарная ведомость основных средств
5	Пожарная сигнализация по системе "Болид"	GKK000000001328	-	Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д.23	Собственность	ОАО «Е4-Центрэнергоонтаж»	Не зарегистрировано	Инвентарная ведомость основных средств
6	Пожарная сигнализация	GKK0000000	-	г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2	Собственность	ОАО «Е4-Центрэнергоонтаж»	Не зарегистрировано	Инвентарная ведомость основных средств
7	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	GKK000000001206	-	Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37	Собственность	ОАО «Е4-Центрэнергоонтаж»	Не зарегистрировано	Инвентарная ведомость основных средств

<sup>3</sup> Объекты «Пожарная сигнализация», расположенные по адресам: г. Лобня, ул. Ленина, д. 37 и г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2, приведены по тексту настоящего Отчета с одинаковыми инвентарными номерами в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком и результатами инвентаризации имущества, опубликованными на соответствующем Федеральном ресурсе (<http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=34D85FC5E5BA217B71F4AD6163AD610B&attempt=1>)



### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.
1	Здание 4-этажное, общая площадь 2 347,9 кв. м, кадастровый № 50:41:0000000:2673	Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37	Не применялся	10 453 334	Не применялся
2	Пожарная сигнализация, инв. № GKK000000		1 221 700		Не применялся
3	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП), инв. № GKK000000001206		883 600		Не применялся
4	Здание 9-этажное, общая площадь 4 194,8 кв. м, кадастровый № 50:41:0000000:43036	Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23	Не применялся	13 761 936	Не применялся
5	Пожарная сигнализация по системе "Болид", инв. № GKK000000001328		1 301 200		Не применялся
6	Здание 5-этажное, общая площадь 3072,1 кв. м, кадастровый № 77:03:0005004:1021	г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2	Не применялся	13 956 392	Не применялся
7	Пожарная сигнализация, инв. № GKK000000		205 300		Не применялся

Общая рыночная стоимость оцениваемых объектов составляет:

**39 055 800,00**

**Тридцать девять миллионов пятьдесят пять тысяч восемьсот рублей 00 копеек (НДС не облагается)<sup>4</sup>**

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
1	Здание 4-этажное, общая площадь 2 347,9 кв. м. инв. № 33-2972, лит. А, расположенное по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37, кадастровый № 50:41:0000000:2673	9 232 000
2	Здание 9-этажное, общая площадь 4 194,8 кв. м, инв. № 33-3376, кадастровый № 50:41:0000000:43036, расположенное по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23	12 461 000
3	Здание 5-этажное, общая площадь 3072,1 кв. м, кадастровый № 77:03:0005004:1021, расположенное по адресу: г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2	13 751 000
4	Пожарная сигнализация, инв. № GKK000000, расположенная по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37	1 221 700
5	Пожарная сигнализация по системе "Болид", инв. № GKK000000001328, расположенная по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д.23	1 301 200
6	Пожарная сигнализация, инв. № GKK000000, расположенная по адресу: г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2	205 300
7	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП), инв. № GKK000000001206, расположенный по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37	883 600

<sup>4</sup> В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не являются объектами налогообложения по НДС. Указанная стоимость является рекомендованной для совершения сделки независимо от системы налогообложения, применяемой ее участниками.



### **1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев от даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

## 2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки<sup>5</sup>

Таблица 2.1

Наименование реквизита Задания на оценку	Характеристика
Объекты оценки	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Здание 4-этажное, общая площадь 2 347,9 кв. м. инв. № 33-2972, лит. А, расположенное по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37, кадастровый № 50:41:0000000:2673</li> <li>2. Здание 9-этажное, общая площадь 4 194,8 кв. м, инв. № 33-3376, кадастровый № 50:41:0000000:43036, расположенное по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д.23</li> <li>3. Здание 5-этажное, общая площадь 3072,1 кв. м, кадастровый № 77:03:0005004:1021, расположенное по адресу: г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2</li> <li>4. Пожарная сигнализация, инв. № GKK000000, расположенная по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37</li> <li>5. Пожарная сигнализация по системе "Болид", инв. № GKK000000001328, расположенная по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д.23</li> <li>6. Пожарная сигнализация, инв. № GKK000000, расположенная по адресу: г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2;</li> <li>7. Индивидуальный тепловой пункт (ИТП), инв. № GKK000000001206, расположенный по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37</li> </ol>
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей	Объекты оценки не имеют составных частей
Характеристика объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки получены путем изучения представленной документации и внешнего осмотра объектов
Имущественные права на объекты оценки	Собственность
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности без учета ограничений и обременений
Состав оцениваемой группы оборудования (в отношении движимого имущества)	Оцениваемое имущество относится к подклассам объектов «Кабельные сети» и «Котельное оборудование и оборудование учета тепла»
Нематериальные активы, необходимые для функционирования оцениваемых объектов движимого имущества	Отсутствуют
Цель проведения Оценки	Определение стоимости объектов оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки	В целях принятия управленческих решений (реализации имущества в ходе конкурсного производства)
Дата оценки	10 сентября 2018 года
Дата осмотра объектов оценки	Осмотр производился 10 сентября 2018 года
Период проведения оценки	24 сентября – 01 октября 2018 года
Дата составления отчета	01 октября 2018 года
Порядковый номер отчета	241/4
Форма отчета	Полная письменная
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценщик не проводит обмер объектов оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.</li> <li>• Если не указано иное, Оценщик исходит из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки;</li> <li>• Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета,</li> </ul>

<sup>5</sup> Составлено в соответствии с требованиями п. 21 ФСО № 1, п. 8а ФСО № 3, п. 8 ФСО № 7

<b>Наименование реквизита Задания на оценку</b>	<b>Характеристика</b>
	<p>получены из надежных источников и считаются достоверными, однако, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Собственник управляет объектом оценки исходя из своих наилучших интересов;</li> <li>• Оценщик не проводит строительно-техническую экспертизу объекта оценки и исходит из предположения, что объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, которые могут повлиять на его стоимость (кроме указанных в настоящем Отчете).</li> </ul> <p>Остальные допущения указаны по тексту настоящего отчета.</p>
<p>Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость (требование п. 26 ФСО №1, п. 30 ФСО №7)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Не требуется</li> </ul>

### **3. Применяемые стандарты оценки**

---

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик обязан соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

#### **3.1. Федеральные стандарты оценки**

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611.
- Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.15 г. № 328.

#### **3.2. Стандарты оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является**

Стандарты и Правила оценочной деятельности НП СРО «СВОД», утверждены Правлением НП СРО «СВОД», Протокол № 26/2013 от 26 июня 2013 года, Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 года, Протокол № 101/2014 от 28 октября 2014 года, Протокол № 101/2015 от 13 октября 2015 года и Протокол № 35/2017 от 07 июня 2017 года (в последней редакции на дату составления отчета).

#### 4. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

---

- Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в последующих редакциях), Федеральных стандартов оценки, Стандартов и Правил оценочной деятельности НП СРО «СВОД», утвержденные Правлением НП СРО «СВОД», Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года и Протокол № 101/2014 от 28 октября 2014 года (в последней редакции на дату составления отчета).

- Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в настоящем Отчете целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

- Выдержки из Отчета (или сам Отчет) не могут копироваться без письменного согласия Оценщика, выполнившего данный Отчет.

- Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно, любые заключения о стоимости, и информация об Оценщике, принимавшем участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

- Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имя Оценщика или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без их письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик также сохраняет конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с заданием на оценку.

- В случае если отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологические загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное (согласно п. 7 ФСО № 7).

- Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по желанию Оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по заключенному между Заказчиком и Оценщиком договору.

- Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами оценки. Ответственность за эту отчетность, относящуюся к исследованным объектам оценки, несет его Собственник.

- Сделать заключение по предоставленным документам о соответствии объекта оценки санитарным и экологическим нормам не представляется возможным. Оценщик не несет ответственность за выявление нарушений санитарных и экологических норм.

- Оценка проводилась с соблюдением условий, что объекты оценки свободны от каких-либо дополнительных обременений, за исключением указанных в предоставленных документах.

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

- Согласно положению настоящего Отчета, от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектами оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

- Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменение социальных, экономических, политических и прочих условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации.

- Информация, предоставленная сторонними организациями, представляется Оценщику надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов оценки, но не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по стоимости, указанной в данном Отчете.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание пакета прав на объекты оценки.

- Оценщик не проводил обмер объектов оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Если не указано иначе, Оценщик исходил из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося объектов оценки.

- При оценке выводы делались на основании допущения, что Собственники управляют объектами оценки, исходя из своих наилучших интересов.

- В соответствии с Заданием на оценку, предполагаемое использование результатов оценки - В целях принятия управленческих решений. Результаты оценки не могут использоваться по иному назначению.

- Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

- Информация, содержащаяся в Отчете об оценке, касающаяся объектов оценки, в том числе имущественные права на объекты оценки, количественные и качественные характеристики, описание местоположения, анализ рынка в части сегмента, к которому относятся объекты оценки, анализ наиболее эффективного использования, указана и достоверна только на дату оценки - 10 сентября 2018 года. Последующие изменения, касающиеся самих объектов оценки и сегментов рынка, к которым они относятся, в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности не должны учитываться в данном Отчете, несмотря на дату его составления.

- В соответствии с данными, полученными от Заказчика, в составе оцениваемых зданий по адресам: г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2, а также Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23, имеются приватизированные помещения, принадлежащие на праве собственности физическим лицам. Данные о таких помещениях приведены ниже.

Адрес	г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2		Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23	
Общая площадь здания, кв. м	3072,1		4 194,8	
Сведения о приватизированных помещениях				
	№ помещения	Площадь, кв. м	№ помещения	Площадь, кв. м
	42	32,1	25	12,5
	44	31,2	25	12
	46	32,3	31	12
	50	32,9	34	12
	-	-	42	12
	-	-	44	12
Общая площадь приватизированных помещений, кв. м		128,5		72,5
<b>Общая площадь оцениваемых помещений, кв. м</b>		<b>2 943,6</b>		<b>4 122,3</b>

Таким образом, объектами оценки по данным адресам являются не здания целиком, а помещения, составляющие части зданий.

Площадь оцениваемых частей зданий:

г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2 - 2 943,6 кв. м;  
Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23 - 4 122,3 кв. м

В итоговых заключениях о рыночной стоимости объектов, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, которые были в дальнейшем округлены. Поэтому при пересчете итоговых значений по точным данным без округления результаты могут несколько не совпасть с результатами, указанными в Отчете.

## 5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

### 5.1. Сведения о Заказчике

Таблица 5.1

<b>Заказчик</b>	Открытое акционерное общество «Е4-Центрэнергомонтаж»
<b>Представитель Заказчика</b>	Конкурсный управляющий Даниленко Анатолия Владимировича, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-1876/15-177-7 от 29.01.2018г.
<b>ОГРН</b>	1027700184951
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	4 сентября 2002 г.
<b>ИНН/КПП</b>	7710111808/ 774501001
<b>Местонахождение</b>	109012 Российская Федерация, г. Москва, Черкасский Б. пер., дом № 8/6
<b>Фактический адрес Заказчика</b>	109012 Российская Федерация, г. Москва, Черкасский Б. пер., дом № 8/6

### 5.2. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 5.2

<b>Фамилия, имя, отчество:</b>	Кутцин Илья Валерьевич
<b>Номер контактного телефона:</b>	8-922-144-53-00
<b>Адрес электронной почты:</b>	kutsin@ter-ocenka.ru
<b>Почтовый адрес (местонахождение) оценщика</b>	105005, Российская Федерация, г. Москва, Спартаковская площадь, д. 14, стр. 2, офис 2109
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	Является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13), и включен в реестр оценщиков за регистрационным № 939.
<b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	<p>Диплом о профессиональной переподготовке в Государственном образовательном учреждении Уральском государственном техническом университете - УПИ по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 354484 от 6 июня 2002 г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации №ОД-636 по программе "Оценочная деятельность". Высшая школа приватизации и предпринимательства – институт. Москва, "23" апреля 2005 г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации №2627 по программе "Оценочная деятельность". Московский государственный университет технологий и управления. Москва, "18" марта 2009 г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации №4489 по программе "Оценочная деятельность". Московский государственный университет технологий и управления. Москва, "01" марта 2012 г.;</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации рег. №0035/2015 от 15.02.2015 г. по дополнительной профессиональной программе «Судебная экспертиза». НОУ ДПО «Институт профессионального образования»;</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 000900-1 от 23.11.2017 г. по направлению «Оценка недвижимости».</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 000901-2 от 23.11.2017 г. по направлению «Оценка движимого имущества».</p>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</b>	Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховой полис №015-073-002641/18 от 27.06.2018 г. Срок действия договора с «27» июня 2018 г. по «26» июня 2019 г. (страховая сумма 3 000 000 / Три миллиона рублей).
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	15 лет
<b>Сведения о независимости в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:</b>	Требование о независимости выполнено

### 5.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 5.3

<b>Исполнитель</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Трансэнергоресурс»
<b>ОГРН</b>	1046604381691
<b>Дата регистрации</b>	26 января 2004 года
<b>Местонахождение Исполнителя</b>	620089, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д.4, офис 203
<b>Фактический адрес Исполнителя</b>	105005, Российская Федерация, г. Москва, Спартаковская площадь, д. 14, стр. 2, офис 2109
<b>ИНН</b>	6672160662
<b>КПП</b>	668501001
<b>Количество оценщиков-членов СРО</b>	Семь
<b>Контактная информация Исполнителя</b>	Тел./факс: +7 (343) 372-72-77; e-mail: info@ter-ocenka.ru; интернет-сайт: www.ter-ocenka.ru
<b>Сведения о страховании</b>	Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховой полис №015-073-002635/18 от «20» июня 2018 г. Срок действия договора с «21» июня 2018 г. по «20» июня 2019 г. (страховая сумма 50 000 000 / Пятьдесят миллионов рублей).

### 5.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

### 5.5. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим сообщаем, что:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика. Оценщик не имеет имущественный интерес в объектах оценки, и не состоит с должностными лицами или работниками юридического лица – заказчика в близком родстве или свойстве.
- В отношении объектов оценки, оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Оценщик не допускает вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объектов оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объектов оценки.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки.

**На основании выше изложенного утверждаем, что требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдаются. Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком, поскольку он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.**

## 6. Описание объектов оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Объектами оценки в рамках настоящего отчета являются:

1. Здание 4-этажное, общая площадь 2 347,9 кв. м. инв. № 33-2972, лит. А, расположенное по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37, кадастровый № 50:41:0000000:2673;
2. Здание 9-этажное, общая площадь 4 194,8 кв. м, инв. № 33-3376, кадастровый № 50:41:0000000:43036, расположенное по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23;
3. Здание 5-этажное, общая площадь 3072,1 кв. м, кадастровый № 77:03:0005004:1021, расположенное по адресу: г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2;
4. Пожарная сигнализация, инв. № GKK000000, расположенная по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37;
5. Пожарная сигнализация по системе "Болид", инв. № GKK000000001328, расположенная по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д.23;
6. Пожарная сигнализация, инв. № GKK000000, расположенная по адресу: г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2
7. Индивидуальный тепловой пункт (ИТП), инв. № GKK000000001206, расположенный по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37

### 6.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Все количественные и качественные характеристики объектов оценки были установлены на основании переговоров с Заказчиком, предоставленных им документов и внешнего осмотра.

Таблица 6.1

Количественные и качественные характеристики здания, кадастровый № 50:41:0000000:2673, расположенного по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37

Параметры	Значение параметра
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Кадастровый номер	50:41:0000000:2673
Адрес	Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37
Общая площадь, кв. м	2 347,9
Этажность	4
Год постройки	1963
Материал стен	шлакобетон (из котельного шлака)
Общее техническое состояние	аварийное
Описание состояния	Необходим ремонт фасада (отпадение штукатурки), замена кровли и стропил (массовые протечки, гниль, плесень), полы 1-го этажа гнилые, следы подтопления подвала, требуется полная замена коммуникаций
Имущественные права на объект оценки.	Собственность. Субъект права – ОАО «Е4-Центрэнергоагрегат»
Ограничения (обременения) прав на объект оценки	Не зарегистрировано
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	15 579 988,00 руб.

Источники: Свидетельство о государственной регистрации права HAN 0075327 от 01.08.2005 г., кадастровый паспорт от 27.07.2009 г., данные внешнего осмотра

Таблица 6.2

Количественные и качественные характеристики здания, кадастровый № 50:41:0000000:43036, расположенного по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23

Параметры	Значение параметра
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Кадастровый номер	50:41:0000000:43036
Адрес	Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23
Общая площадь, кв. м	4 194,8
Этажность	9
Год постройки	1980
Материал стен	кирпич

Параметры	Значение параметра
Общее техническое состояние	аварийное
Описание состояния	Необходима замена кровли, частная замена перекрытий, массовые следы протечек, плесень, требуется полная замена коммуникаций, частичная замена оконных блоков
Имущественные права на объект оценки.	Собственность. Субъект права – ОАО «Е4-Центрэнергомонтаж»
Ограничения (обременения) прав на объект оценки	Не зарегистрировано
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	29 223 090,00

Источники: Свидетельство о государственной регистрации права 50-АЕН 946360 от 17.12.2013 г.; кадастровый паспорт от 27.07.2009 г., данные внешнего осмотра

Таблица 6.3

Количественные и качественные характеристики здания, кадастровый № 77:03:0005004:1021, расположенного по адресу: г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2

Параметры	Значение параметра
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Кадастровый номер	77:03:0005004:1021
Адрес	Г. Москва, Измайловский пр-д, д. 6, корп. 2
Общая площадь, кв. м	3 072,1
Этажность	5
Год постройки	1963
Материал стен	кирпич
Общее техническое состояние	неудовлетворительное
Описание состояния	Требуется ремонт кровли с заменой стропильной системы, массовые следы протечек, плесень и подтопление в подвале, состояние коммуникаций неудовлетворительное (требуется замена), требуется организация дренажа
Имущественные права на объект оценки.	Собственность. Субъект права – ОАО «Е4-Центрэнергомонтаж»
Ограничения (обременения) прав на объект оценки	Не зарегистрировано
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	18 891 016,00

Источники: Справочная информация по объектам недвижимости в режиме on-line (<https://rosreestr.ru>), данные внешнего осмотра

Таблица 6.4

Данные о движимом имуществе, связанном с недвижимостью

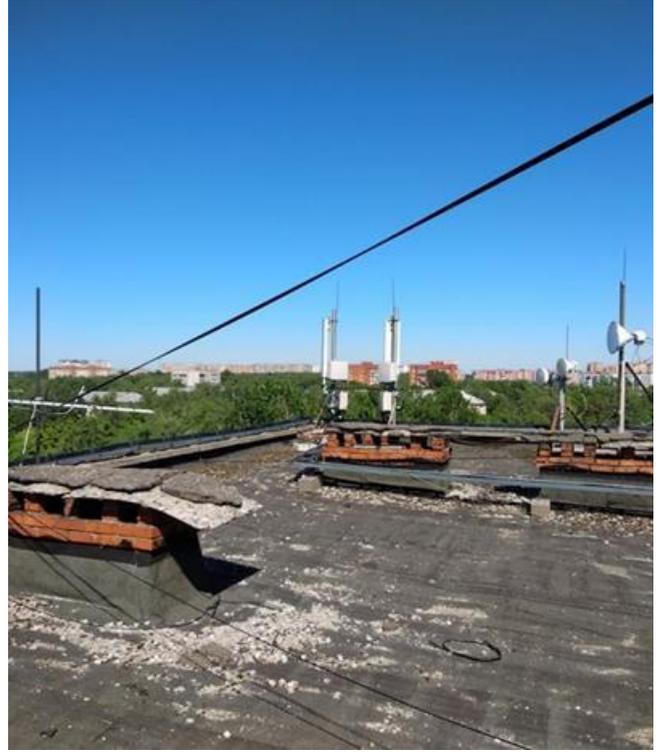
№ п/п	Инв. №	Наименование	Адрес	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Год выпуска
1	GKK000000	Пожарная сигнализация	г. Москва, Измайловский проезд, д.6, корп.2	292 372,88	2009
2	GKK000000001206	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37	1 720 000,00	2012
3	GKK000000	Пожарная сигнализация	Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д.23	2 240 078,85	2008
4	GKK000000001328	Пожарная сигнализация по системе "Болид"	Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д.23	2 002 371,59	2012

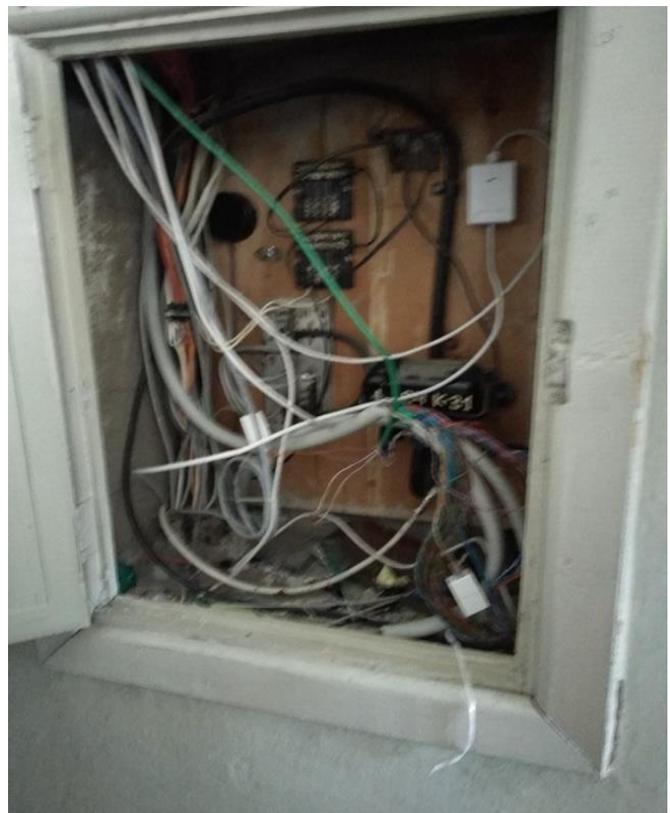
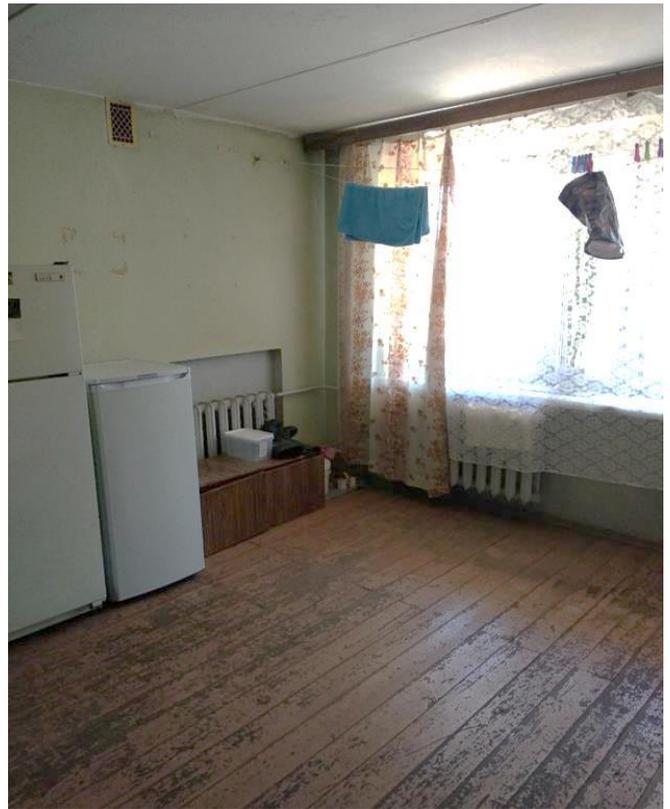


## 6.2. Фотографии объектов оценки

Осмотр производился 10 сентября 2018 года. Ниже представлены фотографии оцениваемых объектов.

### Здание по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23











Москва, Измайловский проезд д. 6, корп. 2





### 6.3. Характеристика месторасположения оцениваемых объектов недвижимости

Фрагменты карты с указанием расположения объектов оценки приведены ниже:

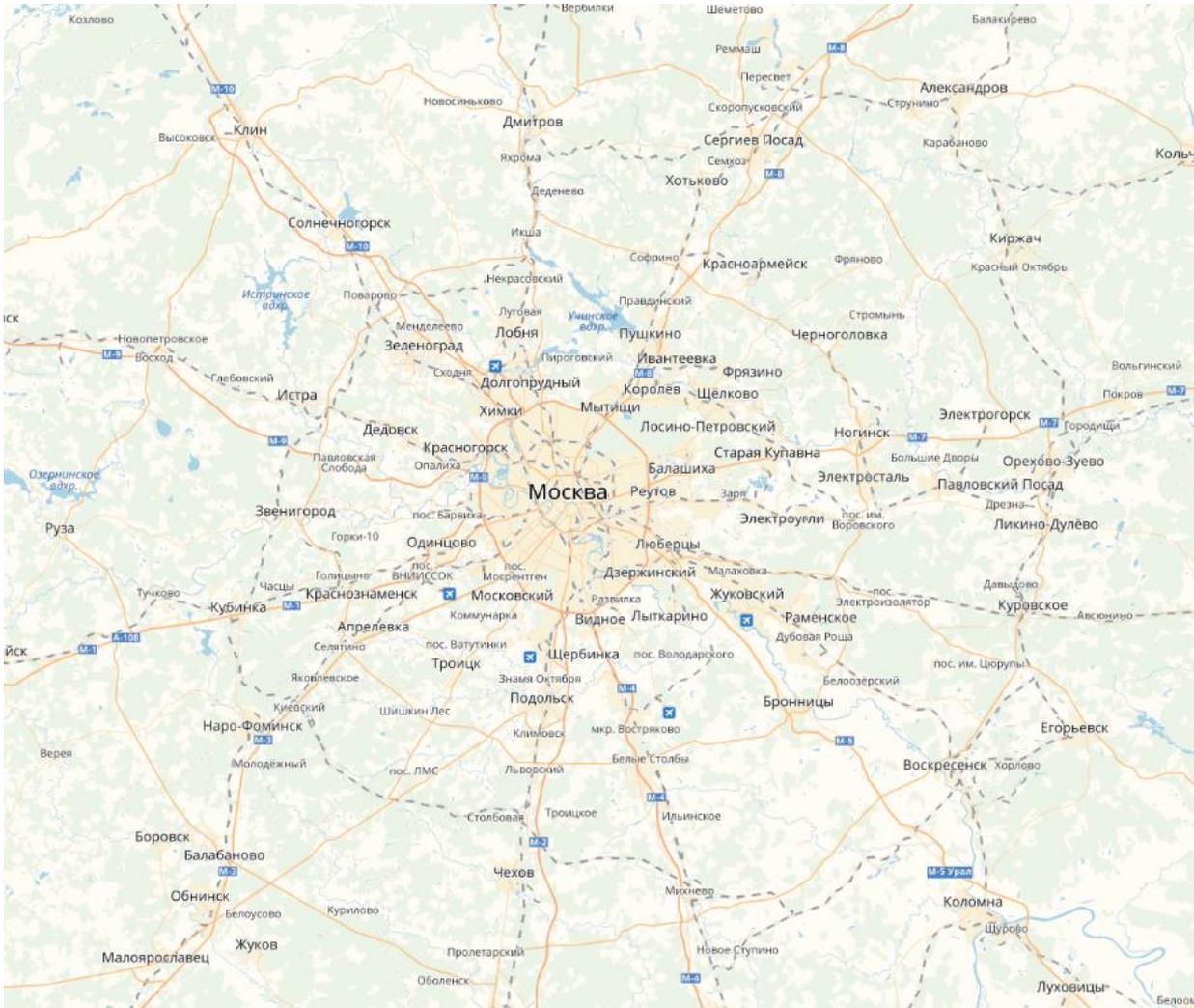


Рис. 6.1 Географическое расположение города Москвы и Московской области<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

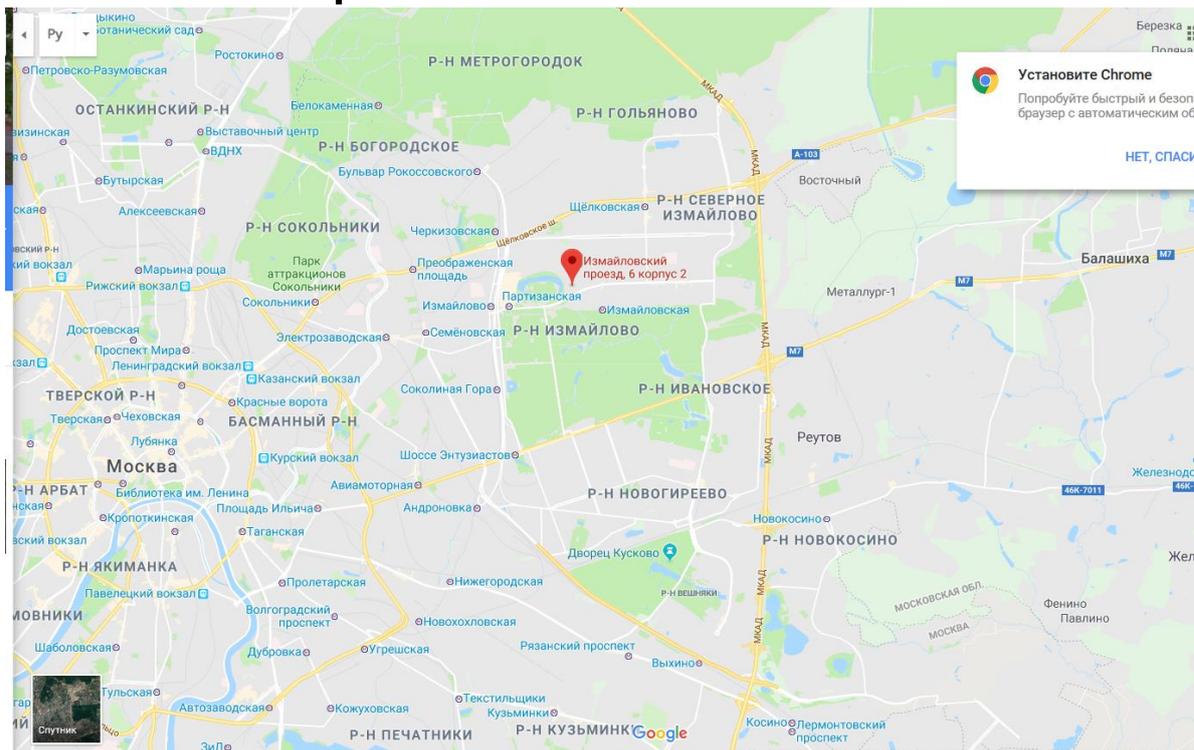


Рис. 6.2 Район локального расположения здания на карте г. Москвы<sup>7</sup>

Фрагмент карты с указанием района расположения жилого дома № 6 корп. 2 по Измайловскому проезду приведен ниже.

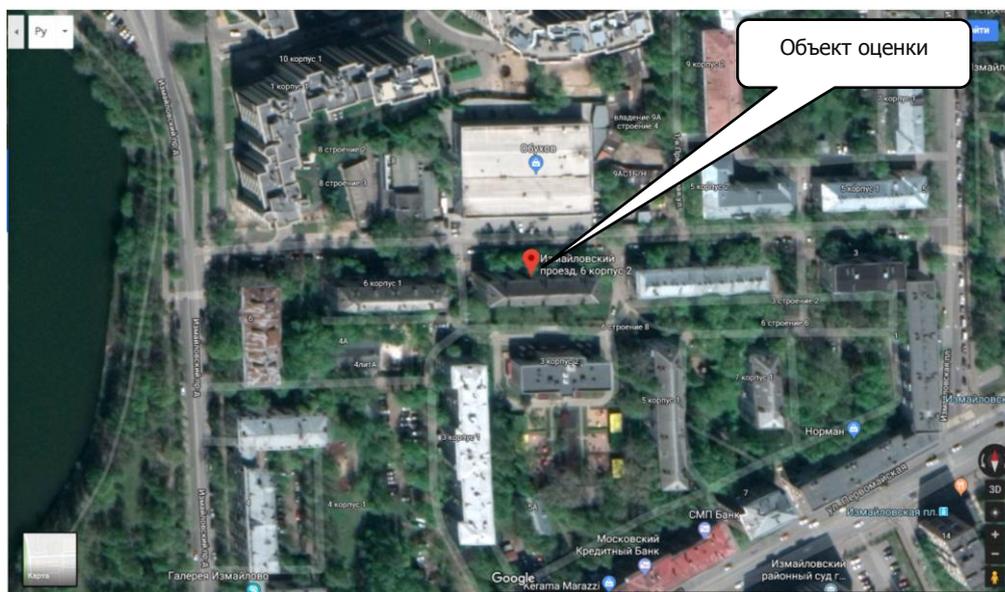


Рис. 6.3 Район локального расположения объекта оценки<sup>8</sup>

Расположение оцениваемых зданий на территории Московской области приведено ниже

<sup>7</sup> Источник информации: <https://www.google.com/maps/>

<sup>8</sup> Источник информации: <https://www.google.com/maps/>

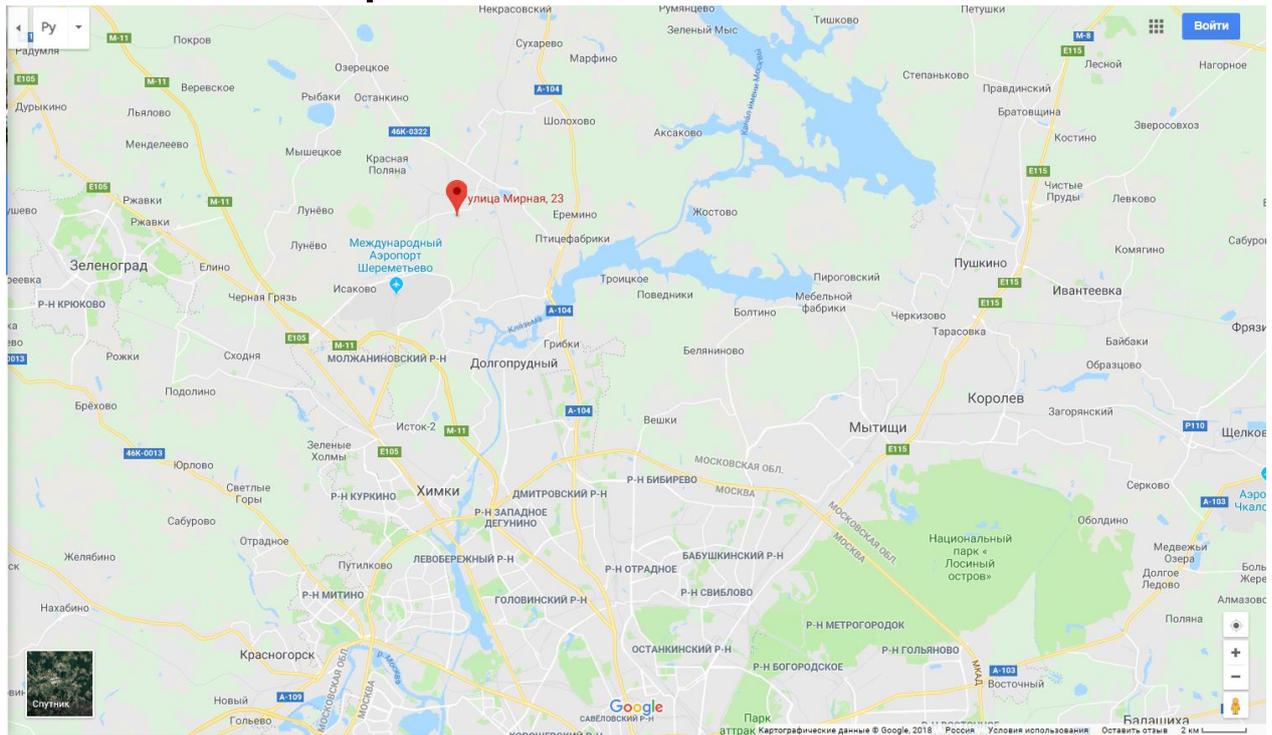


Рис. 6.4 Расположение зданий на территории Подмоскovie<sup>9</sup>

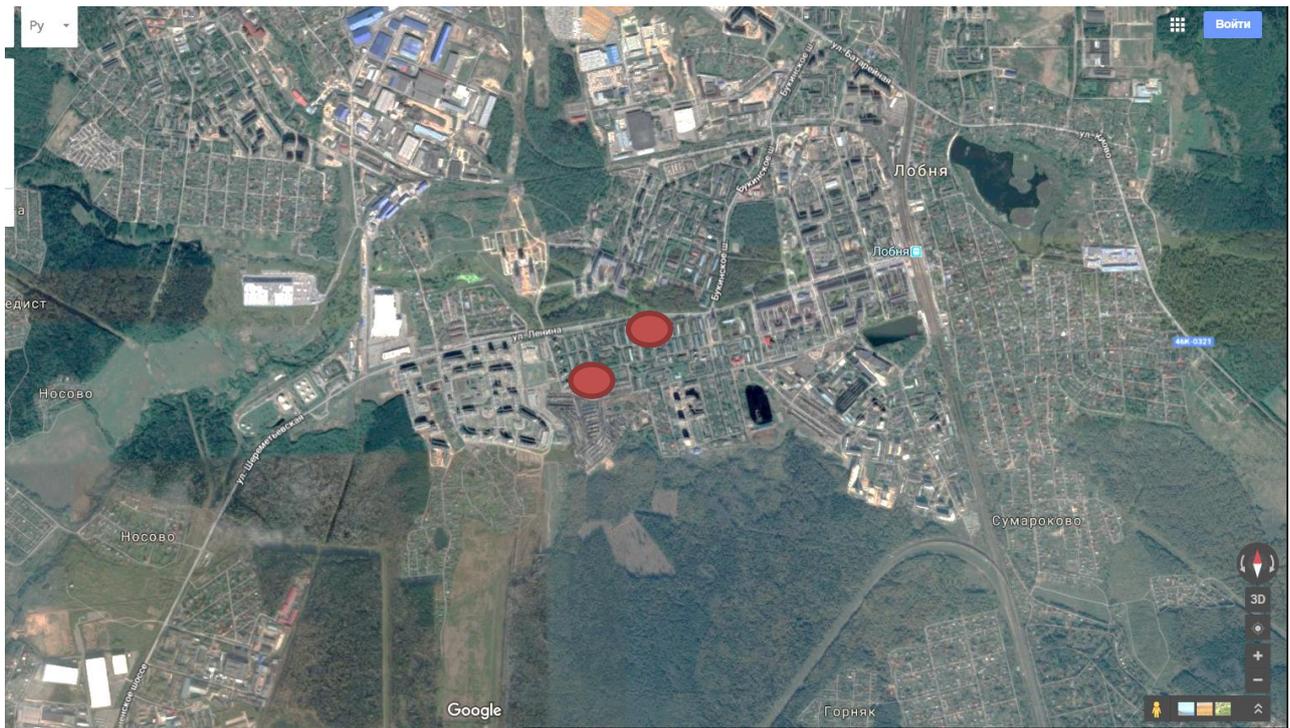


Рис. 6.5 Расположение зданий на территории г. Лобня<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Источник информации - <https://www.google.com/maps/>

<sup>10</sup> Источник информации - <https://www.google.com/maps/>

### **Краткое описание Московской области<sup>11</sup>**

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

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

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

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

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

### **Краткое описание города Москва**

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 11 979 529 чел. (2013), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений. По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1 е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации. В городе организована система местного самоуправления.

### **Административно-территориальное деление г. Москва<sup>12</sup>**

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города. Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

- Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

- Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэр Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный,

<sup>11</sup> Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область)

<sup>12</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Административные округа Москвы:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-Восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-Восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-Западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-Западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ

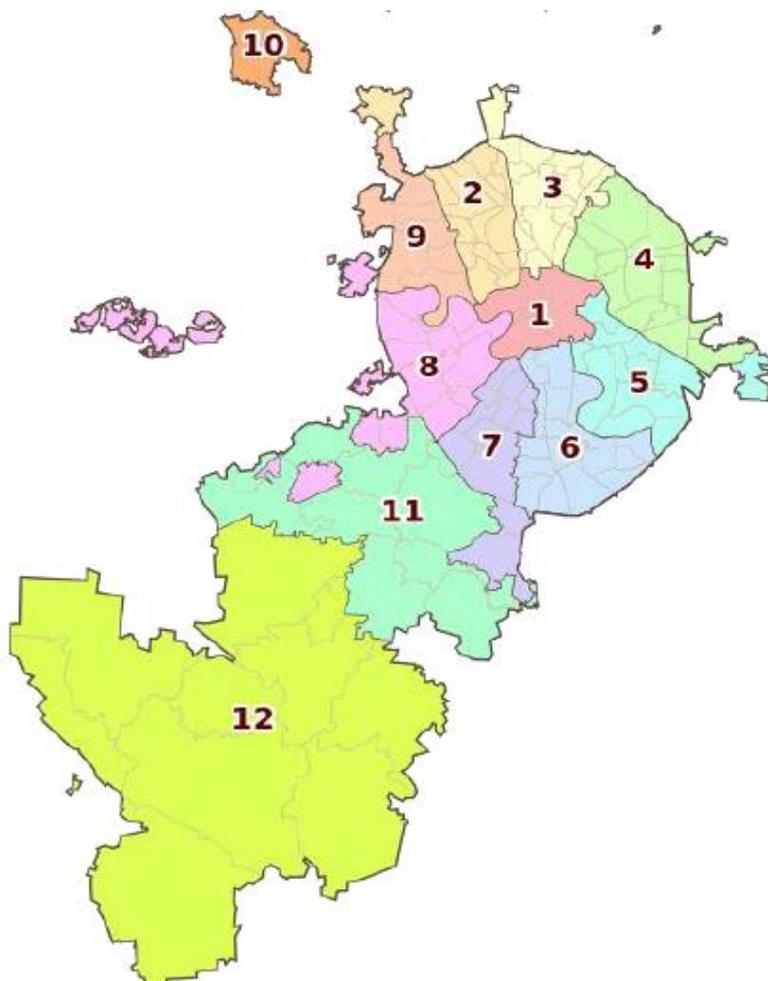


Рис. 6.6 Административно-территориальное деление г. Москвы

**Население.** Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 12 330 126 чел. (2016). Плотность населения — 4883,43 чел./км<sup>2</sup> (2018).<sup>13</sup>

#### **6.4. Иные факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на его стоимость**

В результате подробного изучения характеристик объектов оценки и анализа представленных документов, иных факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость, кроме описанных выше, не выявлено.

<sup>13</sup> Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Население\\_Москвы](https://ru.wikipedia.org/wiki/Население_Москвы)

## **7. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки**

### **7.1. Методология анализа наиболее эффективного использования объекта оценки**

**Наиболее эффективное использование (НЭИ)** 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 (п. 13 ФСО № 7).

Принцип наиболее эффективного использования является важным принципом оценки рыночной стоимости как стоимости в обмене. Рыночные механизмы формируют не только рыночные цены, но и распределяют пространство между различными конкурирующими вариантами использования объектов недвижимости. Отсюда следует, что наиболее эффективное использование выступает как концепция, порожденная рынком.

Анализ наиболее эффективного – процесс моделирования конкуренции различных видов использования недвижимости, позволяющий определить преимущественное доходное и конкурентное использование объекта, а именно то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщика, сделанных на основе его профессионального опыта и знаний, и тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Юридическая правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит нормам и правилам зонирования и действующему законодательству;
- Физическая осуществимость – физическая возможность строительства и эксплуатации объекта в приемлемые сроки и с приемлемым качеством;
- Финансовая оправданность – порядок использования объекта, обеспечивающий положительную конечную отдачу от проекта;
- Максимальная продуктивность – то использование, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассматриваемых финансово самостоятельных вариантов.

В соответствии с этими критериями целесообразно придерживаться следующей последовательности анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости:

- Анализ наиболее эффективного использования участка как условно свободного;
- Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой.

Прием определения наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости как незастроенного земельного участка базируется на допущении, что она не имеет строений, либо может быть освобождена от строений в результате их сноса. В итоге определяются стоимость земли на основе выбора возможных вариантов использования, обеспечивающих доходность недвижимости, и подбора параметров объектов недвижимости в соответствии с конкретным назначением.

Прием наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного предполагает сохранение на анализируемом участке существующих строений. Наиболее оптимальный вариант использования строений обеспечит максимальную стоимость инвестиционно привлекательной недвижимости с учетом ставки доходности, определяемой в соответствии с риском выбранного варианта.

Последовательность анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости можно разбить на следующие этапы:

1. Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса);

2. В соответствии с юридическим критерием анализируются все возможные варианты использования объекта недвижимости, являющиеся юридически допустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: федеральные и местные законы, нормы зонирования, строительные нормы и правила, частные ограничения, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое

законодательство, наличие долгосрочных договоров аренды, публичные и частные сервитуты и другие юридические ограничения.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если оценщики предполагают внесение в существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т. д. никогда не бывает определенной на 100%;

3. Из всех разрешенных видов использования выбираются физически осуществимые на данном земельном участке. Принимается во внимание состояние грунта и подъездные пути к участку, риск стихийных бедствий (наводнение, землетрясение и т.д.), инженерная обеспеченность района, социальная обстановка (жители могут быть против), состояние и близость соседних зданий (может быть нарушена их освещенность дневным светом);

4. Анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования объекта недвижимости. При этом учитываются: затраты на строительство и реконструкцию и доходы, которые может сгенерировать объект недвижимости с учетом прироста капитала в будущем. Финансово оправданным является проект, имеющий положительную конечную отдачу от проекта;

5. В качестве наиболее эффективного выбирается вариант, обладающий максимальной продуктивностью.

В результате проведения анализа наиболее эффективного использования рассматривается степень соответствия текущего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию и делается вывод о сохранении или изменении назначения объекта оценки. От этого вывода зависит выбор метода оценки недвижимости.

## **7.2. Анализ реализуемости варианта в качестве наиболее эффективного использования**

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

**Юридическая разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщику финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием объектов оценки является их текущее использование в качестве жилых помещений.

Оцениваемые здания либо изначально возводились под использование в качестве общежитий, либо были перепрофилированы в общежития из жилых домов. Здания имеют жилое назначение,



коридорную планировку, обеспечены местами общего пользования. По мнению Оценщика, данные объекты имеют специфику и не могут быть приспособлены под другое назначение, кроме текущего.

Кроме того, указанные здания расположены на следующих земельных участках:

- земельный участок, площадь 1630 кв. м, кадастровый № 50:41:0020512:25, расположенный по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23, разрешенное использование – **под объекты жилой застройки;**
- земельный участок, площадь 1000 кв. м, кадастровый № 50:41:0020505:17, расположенный по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37, вид использования земель – **территория общежития;**
- земельный участок (границы и площадь не определены), расположенный по адресу: г. Москва, пр-д Измайловский, в районе д. 6, корп. 2, в зоне **жилой застройки**

Учитывая все вышеизложенное, можно сделать общий вывод о том, что вариантом наиболее эффективного использования рассматриваемых в рамках настоящего Отчета объектов недвижимости является их использование по назначению – в качестве общежитий.

## 8. Анализ рынка объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на их стоимость

### 8.1. 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

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

Таблица 8.1

Основные тенденции социально-экономического развития России в январе - апреле 2018 года<sup>14</sup>

Показатель	Июнь 2018 г.	В % к		I полугодие 2018г. в % к I полугодию 2017г.
		июню 2017 г.	маю 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	22239,4 <sup>1)</sup>	101,3 <sup>2)</sup>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,5	101,9	102,6
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		102,2	99,8	103,0
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	330,6	100,9	98,2	102,2
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	452,3	102,0	95,7	102,9
в том числе железнодорожного транспорта	209,1	103,0	95,3	104,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	141,6	99,7	101,4	99,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2561,1	103,0	101,7	102,6
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	769,5	101,3	99,1	102,4
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,9 <sup>5)</sup>	120,9 <sup>6)</sup>	101,2 <sup>7)</sup>	123,0 <sup>8)</sup>
в том числе:				
экспорт товаров	36,5	129,2	100,7	127,6
импорт товаров	21,4	108,8	102,1	115,8
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0 <sup>9)</sup>	103,6 <sup>2)</sup>		
Индекс потребительских цен		102,3	100,5	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		116,1	103,4	108,5
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		100,2	110,1	102,6 <sup>11)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:				
номинальная, рублей	45840 <sup>10)</sup>	109,7 <sup>10)</sup>	104,0 <sup>10)</sup>	111,2 <sup>10)</sup>
реальная		107,2 <sup>10)</sup>	103,5 <sup>10)</sup>	108,7 <sup>10)</sup>
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,5	91,8	98,2	91,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,5	96,6	86,4

1) Данные за I квартал 2018г. (первая оценка).

2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.

3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.

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

5) Данные за май 2018 года.

6) Май 2018г. и май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Май 2018г. и май 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-май 2018г. и январь-май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I квартал 2018 года.

10) Оценка.

11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I полугодии 2018г. в % к I полугодию 2017г. составили 101,6%, в I полугодии 2017г. в % к I полугодию 2016г. - 98,2%.

12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

<sup>14</sup> Источник информации: [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/social/osn-04-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-04-2018.pdf)

Производство ВВП. Объем ВВП России за I квартал 2018г. составил в текущих ценах 22239,4 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2017г. составил 101,3%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2018г. по отношению к ценам I квартала 2017г. составил 106,8%.

**Динамика производства ВВП<sup>1)</sup>**  
в % к значению условного среднего квартала 2016г.  
(1/4 номинального значения ВВП за 2016г.)



1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "DEMETRA 2.2".  
При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Рис. 8.1

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в I полугодии 2018г. - 102,6%.

Индекс промышленного производства в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в I полугодии 2018г. - 103,0%.

**Индексы промышленного производства**  
в % к среднемесячному значению 2015г.



Рис. 8.2

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в I полугодии 2018г. - 101,9%.



**Динамика добычи полезных ископаемых**  
в % к среднемесячному значению 2015г.



Рис. 8.3.

По данным обследования деловой активности в июле 2018г., в котором приняли участие 513 организаций, осуществляющих добычу полезных ископаемых (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило 3%.

**Индекс предпринимательской уверенности**  
организаций по добыче полезных ископаемых  
(без малых предприятий)  
в процентах

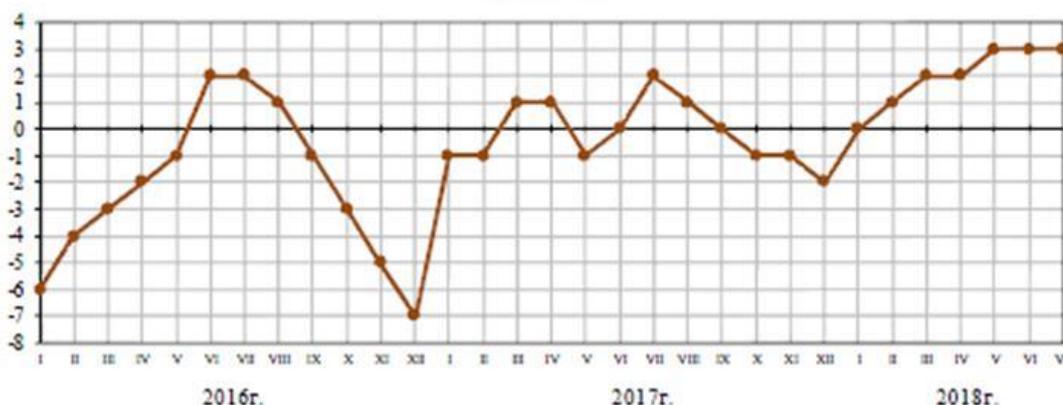


Рис. 8.4.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в I полугодии 2018г. - 104,0%.

**Динамика обрабатывающих производств**  
в % к среднемесячному значению 2015г.



Рис. 8.5.

По данным обследования деловой активности в июле 2018г., в котором приняли участие 3078 организаций обрабатывающих производств (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (-2%).

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,0%, в I полугодии 2018г. - 103,5%.

Индекс производства напитков в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,0%, в I полугодии 2018г. - 102,9%.

Индекс производства табачных изделий в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 123,8%, в I полугодии 2018г. - 109,8%.

Индекс производства текстильных изделий в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,3%, в I полугодии 2018г. - 104,6%.

Индекс производства одежды в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,7%, в I полугодии 2018г. - 106,6%.

Индекс производства кожи и изделий из кожи в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,0%, в I полугодии 2018г. - 97,5%.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,6%, в I полугодии 2018г. - 106,4%.

Индекс производства бумаги и бумажных изделий в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 121,1%, в I полугодии 2018г. - 109,7%.

Оборот розничной торговли в июне 2018г. составил 2561,1 млрд.рублей, или 103,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2018г. - 14586,2 млрд. рублей, или 102,6%.

**Динамика оборота розничной торговл<sup>1)</sup>**  
в % к среднемесячному значению 2015г.



*1) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "DEMETRA 2.2". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.*

Рис. 8.6.

В июне 2018г. оборот розничной торговли на 94,2% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,8% (в июне 2017г. - 93,7% и 6,3% соответственно).

В июне 2018г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,4%, непродовольственных товаров - 52,6% (в июне 2017г. - 48,1% и 51,9% соответственно).

Оборот общественного питания в июне 2018г. составил 124,7 млрд.рублей, или 104,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2018г. - 690,9 млрд.рублей, или 103,3%.

В июне 2018г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 769,5 млрд.рублей (в сопоставимых ценах), в I полугодии 2018г. - на 4537,3 млрд.рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в июне 2018г. составил 21,3% (в июне 2017г. - 21,5%).

Оборот оптовой торговли. В июне 2018г. оборот оптовой торговли составил 6364,5 млрд.рублей, или 99,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 39,0% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России<sup>1)</sup>, в мае 2018г. составил 57,0 млрд.долларов США. Экспорт составил 36,6 млрд.долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 32,2 млрд.долларов, в государства-участники СНГ - 4,4 млрд.долларов. Импорт составил 20,4 млрд.долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 18,2 млрд.долларов, из государств- участников СНГ - 2,2 млрд.долларов.

Таблица 8.2

### О социальном и экономическом положении Московской области за январь-июнь 2018 года<sup>15</sup>

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства <sup>1</sup>		
июнь 2018 года в % к маю 2018 года	109,8	х
январь-июнь 2018 года в % к январю-июню 2017 года	109,0	х
Оборот организаций, миллионов рублей	4984962,0	111,7 <sup>2</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	5841,3	117,5 <sup>2</sup>
обрабатывающие производства	1074846,4	110,6 <sup>2</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	156195,6	112,0 <sup>2</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	30667,7	109,6 <sup>2</sup>
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	149,1	98,0
молоко, тыс. тонн	323,2	102,0
яйца, миллионов штук	67,2	92,3
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
июнь 2018 года в % к маю 2018 года	100,53	х
июнь 2018 года в % к июню 2017 года	103,58	х
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за май 2018 года, рублей	50614,4	109,0
май 2018 года в % к апрелю 2018 года	102,0	х
за январь-май 2018 года	48680,1	109,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за май 2018 года, рублей	57594,4	109,7
май 2018 года в % к апрелю 2018 года	102,3	х
за январь-май 2018 года	55245,3	110,7
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в	4309,0	102,3 <sup>1</sup>

<sup>15</sup> Источник информации: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Московской области -

[http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/msko/ru/publications/official\\_publications/electronic\\_versions/](http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/)

<sup>1</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

<sup>2</sup> Темп роста в фактических ценах

<sup>1</sup> К предыдущему месяцу

	<b>Фактически</b>	<b>К соответствующему периоду предыдущего года, %</b>
июне 2018 года, рублей		
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец июня 2018 года, человек	19156	95,9 <sup>1</sup>
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец июня 2018 года, в процентах	0,5	x
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) за июнь 2018 года, в процентах	2,6	x
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, миллионов тонно-километров	3763,6	102,5
Пассажиروоборот, автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц за июнь 2018 года, миллионов пассажиро-километров	622,6	102,4
июнь 2018 года в % к маю 2018 года	96,3	x
за январь-июнь 2018 года	3551,0	101,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	139489,0	104,8
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июля 2018 года, тысяч рублей	76156	101,0
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей		
за январь-июнь 2018 года	1078088,1	107,1
за июнь 2018 года	196860,2	102,5
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей		
за январь-июнь 2018 года	2431398,5	104,1
за июнь 2018 года	453608,1	97,7
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июля 2018 года		
миллионов рублей	110880,7	104,21
уровень запасов, дней торговли	31	96,91
Оборот общественного питания, миллионов рублей	51852,0	109,8
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-июнь 2018 года	242465,4	101,2
за июнь 2018 года	38877,6	97,3
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	3928,8	133,2
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	4	в 2,0 р.
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м)		
количество	1	50,0
квадратные метры зеркала воды	620,0	124,2
учреждения культуры клубного типа, мест	300	в 2,1 р.
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	600	в 25,0 р.
спортивные залы, кв.м.	8525,3	-
дошкольные образовательные организации, мест	1042	102,0
общеобразовательные организации, ученических мест	880	-
стадионы, мест	2084	-
плоскостные спортивные сооружения, кв. м.	39233,0	-
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-май 2018 года, миллионов рублей в фактических ценах	187058,0	117,2
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец мая		

	<b>Фактически</b>	<b>К соответствующему периоду предыдущего года, %</b>
2018 года, миллионов рублей		
дебиторская	2048250,9	103,4
кредиторская	2850764,0	101,8
из неё просроченная	52243,6	105,0
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет на конец мая 2018 года, миллионов рублей	95152,4	117,2
из неё просроченная	896,3	130,6

Таблица 8.3

**Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы в январе- июне 2018 года<sup>16</sup>**

	<b>В фактических ценах</b>	<b>Январь-июнь 2018 г. в % к январю-июню 2017 г., в сопоставимой оценке</b>	<b>Июнь 2018 г. в % к июню 2017 г., в сопоставимой оценке</b>	<b>Справочно: январь-июнь 2017 г. в % к январю-июню 2016 г., в сопоставимой оценке</b>
Индекс промышленного производства, %	x	119,2 <sup>1)</sup>	97,9 <sup>1)</sup>	98,1 <sup>1)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	331539,4	84,3	65,8	104,1
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м	722,1	87,3	169,1	60,8
Оборот розничной торговли, млн. руб.	2234899,6	102,7	103,9	99,7
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	9,9	108,1	98,4	94,5
Реальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-май, %	x	109,9 <sup>2)</sup>	110,0 <sup>3)</sup>	100,7 <sup>4)</sup>
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	103,3	103,2	105,4
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец июня), руб.	5018,5	110,1 <sup>5)</sup>	110,1 <sup>5)</sup>	116,4 <sup>6)</sup>
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец июня), тыс. человек	25,5	86,7 <sup>7)</sup>	86,7 <sup>7)</sup>	67,3 <sup>8)</sup>

1) Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.

2) Январь-май 2018 г. в % к январю-маю 2017 г. в сопоставимой оценке.

<sup>16</sup> Источник информации: Пресс-выпуск, размещенный на сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по городу Москве - [http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/moscow/ru/publications/news\\_issues](http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/news_issues)

- 3) Май 2018 г. в % к маю 2017 г. в сопоставимой оценке.
- 4) Январь-май 2017 г. в % к январю-маю 2016 г. в сопоставимой оценке.
- 5) Июнь 2018 г. в % к декабрю 2017 г. в фактических ценах.
- 6) Июнь 2017 г. в % к декабрю 2016 г. в фактических ценах.
- 7) Июнь 2018 г. в % к июню 2017 г.
- 8) Июнь 2017 г. в % к июню 2016 г.

### **Демографическая ситуация**

Оценка численности постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2018 г. составила 12506,5 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-июне 2018 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся составило 63,4 тыс. человек (на 3,0% меньше, чем в январе-июне 2017 г.), число умерших - 62,7 тыс. человек (на 4,4 % больше).

За январь-июнь 2018 г. браков зарегистрировано 34038 или на 6,2% меньше, чем за январь-июнь 2017 г., разводов - 22270, на 1,5% больше.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов МВД России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-июне 2018 г. в Москву прибыло 158,2 тыс. человек, выбыло - 113,1 тыс. человек, миграционный прирост составил 45,1 тыс. человек.

### **Финансовые результаты работы предприятий и организаций**

За январь-май 2018 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 1267,8 млрд. рублей прибыли (за январь-май 2017 г. по сопоставимому кругу предприятий - 976,6 млрд. рублей прибыли), что составило 129,8% от прибыли за соответствующий период 2017 года.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-май 2018 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам - 127,3 млрд. рублей прибыли (в январе-мае 2017 г. убыток составил 23,3 млрд. рублей), в строительстве - 7,2 млрд. рублей прибыли (в январе-мае 2017 г. - 23,1 млрд. рублей прибыли), в торговле оптовой и розничной, включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов - 599,8 млрд. рублей прибыли (в январе-мае 2017 г. - 434,5 млрд. рублей прибыли).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-май 2018 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. увеличилась на 0,4 процентных пункта и составила 31,6%. Сумма их убытка на 1 июня 2018 г. составила 405,8 млрд. рублей, на 1 июня 2017 г. убыток составлял 335,4 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 54,7 млрд. рублей (на 1 июня 2017 г. - 94,9 млрд. рублей), в строительстве - 21,2 млрд. рублей (на 1 июня 2017 г. - 13,5 млрд. рублей), в торговле - 93,2 млрд. рублей (на 1 июня 2017 г. - 60,8 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 июня 2018 г. составила 17249,7 млрд. рублей, из которых 8,2% или 1422,9 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 июня 2017 г. кредиторская задолженность составляла 15341 млрд. рублей, в том числе просроченная - 1150 млрд. рублей (7,5%). На 1 июня 2018 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 13,1% (на 1 июня 2017 г. - 13,5%), в строительстве - 2,1% (на 1 июня 2017 г. - 1,8%), в торговле - 8,4% (на 1 июня 2017 г. - 6,2%).

Дебиторская задолженность на 1 июня 2018 г. сложилась в сумме 16004,2 млрд. рублей, из нее 5,5% или 873,7 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 июня 2017 г. дебиторская задолженность составляла 13076,2 млрд. рублей, в том числе просроченная - 784,4 млрд. рублей (6,0%). На 1 июня 2018 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 1,9% (на 1 июня 2017 г. - 3,8%), в строительстве - 2,9% (на 1 июня 2017 г. - 2,6%), в торговле - 7,1% (на 1 июня 2017 г. - 8,4%), в деятельности профессиональной, научной и технической - 7,4% (на 1 июня 2017 г. - 2,4%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 15,3% (на 1 июня 2017 г. - 21,3%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 июня 2018 г. составила 22171,6 млрд. рублей, что на 18,4% больше задолженности на 1 июня 2017 года.

### **Строительство**

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-июне 2018 г. составил 331,5 млрд. рублей, или 84,3% к уровню января-июня 2017 года.

На территории г. Москвы в январе-июне 2018 г. введены в действие жилые дома общей площадью 722,1 тыс. кв. метров, что на 12,7% меньше, чем в январе-июне 2017 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-июне 2018 г. введены в эксплуатацию 2 амбулаторно-поликлинические организации на 660 посещений в смену, больничная организация на 300 коек, 5 дошкольных образовательных организаций на 1475 мест.

### **Потребительский рынок товаров и услуг**

Оборот розничной торговли за январь-июнь 2018 г. составил 2234,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,7% больше, чем за январь-июнь 2017 года.

Общий объем оборота розничной торговли на 91,3% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, на 8,7% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-июне 2017 г. - 90,0% и 10,0% соответственно). Торгующие организации за январь-июнь 2018 г. по сравнению с январем-июнем 2017 г. повысили оборот розничной торговли на 4,2%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 10,9%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия, приходилось 54,3% общего объема, на непродовольственные товары - 45,7%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, увеличился на 3,9%, непродовольственных товаров - на 1,4%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 июля 2018 г. возросли по сравнению с запасами на эту же дату 2017 г. на 5,9% и составили 30 дней.

Оборот общественного питания в январе-июне 2018 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. в сопоставимых ценах на 8,9% и составил 82,9 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-июнь 2018 г. оказано на 819,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня января-июня 2017 г. на 5,0%. Услуг бытового характера оказано на 25,9 млрд. рублей, или 92,1% к уровню января-июня 2017 года.

### **Цены и тарифы**

В январе-июне 2018 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: июнь 2018 г. в % к декабрю 2017 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 102,6%.

Продукты питания с начала года (июнь 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г.) подорожали в среднем на 3,6%.

Существенный рост цен отмечался на большинство наблюдаемых видов плодоовощной продукции. Так, в 2,0 - 2,4 раза выросли цены на морковь, свеклу и капусту белокочанную, в 1,7 раза стал дороже картофель, в 1,4 раза - репчатый лук. На четверть выросли цены на яблоки и лимоны, на 10,8 - 17,5% - на бананы, груши и виноград. Вместе с тем цены на свежие помидоры и огурцы снизились на 26,5 и 47,4% соответственно, на апельсины - на 12,2%.

На 6,3% подорожал сахар-песок, на 4,0% - хлеб и булочные изделия из пшеничной муки, на 2,9% - хлеб из ржаной муки и смеси муки ржаной и пшеничной, сыры сычужные. На 2,0 - 2,5% стали дороже куры, рыбные консервы, сливочное масло, творог, торты, безалкогольные напитки, мороженое.

В июне 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. снижение цен отмечалось на многие наблюдаемые виды крупяных изделий: от 0,3% - на манную крупу и рис до 9,8% - на крупу гречневую. На 1,3% снизились цены на яйца куриные, на 1,1% - на подсолнечное масло, на 0,5% - на мясные консервы.

Алкогoльные напитки подорожали в среднем на 1,7%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в расчете на месяц в среднем по Москве в конце июня 2018 г. составила 5018,5 рубля и выросла по сравнению с декабрем 2017 г. на 10,1%.

Уровень цен на непродовольственные товары в январе-июне 2018 г. (июнь 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г.) вырос на 2,6%.

Среди наблюдаемых видов непродовольственных товаров более всего выросли цены на топливо моторное. Так, газовое моторное топливо подорожало на 13,7%, дизельное топливо - на 10,8%, бензин автомобильный - на 9,7%.

Легковые автомобили подорожали на 3,3%, печатные издания - на 3,7%, медикаменты - на 4,0%, табачные изделия - на 4,2%.

В январе-июне 2018 г. (июнь 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г.) цены и тарифы на услуги выросли в среднем на 1,5%.

В группе услуг пассажирского транспорта стоимость разовой поездки в городском наземном транспорте увеличилась в среднем на 2,8%, в метро - на 2,6%. Проезд в различных типах вагонов поездов дальнего следования стал дороже на четверть.

Услуги санаториев и домов отдыха стали дороже на 9,7%, экскурсионные услуги - на 6,9%, ветеринарные услуги - на 5,8% и услуги детских садов - на 3,9%. Вместе с тем на 2,4% снизилась годовая стоимость полиса добровольного страхования жилья и легкового автомобиля от стандартных рисков, на 0,4% - плата за пользование потребительским кредитом.

В июне 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, по данным выборочного обследования, в г. Москве на первичном рынке выросла в среднем на 4,8%, на вторичном рынке - на 2,4%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2018 г. (в % к декабрю 2017 г.) составил 106,3% против 104,8 % в июне 2017 года.

Рост цен наблюдался в производстве кокса и нефтепродуктов - на 18,1%, в производстве бумаги и бумажных изделий - на 11,6%, в производстве кожи и изделий из кожи - на 7,0%, в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 5,7%. Снижение цен наблюдалось в производстве электрического оборудования - на 2,4%, в производстве мебели - на 2,4%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - на 2,5%.

При общем снижении цен в производстве пищевых продуктов на 0,1%, наибольшее снижение наблюдалось в производстве приправ и пряностей - на 3,9%, в производстве молочной продукции - на 2,0%, в переработке и консервировании мяса и мясной пищевой продукции - на 0,1%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в июне 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. повысился на 4,9%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - на 5,8%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - на 2,6%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - на 4,4%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции повысились на 1,0%.

Тарифы на услуги связи для юридических лиц повысились на 1,4%.

#### **Денежные доходы населения**

В январе-июне 2018 г. по сравнению с январем-июнем 2017 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен, без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. №385-ФЗ (далее - ЕВ-2017), по предварительным данным увеличились на 0,5%, с учетом ЕВ-2017 - на 0,2%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-июнь 2018 г. составили 57,7 тыс. рублей и увеличились без учета ЕВ-2017 на 2,8%, с учетом ЕВ-2017 на 2,4%.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), за январь-июнь 2018 г., по предварительным данным, уменьшились по сравнению с январем-июнем 2017 года без учета ЕВ-2017 на 0,5%, с учетом ЕВ-2017 на 0,9%.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе - мае 2018 г. составила 101801 рубль и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. на 13,5%.

Наиболее высокая заработная плата наблюдалась на предприятиях и в организациях, осуществляющих производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - 118076 рублей, оптовую торговлю непродовольственными потребительскими товарами - 143472 рубля, рекламную деятельность - 175116 рублей, производство нефтепродуктов - 175228 рублей, финансовую и страховую деятельность - 177303 рубля, разработку программного обеспечения и консультирование в этой области - 179676 рублей, добычу сырой нефти и природного газа - 588669 рублей.

Ниже средней сложилась заработная плата на предприятиях по производству кожи и изделий из кожи - 45315 рублей, по производству обуви - 47901 рубль, по обработке древесины и производству изделий из дерева - 51815 рублей, по производству текстильных изделий - 55084 рубля, по производству одежды - 66588 рублей. В гостиницах и предприятиях общественного питания среднемесячная заработная плата составила 50392 рубля, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 81474 рубля, в организациях строительства - 82719 рублей, здравоохранения и предоставления социальных услуг - 86810 рублей.

### 8.1.2 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Влияния политической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов не установлено.

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

### Объектами оценки являются (недвижимое имущество):

1. Здание 4-этажное, общая площадь 2 347,9 кв. м. инв. № 33-2972, лит. А, расположенное по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37, кадастровый № 50:41:0000000:2673;
2. Здание 9-этажное, общая площадь 4 194,8 кв. м, инв. № 33-3376, кадастровый № 50:41:0000000:43036, расположенное по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23;
3. Здание 5-этажное, общая площадь 3072,1 кв. м, кадастровый № 77:03:0005004:1021, расположенное по адресу: г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2;

Сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Таблица 8.4

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся объект оценки
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Рынок земельных участков</li> <li>• Рынок зданий и сооружений</li> <li>• Рынок встроенных помещений</li> <li>• Рынок предприятий, как имущественных комплексов</li> </ul>	Рынок зданий и встроенных помещений <sup>17</sup>
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Активный рынок недвижимости</li> <li>• Неактивный рынок недвижимости</li> </ul>	Неактивный рынок недвижимости
Назначение	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).</li> <li>• Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).</li> <li>• Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).</li> <li>• Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).</li> <li>• Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)</li> </ul>	Жилая недвижимость (многоквартирные дома)
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Рынок купли-продажи</li> <li>• Рынок аренды</li> <li>• Рынок ипотеки</li> <li>• Рынок вещных прав (доверительное управление)</li> </ul>	Рынок купли-продажи
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Первичный рынок недвижимости</li> <li>• Вторичный рынок недвижимости</li> </ul>	Вторичный рынок недвижимости

<sup>17</sup> При определении сегмента рынка оценщик учитывает, что фактически оценке подлежат только части зданий, расположенных по адресам: Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23 и г. Москва, Измайловский пр-д, д. 6, корп. 2

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относится объект оценки
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Уникальные объекты</li> <li>• Редкие объекты</li> <li>• Широко распространенные объекты</li> </ul>	Уникальные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Доходная недвижимость</li> <li>• Условно доходная недвижимость</li> <li>• Бездоходная недвижимость</li> </ul>	Условно доходная недвижимость
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а так же отдельными районами в границах населенного пункта и др.	г. Москва, Московская обл.

**Вывод:** сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежат объекты оценки, определен как неактивный рынок многоквартирных домов, расположенных на территории г. Москвы и Подмосковья.

Ввиду того, что многоквартирные дома, подобные оцениваемым (используемые как общежития) на рынке не встречаются, оценщик не приводит анализ рынка в данном сегменте.

## 9. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

---

### 9.1. Процесс оценки и требования к проведению оценки

В соответствии с разделом IV Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, проведение оценки включает следующие этапы:

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

### 9.2. Характеристика подходов и методов оценки зданий и помещений

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 различают три подхода к оценке:

- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.
- Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Основным принципом оценки, на котором основывается **затратный подход**, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект

недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому. Поскольку затраты на создание (строительство) встроенного помещения можно определить лишь путем отнесения на данное помещения некоей части общих затрат на строительство всего здания, применение затратного подхода связано с определенной погрешностью и при оценке встроенных помещений применять его не рекомендуется.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости **доходным подходом** основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования с учетом в перспективе его перепродажи (реверсии). В рамках доходного подхода могут применяться следующие методы:

- Метод прямой капитализации дохода;
- Метод дисконтирования денежных потоков.

Основные этапы процедуры оценки данного подхода:

- Оценка потенциального валового дохода.
- Оценка действительного валового дохода путем вычитания из валового дохода суммы потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости.
- Оценка чистого операционного дохода путем расчета разницы действительного валового дохода и издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, которая основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления.
- Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

**Сравнительный подход** основан на сопоставлении цен продаж аналогичных объектов. В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- Метод сравнения продаж.

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие достаточной информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру, местоположению и т. д.), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Метод прямого сравнительного анализа продаж, основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Процедура оценки включает в себя следующие последовательные действия:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых.
- Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки (согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод единого показателя цены оцениваемого объекта).
- Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.



### 9.3. Выбор уместных подходов и методов оценки зданий и помещений

Таблица 9.1

Наименование метода	Условия применения	Применимость
<b>Затратный подход</b>		
Метод сравнительной единицы	Наличие справочных и нормативных материалов о стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания и методике расчета	Не используется. Оценщик не обладает информацией о строительных объемах зданий, а также о количественных характеристиках строительных элементах. Кроме того, в двух случаях из трех оценке подлежат только часть здания
Метод разбивки по компонентам	Наличие данных о стоимости показателей, включающих прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента здания: фундамент, стены, перекрытия и др.	
Метод количественного обследования	Возможность составления полной сметы на строительство оцениваемого объекта, проведения детального количественного и стоимостного анализа, а также расчета затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом.	
<b>Сравнительный подход</b>		
Метод сравнения продаж	Применяется, если рынок объекта оценки активен, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Не применяется для объектов специального назначения, у которых нет рынка или их рынок ограничен.	Не используется. Рынок данных объектов существенно ограничен или вообще отсутствует. В результате анализа рынка предложений о продаже сопоставимых объектов недвижимости не выявлено.
Метод соотнесения цены и дохода: - метод соотнесения цены и дохода по валовому рентному мультипликатору - метод соотнесения цены и дохода по общей ставке капитализации	Применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный доход, т.е.: 1. наличие развитого и активного рынка недвижимости; 2. возможность получения достоверной рыночной и экономической информации.	Не используется. Отсутствует возможность расчета валового рентного мультипликатора, так как нет информации о стоимости и доходности сопоставимых объектов.
Метод линейной алгебры	Применяется в случае, если число отобранных объектов-аналогов на единицу превышает число факторов стоимости (элементов сравнения)	Не используется, так как существует сложность в преобразовании качественных корректирующих поправок в количественные, что может привести к недостоверным результатам
Метод корреляционно-регрессионного анализа	Применяется, если количество аналогов (сопоставимых объектов) в 5-10 раз больше, чем факторов стоимости (элементов сравнения)	Не используется, так как требует высокой точности и достоверности исходных данных об объектах-аналогах
<b>Доходный подход</b>		
Метод прямой капитализации доходов	Метод капитализации доходов используется, если: - потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; - потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.	Используется. В распоряжении оценщика имеется предоставленная заказчиком информация о фактических денежных поступлениях от жильцов за пользование помещениями за ретроспективный период, а также сведения об эксплуатационных расходах на содержание зданий. Указанные величины позволяют рассчитать совокупный денежный поток по каждому зданию (части здания) и определить стоимость объектов

Наименование метода	Условия применения	Применимость
<p>Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал: - метод дисконтированных денежных потоков</p>	<p>Метод применяется, если: - предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; - имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости; - потоки доходов и расходов носят сезонный характер; - оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект; - объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие)</p>	<p>Не используется. Согласно п.23 (г) ФСО №7 данный метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Оценщик не обладает данными об инвестициях в подобную недвижимость и не может рассчитать ставку соответствующего вида</p>
<p>- метод капитализации доходов по расчетным моделям</p>	<p>Применяется только для потока доходов, тенденция изменения которого является предсказуемой и может быть описана некоторой математической моделью</p>	<p>Оцениваемые в настоящем Отчете здания и помещения находятся в неудовлетворительном состоянии. Кроме того, данные здания подлежат реализации с торгов как имущество предприятия-банкрота или передачи в соответствующие муниципалитеты как объекты социальной сферы. В этой ситуации динамика изменения доходов неясна</p>

**Вывод:** Таким образом, в рамках настоящего отчета, рыночная стоимость объектов недвижимости будет определена оценщиком методом прямой капитализации дохода в рамках доходного подхода.

#### 9.4. Характеристика подходов и методов оценки движимого имущества

##### Методика оценки объектов движимого имущества в рамках затратного подхода

Согласно п.18. ФСО-1 затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объектов оценки с учетом износа и устареваний.

Стоимость объекта оценки, являющегося движимым имуществом (машины, оборудование, установки), в рамках затратного подхода определяется как стоимость затрат на замещение (воспроизводство) аналогичного (идентичного) объекта с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет движимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ(ЗВ) - СИ,$$

где:

**Сзп** - стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

**ЗЗ(ЗВ)** - затраты на замещение (воспроизводство);

**СИ** - совокупный износ объекта оценки.

##### Затраты на замещение (воспроизводство)

Методы оценки затрат на замещение (воспроизводство) в рамках затратного подхода можно подразделить на три группы:

Методы, основанные на расчете себестоимости:

- метод расчета по цене однородного объекта (конструктивного аналога);
- метод поагрегатного (компонентного, поэлементного) расчета;
- метод прямой калькуляции;
- метод признания исторической цены приобретения (анализа цен сделок по договорам (контрактам)).

Методы моделирования статистических зависимостей затратного типа:

- метод расчета по удельным затратным показателям (МРУЗП);
- метод удельных экономических показателей с использованием линейного коэффициента торможения;
- метод "параметр-цена" с использованием степенного коэффициента;

- метод расчета с помощью затратных корреляционно-регрессионных моделей;  
Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;
- метод долгосрочной индексации балансовой стоимости.

#### Совокупный (накопленный) износ

Накопленный износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения методов строительства и технологий производства. Выделяют физический износ, а также функциональное и внешнее устаревания.

Накопленный износ оцениваемых объектов определяется по формуле:

$$D_n = (1 - (1 - D_{\phi}) * (1 - D_{\text{фун}}) * (1 - D_{\text{в}}))$$

где:

**D<sub>n</sub>**– накопленный износ, доли ед.;

**D<sub>φ</sub>**– физический износ, доли ед.;

**D<sub>фун</sub>**– функциональное устаревание, доли ед.;

**D<sub>в</sub>**– внешнее устаревание, доли ед.

#### Физический износ

В профессиональной литературе описано множество методов расчета величины физического износа, основными из которых являются:

- метод срока жизни;
- метод эффективного возраста;
- метод анализа циклов;
- метод нормативного срока службы до списания;
- метод экспертизы состояний

#### Функциональное устаревание

Функциональное устаревание тесно связано с отклонениями характеристик данного объекта от некоего объекта-эталона, несоответствием современным стандартам с точки зрения его полезности. Оно рассматривается как утрата некоторых первоначальных достоинств, влияющих на потребительную стоимость объекта.

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

#### Внешнее (экономическое) устаревание

Внешнее устаревание характеризуется негативным влиянием на объект внешней среды: политических, экономических и других аналогичных факторов. Причинами могут быть отраслевой спад производства или спад в регионе экономической активности, негативные действия местной администрации, неблагоприятное территориальное расположение и т. д.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов, Исполнитель в соответствующем разделе настоящего Отчета приводит подробное описание используемых методов расчета затрат на замещение (воспроизводство), а также накопленного износа.

#### **Методика оценки объектов движимого имущества в рамках сравнительного подхода**

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Любое отличие условий продажи сравниваемых объектов от типичных рыночных условий на дату оценки учитывается при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода количественных корректировок заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемых объектов с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объектов сравнения к объектам оценки.

В ходе реализации сравнительного подхода оценщик руководствуется принципом замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Отсюда следует, что методы сравнительного подхода позволяют определить стоимость замещения.

В рамках сравнительного подхода для оценки движимого имущества могут использоваться следующие методы:<sup>18</sup>

- методы прямого сравнения с аналогичным объектом (сравнение с близким практически идентичным объектом, сравнение с аналогом, имеющим параметрические и другие отличия);
- методы направленных качественных корректировок;
- методы расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Если удастся найти близкий или практически идентичный аналог, то применяют метод прямого сравнения; если находят конструктивно подобные аналоги, то используют методы расчета по удельным показателям или корреляционно-регрессионным моделям.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах настоящего Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках сравнительного подхода.

### **Методика оценки объектов движимого имущества в рамках доходного подхода**

**Доходный подход** – оценка по доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем затраты на инвестирование другого проекта, способного приносить аналогичный доход.

Доходный подход объединяет методы дисконтированных денежных потоков, прямой капитализации дохода и равноэффективного аналога.

Согласно п.17 ФСО-1 в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Оценка по доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем затраты на инвестирование другого проекта, способного приносить аналогичный доход.

Доходный подход объединяет методы дисконтированных денежных потоков, прямой капитализации дохода и равноэффективного аналога.

<sup>18</sup> Методы оценки движимого имущества описаны: Основы оценки стоимости машин и оборудования / Под ред. М.А.Федотовой.-М: Финансы и статистика, 2006, стр. 122, 140, 146

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый имуществом в случае его коммерческого (доходного) использования, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи имущества в аренду).

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продажи после окончания владения (если таковой предусматривается).

Поскольку коммерческая деятельность оборудования неотделима от комплекса недвижимости составными частями которого являются земельный участок, на котором данное оборудование располагается, а также здания, внутри которых такое оборудование смонтировано, самостоятельная оценка оборудования доходным подходом в российской практике не производится.

### **Вывод итоговой величины рыночной стоимости**

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объектов оценки данным подходом.

При этом приводится описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки движимого имущества, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки объектов.

### **9.5. Выбор уместных подходов и методов оценки движимого имущества**

Согласно п. 24 (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе подходов и методов оценки представленных объектов основных средств оценщик исходил из следующего:

1. Представленные инвентарные единицы являются специфическими объектами, изготавливаемыми и монтируемыми при строительстве и оборудовании зданий и сооружений;
2. В открытом доступе на вторичном рынке не имеется предложений о продаже сопоставимых единиц;
3. Поиск сопоставимых предложений на первичном рынке связан с необходимостью учета большого количества требуемых параметров товара, при этом данные, предоставленные Заказчиком, не содержат достаточных количественных данных.
4. Монтаж оцениваемых единиц был произведен сравнительно недавно, а в распоряжении оценщика имеется информация о первоначальной балансовой стоимости объектов, отражающей исторические затраты на их изготовление и монтаж.

Таким образом, стоимость движимого имущества в рамках настоящего Отчета определялась в рамках затратного подхода, для расчета затрат на воспроизводство Оценщик использовал **метод долгосрочной индексации** балансовой стоимости (далее – «Индексация»).

Подробное описание данного метода приведено в соответствующей главе.

## 10. Определение рыночной стоимости недвижимости

Оценщиком в предыдущем разделе был обоснован выбор доходного подхода при оценке зданий и помещений общежитий. Используемый метод – метод прямой капитализации.

### 10.1. Определение потенциального валового дохода

Определение потенциального валового дохода в рамках настоящего Отчета не производится по причине отсутствия рыночной информации об аренде помещений общежитий качества, сопоставимого с качеством оцениваемых объектов. Кроме того, в распоряжении Оценщика имеются ретроспективные данные о фактических поступлениях денежных сумм за проживание, что позволяет пропустить этап определения ПВД и рассчитать сразу величину действительного валового дохода, учитывающую как возможные потери от недосбора платежей, так и потери, связанные с неиспользованием оцениваемых помещений.

### 10.2. Определение действительного валового дохода

Как уже было указано, действительный валовой доход от использования зданий и помещений определялся на основе фактических данных о поступлениях денежных средств от жильцов за 2017 год.

Соответствующие данные приведены в таблице ниже.

Таблица 10.1

Фактические данные о поступлениях денежных средств от жильцов за 2017 год

№ п/п	Адрес объекта	Фактические поступления, руб.
1	г. Москва, Измайловский пр-д, д. 6, корп. 2	15 132 026,00
2	Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23	15 198 013,73
3	Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37	10 869 792,87
	<b>Итого:</b>	<b>41 199 832,60</b>

Источник: данные Заказчика

Указанные выше в таблице данные принимаются за величину действительного валового дохода от использования помещений (зданий) в год.

### 10.3. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница действительного валового дохода (ДВД) и операционных расходов.

#### Расчет величины операционных расходов

В составе операционных расходов учитываются следующие статьи затрат:

1. Заработная плата обслуживающего персонала, включая НДФЛ;
2. Коммунальные платежи, в том числе расходы на:
  - электроэнергию;
  - отопление;
  - водоснабжение;
  - вывоз мусора;
  - газоснабжение
3. Обслуживание систем пожарной сигнализации;
4. Стационарные телефоны
5. Опрессовка, текущий ремонт
6. Прочие постоянные
7. Налог на имущество
8. Услуги банка

При определении величины операционных расходов оценщик использовал данные Заказчика, а также открытые источники. При этом не учитывались разовые и чрезвычайные расходы управляющей организации.

Расчет операционных расходов приведен в таблице ниже.

Таблица 10.2

Расчет величины операционных расходов (суммарно по трем объектам) за 2017 год

№ п/п	Статья затрат	Величина, руб.
1	Зарплата	9 750 854,05
2	НДФЛ	1 449 145,00
3	Страховые взносы	3 303 209,32
4	Отопление	2 924 867,19
5	Электроэнергия	4 000 654,67
6	Водоснабжение	1 480 815,10
7	Вывоз мусора	529 570,00
8	Газ	470 025,90
9	ТО пожарной сигнализации	762 007,92
10	Стационарные телефоны	43 371,88
11	Опрессовка, текущий ремонт	1 262 516,57
12	Прочие постоянные	122 491,76
13	Налог на имущество	857 333,00
14	Услуги банка	120 000,00
	<b>Итого:</b>	<b>27 076 862,36</b>

Источник: данные заказчика

Приведенные выше операционные расходы учтены централизованно по всем трем оцениваемым объектам. Разделение указанных расходов и их отнесение на каждый оцениваемый объект производилось оценщиком пропорционально доле поступлений за пользование соответствующим объектом, в общей доле поступлений (см. таблицу ниже).

Таблица 10.3

Расчет доли каждого оцениваемого объекта в общей доле поступлений (ДВД) и определение величины операционных расходов, относящихся на каждый объект

№ п/п	Адрес объекта	Поступления от жильцов, руб./год	Доля каждого объекта	Операционные расходы, руб./год
1	г. Москва, Измайловский пр-д, д. 6, корп. 2	15 054 026,00	0,37	10 018 439,07
2	Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23	14 885 046,35	0,37	10 018 439,07
3	Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37	10 745 973,86	0,26	7 039 984,21
	<b>Итого:</b>	<b>40 685 046,21</b>	<b>1,00</b>	<b>27 076 862,36</b>

Рассчитанные выше операционные расходы не учитывают отчисления на капитальный ремонт, а также земельный налог. Данные расходы определяются оценщиком самостоятельно.

#### Расчет величины земельного налога

При расчете величины земельного налога оценщик руководствуется требованиями следующих нормативных актов:

- Постановление Правительства Москвы от 25.04.2006 г. №273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в г. Москве"
- Закон Московской области от 18 июля 2017 года N 126/2017-ОЗ "Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2018 год"

В соответствии с указанными документами, величина арендной платы за пользование земельными участками под размещение многоквартирных домов составляет:

- в г. Москва – 0,1% от кадастровой стоимости;
- в Лобненском городском округе – 70,6 руб. за 1 кв. м земли в год

Площади земельных участков, занимаемые зданиями, определялись на основании данных Заказчика и Росреестра (<https://rosreestr.ru>).

Площадь земельного участка под зданием по адресу: г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2, определялась расчетным путем исходя из площади застройки. При этом кадастровая стоимость земельного участка по данному адресу определялась исходя из среднего удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков под многоквартирными домами в соответствующем квартале в соответствии с требованиями Постановления Правительства города Москвы от 26.11.2013 г. №751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель в городе Москве».

Расчет величины отчислений на капитальный ремонт

При определении данной статьи затрат оценщик руководствовался следующими документами:

- Постановление Правительства Московской области от 30.10.2017 г. № 826/306 "О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, на 2018 год"
- Постановление Правительства города Москвы от 29.12.2014 г. № 833-ПП "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории г. Москвы" (с изм. На 27.02.2018 г.)

В соответствии с данными документами, отчисления на капитальный ремонт составляют:

- в г. Москва – 17,00 руб./кв. м/мес.;
- на территории г. Лобня – 9,07 руб./кв. м/мес.

В таблице ниже приведен расчет чистого операционного дохода по каждому оцениваемому объекту.

Таблица 10.4

Расчет величины чистого операционного дохода (ЧОД)

№ п/п	Показатель	Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, 23	Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37	г. Москва, Измайловский пр-д, д. 6, корп. 2
1	Действительный валовый доход, руб./год	15 198 013,73	10 869 792,87	15 132 026,00
2	Общая площадь жилых помещений, кв. м	1 467,00	1 303,50	1 926,70
3	Отчисления на капитальный ремонт, руб./кв. м/мес.	9,07	9,07	17,00
4	Отчисления на капитальный ремонт, руб./год	159 668,28	141 872,94	393 046,80
5	Кадастровый № земельного участка, относящегося к зданию	50:41:0020512:24	50:41:0020506:16	не поставлен на кадастровый учет
6	Площадь земельного участка, относящегося к зданию, кв. м	4 900,00	1 950,00	737,30
7	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	46 834 249,00	18 720 234,00	42 357 582,71
8	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	9 558,01	9 600,12	57 449,59
9	Ставка аренды за пользование земельным участком, % от кадастровой стоимости в год	-	-	0,1%
10	Базовый размер арендной платы за землю, руб.кв.м/год	70,60	70,60	-
11	Величина арендной платы за землю, руб./год	345 940,00	137 670,00	42 357,58
12	Прочие операционные расходы и НДС, руб./год	10 018 439,07	7 039 984,21	10 018 439,07
<b>13</b>	<b>Чистый операционный доход, руб./год</b>	<b>4 673 966,38</b>	<b>3 550 265,72</b>	<b>4 678 182,55</b>

Источник: расчет Оценщика



#### 10.4. Определение ставки капитализации

Коэффициент капитализации – это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость.

Ставка капитализации определяется путем суммирования нормы доходности (ставки дисконтирования) и нормы возврата.

##### Расчет ставки дисконтирования

В рамках данного отчета применяется кумулятивный расчет ставки дисконтирования, в соответствии с которым данная ставка определяется путем суммирования безрисковой ставки за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, поправка на недостаточную ликвидность и поправка на необходимость управления капиталом (инвестиционный менеджмент).

В качестве безрисковой ставки принимается ставка бескупонной доходности по долгосрочным облигациям в размере **9,1%** годовых<sup>19</sup>.

Премия за недостаточную ликвидность определяется исходя из длительного периода экспозиции объектов, подобных оцениваемым (18 месяцев) по следующей формуле:

$$9,1\% \times 18 / 12 = \mathbf{13,7\%}.$$

Поправки на риск вложений в недвижимость и инвестиционный менеджмент принимаются экспертно в размере **5%** каждая с учетом сложности управления и рискованности вложений в недвижимость подобного качества и доходности.

Повышенный размер премии за риск вложений в недвижимость обусловлен как состоянием и возрастом объектов недвижимости, так и проживанием в оцениваемых помещениях жильцов, имеющих постоянную регистрацию по данным адресам. Так, в соответствии с данными, представленными Заказчиком, помимо собственников помещений, в указанных зданиях проживают:

- В здании по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23 - 8 человек;
- В здании по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37 - 6 человек;
- В здании по адресу: г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2 - 1 человек;

Сведений о конкретных помещениях, в которых физические лица имеют постоянную регистрацию, Заказчиком не представлены. Тем не менее, оценщик в ходе расчетов учитывает дополнительный риск, связанный с возникновением в будущем прав жильцов на помещения, в которых они проживают.

Таким образом, ставка дисконтирования для каждого из оцениваемых объектов составит:

$$9,1\% + 13,7\% + 5\% + 5\% = \mathbf{32,8\%}$$

##### Расчет нормы возврата

Если прогнозируется изменение в стоимости актива, то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации, возврата основной суммы капитала. Норма возврата капитала показывает годовую величину возмещения средств, вложенных в объект недвижимости в том случае, если по каким-либо причинам прогнозируется потеря этих средств (полностью или частично) в период владения недвижимостью.

Для расчета нормы возврата оценщик использует модель Хоскольда:

$$R = on + \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где:

i – ставка капитализации;

n – оставшийся срок службы актива (здания).

Модель Хоскольда используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств

<sup>19</sup> Источник: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)

предполагается получение дохода по безрисковой ставке. Величина нормы возврата напрямую зависит от оставшегося срока службы актива.

Расчет ставок капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 10.5

Расчет величин ставок капитализации для зданий (помещений)

№ п/п	Показатель	Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, 23	Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37	г. Москва, Измайловский пр-д, д. 6, корп. 2
1	Год постройки	1980	1963	1963
2	Техническое состояние	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта	требует капитального ремонта
3	Физический износ, %	75%	75%	70%
4	Нормативный срок службы, лет	100	100	100
5	Оставшийся срок службы, лет	25	25	30
6	Норма возврата	1,163%	1,163%	0,720%
<b>7</b>	<b>Ставка капитализации, %</b>	<b>33,963%</b>	<b>33,963%</b>	<b>33,520%</b>

### 10.5. Расчет величины стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода

Итоговая величина стоимости в рамках доходного подхода определяется путем деления величины чистого операционного дохода на величину ставки капитализации. Расчет стоимости приведен в таблице ниже.

Таблица 10.6

Расчет величины стоимости оцениваемых объектов в рамках доходного подхода

№ п/п	Показатель	Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, 23	Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37	г. Москва, Измайловский пр-д, д. 6, корп. 2
1	Чистый операционный доход, руб./год	4 673 966,38	3 550 265,72	4 678 182,55
2	Ставка капитализации, %	33,963%	33,963%	33,520%
<b>3</b>	<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>	<b>13 761 936</b>	<b>10 453 334</b>	<b>13 956 392</b>

Приведенные выше показатели стоимости подлежат корректировке на стоимость относящихся к недвижимости объектов движимого имущества, рассчитываемую в следующем разделе.

Указанная корректировка приведена оценщиком в заключительных разделах отчета.

## 11. Определение рыночной стоимости движимого имущества

### 11.1. Применяемые подходы и методы оценки в рамках затратного подхода

В рамках данного раздела оценщик определяет стоимость следующих единиц:

- инв. № GKK000000001206, Индивидуальный тепловой пункт (ИТП) (г. Лобня, ул. Ленина, д. 37);
- инв. № GKK000000, Пожарная сигнализация (г. Лобня, ул. Ленина, дом 37);
- инв. № GKK000000, Пожарная сигнализация (г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2);
- инв. № GKK000000001328, Пожарная сигнализация по системе "Болид" (г. Лобня, ул. Мирная, д.23)

В результате проведенного анализа Исполнитель определил в рамках **затратного подхода** для определения затрат на воспроизводство движимого имущества **метод долгосрочной индексации** балансовой стоимости (**индексация**).

### 11.2. Расчет затрат на воспроизводство методом индексации

Сущность метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная стоимость;
- дата ввода в эксплуатацию либо дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки.

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = Сб \times Кф.вр.,$$

где:

**Сб** – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

**Кф.вр.** – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости оцениваемого объекта с даты ввода в эксплуатацию или даты последней переоценки до даты оценки (индексы ФСГС).

Также Исполнитель рассматривает нижеследующие корректировки.

#### Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Поскольку балансовая стоимость отражает цену состоявшейся сделки, корректировка на торг не учитывается.

#### Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки

Данная корректировка призвана учесть изменение цен производителей промышленной продукции с течением времени под воздействием инфляции. Причем в ходе расчетов указанной корректировки учитывались разные темпы инфляции в разных странах-производителях промышленной продукции.

Для этого корректирующий индекс рассчитывался с использованием ценовых индексов по отдельным товарным группам (т.е. в разрезе проведенного Исполнителем деления имущества на классы и подклассы), полученных на основании индексов цен производителей промышленной продукции Федеральной службы государственной статистики РФ (ФСГС) – для оценки отечественного оборудования.

В отношении оцениваемых единиц оценщик обладает данными о годах выпуска оборудования:

- пожарная сигнализация по адресу: г. Лобня, ул. Ленина, д. 37 - 2008;
- сигнализация по адресу: г. Лобня, ул. Мирная, д. 23 - 2012;
- пожарная сигнализация по адресу: г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2 - 2009
- ИТП по адресу: г. Лобня, ул. Ленина, д. 37 - 2012;

В отсутствии достоверных данных по дате постановки на баланс за конкретную дату ввода в эксплуатацию принимается середина соответствующего календарного года – начало июля 2008, 2009 и 2012 годов соответственно.

В таблице ниже оценщиком приведены индексы изменения на дату оценки

Таблица 11.1

Индексы изменения стоимости производителей промышленной продукции по выделенным группам оборудования

№ п/п	Инв. №	Наименование	Подкласс	Дата ввода в эксплуатацию	Индекс изменения цен производителей
1	GKK000000001206	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	Котельное оборудование	Июль 2012	<b>1,3973</b>
2	GKK000000	Пожарная сигнализация (г. Лобня, ул. Ленина, д. 37)	Системы сигнализации, пожаротушения, видеонаблюдения	Июль 2008	<b>1,8572</b>
3	GKK000000001328	Пожарная сигнализация по системе "Болид" (г. Лобня, ул. Мирная, д.23)	Системы сигнализации, пожаротушения, видеонаблюдения	Июль 2012	<b>1,5507</b>
4	GKK000000	Пожарная сигнализация (г. Москва, Измайловский пр-д, д. 6, корп. 2)	Системы сигнализации, пожаротушения, видеонаблюдения	Июль 2009	<b>2,1879</b>

Источники: Федеральная служба государственной статистики, расчеты оценщика

### Корректировка на паритет валют (курсовую разницу)

Курсовая разница (паритет валют) – разница в курсах валют в разные периоды времени, возникающая вследствие инфляции.

В рамках настоящего Отчета поправка на курсовую разницу применяется для объектов, произведенных за пределами территории РФ (т.е. в отношении которых себестоимость производства выражена в иностранной валюте), цены аналогов которых выражены в рублях. В случаях, если используемые предложения (сделки) о продаже аналогов оцениваемого импортного оборудования номинированы в иностранной валюте, в применении корректировки на курсовую разницу нет необходимости, поскольку такие цены переводятся Исполнителем в рублевые сразу по курсу на дату оценки после внесения иных корректировок.

Данная корректировка учитывает изменение курса валюты страны-производителя актива в условиях валютной системы "плавающих" обменных курсов.

Корректировка, учитывающая курсовую разницу, рассчитывается как отношение курса валюты страны-производителя объекта-аналога на дату оценки и курса валюты страны-производителя аналога на дату предложения объекта-аналога (приняты равными учетным курсам валют, устанавливаемым ЦБ РФ) и определяется по формуле:

$$\text{Кк.р.} = \text{Кд.о.} / \text{Кд.п.},$$

где:

**Кд.о.** – курс валюты на дату оценки.

**Кд.п.** – курс валюты на дату предложения объекта-аналога.

Для расчета использовался курс валют по данным ЦБ РФ ([http://www.cbr.ru/currency\\_base/](http://www.cbr.ru/currency_base/)).

Поскольку в рамках затратного подхода оценивается продукция отечественного производства, корректировка на курсовую разницу не применяется.

### Корректировка на сопутствующие затраты

Корректировка на сопутствующие затраты обусловлена тем, что полная стоимость оборудования на предприятии формируется как сумма затрат на приобретение данной единицы, ее транспортировку к месту производства, монтаж, пуско-наладочные работы и проч. Таким образом, сопутствующие затраты – это дополнительные расходы организации, не связанные непосредственно с покупкой оборудования, но необходимые для его функционирования.

В соответствии с правилами бухгалтерского учета, первоначальная балансовая стоимость объекта основных средств включает в себя как стоимость оборудования, так и стоимость всех сопутствующих затрат (доставка, монтаж, пуско-наладка и др.). Поскольку в соответствии с заданием на оценку в рамках данного отчета определяется стоимость «в обмене», т.е. стоимость имущества, готового к перемещению балансовая стоимость оцениваемых единиц уменьшается на величину сопутствующих затрат.

В таблице ниже приведен расчет затрат на воспроизводство

Расчет затрат на воспроизводство методом индексации

№ п/п	Инв. №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Корректировка на дату предложения	Корректировка на сопутствующие затраты	Затраты на воспроизводство, руб.
1	GKK000000001206	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	Июль 2012	1 720 000,00	1,3973	-25,4%	2 114 819,62
2	GKK0000000	Пожарная сигнализация (г. Лобня, ул. Ленина, д. 37)	Июль 2008	2 240 078,85	1,8572	-28,6%	2 971 554,92
3	GKK000000001328	Пожарная сигнализация по системе "Болид" (г. Лобня, ул. Мирная, д.23)	Июль 2012	2 002 371,59	1,5507	-28,6%	2 217 948,91
4	GKK0000000	Пожарная сигнализация (г. Лобня, ул. Ленина, д. 37)	Июль 2009	292 372,88	2,1879	-28,6%	456 921,70

**11.3. Определение накопленного износа и расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода**

**Применение метода срока жизни для определения физического износа движимого имущества**

Данный метод применялся для оборудования, которое на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

В рамках данного Отчета расчет величины физического износа и устареваний методом срока жизни проводится исходя из нелинейной зависимости износа от возраста оборудования по формуле:

$$И_{физ} = 1 - e^{-1,6 \times ХВ / СПС \times 100\%},$$

где:

**ХВ** – хронологический возраст, лет;

**СПС** – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой выпуска объекта.

Срок полезной службы принят оценщиком как среднее значение показателей сроков полезной службы в соответствии со следующими источниками:

- Постановление №1 от 01.01.2002г. "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановлению Совмина СССР №1072 от 22.10.1990 г. «О Единых нормах амортизационных отчислений»;
- Данные справочника Marshall&Swift (США);
- Экспертное мнение Исполнителя

По группе «Системы пожарной сигнализации» данный показатель составил **18 лет**.

По группе «Котельное оборудование» данный показатель составил **11 лет**.

Рыночная стоимость движимого имущества в рамках затратного подхода рассчитывается путем уменьшения затрат на воспроизводство на величину накопленного износа.

Расчет стоимости оборудования в рамках затратного подхода приведен в таблице ниже.



Таблица 11.3

Расчет стоимости оборудования в рамках затратного подхода

№ п/п	Инв. №	Наименование	Затраты на воспроизводство, руб.	Хронологический возраст на дату оценки, лет	Срок полезной службы, лет	Накопленный износ объекта, %	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.
1	GKK000000001206	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	2 114 819,62	6	11	58%	<b>883 600</b>
2	GKK000000	Пожарная сигнализация (г. Лобня, ул. Ленина, д. 37)	2 971 554,92	10	18	59%	<b>1 221 700</b>
3	GKK000000001328	Пожарная сигнализация по системе "Болид" (г. Лобня, ул. Мирная, д.23)	2 217 948,91	6	18	41%	<b>1 301 200</b>
4	GKK000000	Пожарная сигнализация (г. Москва, пр-д Измайловский, ул. Ленина, д. 37)	456 921,70	9	18	55%	<b>205 300</b>



## 12. Согласование результатов оценки

### 12.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

При оценке каждого из объектов оценки был применен либо доходный, либо затратный подход, в связи с чем процедура согласования стоимости не требуется, а за величину рыночной стоимости принимается результат соответствующего подхода.

#### Итоговая корректировка стоимости

Поскольку пожарные сигнализации установлены в помещениях общежитий и являются неотделимыми улучшениями последних, стоимость зданий (помещений), полученная в результате применения доходного подхода, включает и стоимость оборудования (сигнализаций). Так как здания (помещения) и относящееся к ним оборудование являются отдельными объектами балансового учета, итоговая величина стоимости недвижимости должна быть уменьшена на стоимость оборудования.

В соответствии с данными Заказчика и в результате проведенного осмотра установлено, что индивидуальный тепловой пункт (ИТП) не является неотделимым улучшением, в связи с чем его стоимость учитывается отдельно и не уменьшает стоимости объекта недвижимости, на территории которого он установлен.

Расчет итоговой рыночной стоимости оцениваемых объектов представлен в таблице ниже.

Таблица 12.1

Согласование результатов и определение итоговой рыночной стоимости объектов (округленно)

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Итоговая рыночная стоимость (округленно), руб. (НДС не облагается) <sup>20</sup>
1	Здание 4-этажное, общая площадь 2 347,9 кв. м, кадастровый № 50:41:0000000:2673	Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37	Не применялся	10 453 334	Не применялся	9 232 000
2	Пожарная сигнализация, инв. № ГKK000000		1 221 700		Не применялся	1 221 700
3	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП), инв. № ГKK000000001206		883 600		Не применялся	883 600
4	Здание 9-этажное, общая площадь 4 194,8 кв. м, кадастровый № 50:41:0000000:43036	Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23	Не применялся	13 761 936	Не применялся	12 461 000
5	Пожарная сигнализация по системе "Болид", инв. № ГKK000000001328		1 301 200		Не применялся	1 301 200
6	Здание 5-этажное, общая площадь 3072,1 кв. м, кадастровый № 77:03:0005004:1021	г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2	Не применялся	13 956 392	Не применялся	13 751 000
7	Пожарная сигнализация, инв. № ГKK0000000		205 300		Не применялся	205 300

Таким образом, общая рыночная стоимость объектов оценки составила на дату оценки округленно:

**39 055 800,00**

**Тридцать девять миллионов пятьдесят пять тысяч восемьсот рублей 00 копеек (НДС не облагается)<sup>21</sup>**

<sup>20</sup> В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не являются объектами налогообложения по НДС. Указанная стоимость является рекомендованной для совершения сделки независимо от системы налогообложения, применяемой ее участниками

<sup>21</sup> В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не являются объектами



## 12.2. Заключение об итоговой величине стоимости

В соответствии с Договором № 221-т на оказание услуг по оценке от 30 июля 2018 года ООО «Трансэнергоресурс» приняло на себя обязательства по определению рыночной стоимости объектов оценки:

1. Здание 4-этажное, общая площадь 2 347,9 кв. м. инв. № 33-2972, лит. А, расположенное по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37, кадастровый № 50:41:0000000:2673;
2. Здание 9-этажное, общая площадь 4 194,8 кв. м, инв. № 33-3376, кадастровый № 50:41:0000000:43036, расположенное по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23;
3. Здание 5-этажное, общая площадь 3072,1 кв. м, кадастровый № 77:03:0005004:1021, расположенное по адресу: г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 2;
4. Пожарная сигнализация, инв. № GKK000000, расположенная по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37;
5. Пожарная сигнализация по системе "Болид", инв. № GKK000000001328, расположенная по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д.23;
6. Пожарная сигнализация, инв. № GKK000000, расположенная по адресу: г. Москва, пр-д Измайловский, д. 6, корп. 12;
7. Индивидуальный тепловой пункт (ИТП), инв. № GKK000000001206, расположенный по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37

Основываясь на анализе рыночных показателей, можно сделать следующий вывод:

Общая рыночная стоимость объектов оценки составила на дату оценки округленно:

**39 055 800,00**

**Тридцать девять миллионов пятьдесят пять тысяч восемьсот рублей 00 копеек  
(НДС не облагается)<sup>22</sup>**

Оценщик

И. В. Куцин

Директор  
ООО «Трансэнергоресурс»

Е. С. Панфилова

налогообложения по НДС. Указанная стоимость является рекомендованной для совершения сделки независимо от системы налогообложения, применяемой ее участниками.

<sup>22</sup> В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не являются объектами налогообложения по НДС. Указанная стоимость является рекомендованной для совершения сделки независимо от системы налогообложения, применяемой ее участниками.

### **13. Декларация качества оценки**

---

1. Все утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, верны и изложены правильно;
2. Содержащийся в Отчете анализ, мнения и заключения ограничены включенными в Отчет допущениями и ограничительными условиями и являются нашими собственными, независимыми и профессиональными;
3. Мы не имеем ни настоящей, ни предполагаемой заинтересованности в объектах оценки, у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемыми объектами;
4. Наше вознаграждение не зависит от событий или действий, которые могут последовать в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в Отчете или использования
5. Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, Стандартов и Правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства СРО «Свободный оценочный департамент», утвержденные Правлением НП СРО «СВОД», Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года и Протокол №101/2014 от 28 октября 2014 года;
6. Оценщик произвел осмотр объектов 10 сентября 2018 года. Никто не оказывал сколько-нибудь существенной профессиональной помощи лицам, подписавшим данный Отчет.

Оценщик

\_\_\_\_\_

И. В. Куцин

Директор  
ООО «Трансэнергоресурс»

\_\_\_\_\_

Е. С. Панфилова

## 14. Основные понятия и термины

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

**Подход к оценке** - это 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 (п. 7 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

**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 (п. 18 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

**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 (п. 7 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

**Объект-аналог** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

**Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

**Цена** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

**Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (п. 5 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

**Итоговая величина стоимости** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Ст. 3, ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

**Движимое имущество** - включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**Дата определения стоимости объекта оценки** (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**Долгоживущие элементы** - конструктивные элементы, нормативный срок службы которых сопоставим с нормативным сроком службы самих объектов машин и оборудования.

**Допущение – предположение**, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Основными подходами**, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Нормативный срок службы** – срок, установленный при технико-экономическом обосновании проекта исходя из наиболее рационального режима работы и соблюдения правил эксплуатации и записанный в технической документации (паспорте, стандарте, технических условиях, инструкции по эксплуатации и т.д.). Может как совпадать со сроком жизни и сроком службы, так и отличаться от них.

**Остаточный срок службы** - временной период с текущего момента (или даты оценки) до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным.

**Хронологический возраст** - временной период, прошедший от сдачи объекта в эксплуатацию (или изготовления) до текущего момента (или даты оценки).

**Устранимый износ** - износ (устаревание), устранение которого технически возможно и экономически целесообразно, т.е. экономическая выгода от устранения износа больше или равна производимым затратам.

**Неустрашимый износ** (устаревание) - износ (устаревание), устранение которого технически невозможно либо экономически нецелесообразно, то есть экономическая выгода от возможного устранения износа меньше производимых затрат.

**Физический износ** - уменьшение стоимости или полезности оцениваемого объекта вследствие использования или истечения его срока полезной службы, вызванного изнашиванием, порчей и воздействием физического напряжения и иных факторов.

**Функциональное устаревание** - уменьшение стоимости объекта из-за его несоответствия современным рыночным требованиям, которое выражается в повышении капитальных затрат и операционных издержек.

**Внешнее устаревание (экономическое устаревание)** - уменьшение стоимости в результате воздействия неблагоприятных внешних факторов, таких как низкий сравнительный спрос на продукцию, отраслевая переориентация, сложности с транспортировкой, чрезмерное государственное регулирование и т.п.

**Совокупный износ** - уменьшение величины затрат на воспроизводство или замещение объектов, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников, по состоянию на дату оценки.



## 15. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

---

### Данные, предоставленные Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права HAN 0075327 от 01.08.2005 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50-AEN 946360 от 17.12.2013 г.;
- Свидетельство на право собственности № 1003144 от 21.07.1995 г.;
- Кадастровые паспорта от 27.07.2009 г.;
- Инвентарная ведомость основных средств;
- Сведения о денежных поступлениях от жильцов и об операционных расходах за 2017 г. и 1 квартал 2018 г.;
- Информация консультационного характера

### Нормативные акты:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ, и часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ;
- Налоговый Кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Постановление Правительства Москвы от 25.04.2006 г. №273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в г. Москве"
- Закон Московской области от 18 июля 2017 года N 126/2017-ОЗ "Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2018 год"
- Постановление Правительства Московской области от 30.10.2017 г. № 826/306 "О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, на 2018 год"
- Постановление Правительства города Москвы от 29.12.2014 г. № 833-ПП "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории г. Москвы" (с изм. На 27.02.2018 г.)
- Постановления Правительства города Москвы от 26.11.2013 г. №751-ПП ««Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель в городе Москве»».

### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки " Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.15 г. № 328.
- Стандарты и Правила оценочной деятельности НП СРО «СВОД», утверждены Правлением НП СРО «СВОД», Протокол № 26/2013 от 26 июня 2013 года, Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 года, Протокол № 101/2014 от 28 октября 2014 года, Протокол № 101/2015 от 13 октября 2015 года и Протокол № 35/2017



от 07 июня 2017 года (в последней редакции на дату составления отчета).

Научная  
литература:

- "Основы технической экспертизы и эксплуатации зданий и сооружений"/ М.Б. Мжельский канд. техн. наук, доцент, ООО "Сибирский Центр Оценки";
- "Оценка стоимости недвижимости": Учебное пособие/ Грибовский С.В. - М.: Маросейка, 2009. - 432 с.;
- "Управление коммерческой недвижимостью": учебник/кол. авторов; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.Л. Разу. - М: Кнорус, 2007. - 248 с.;
- "Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью":
  - С.П.Коростелев. - М.: Маросейка, 2009 - 416 с.;
  - Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристика рынка машин и оборудования. Издание первое. Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016;

Нормативные \_\_\_\_\_ и  
информационно-  
аналитические  
материалы:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.03.2002 г. №568-р;
- <https://www.google.ru/maps>;
- <https://yandex.ru/maps>;
- <https://ru.wikipedia.org/wiki>;
- <https://pkk5.rosreestr.ru>;
- [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru);
- [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/social/osn-04-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-04-2018.pdf);
- [http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/msko/ru/publications/official\\_publications/electronic\\_versions](http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions);
- [http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/moscow/ru/publications/news\\_issues](http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/news_issues);
- <http://www.rlt24.com/prices/moscow>



**ТРАНСЭНЕРГОРЕСУРС**  
Больше, чем оценка

Отчет об оценке № 241/4 от 01 октября 2018 года

## **16. Приложения**

---

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

## Здание

*(вид объекта недвижимого имущества)*

Дата 27.05.2009 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 109:033-2972

### 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Здание

#### 1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Лобня
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Лобня
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Ленина
Номер дома	37	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	А	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 2 347,9 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: общежитие

#### 1.5. Этажность:

количество этажей 4, количество подземных этажей \_\_\_\_\_

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1963

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:41:0020506:17

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 109:033-2972 по состоянию на 10.02.2005 г.

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Лобненский филиал

Свидетельство об аккредитации №108 от "06" октября 2005 г.

Директор Лобненского филиала ГИД МО МОБИТИ



Н.А. Ивасюк

(подпись)

(инициалы, фамилия)

5799616

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 , всего листов 2

## Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

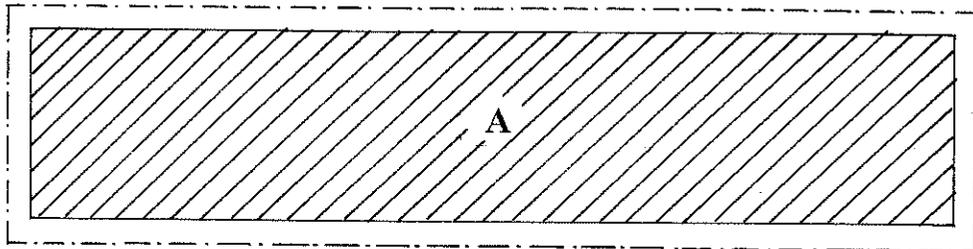
Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_

109:033-2972

### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

ул. Ленина



— объект, вошедший в кадастровый паспорт



----- границы земельного участка

Масштаб 1:500

Директор Лобненского филиала ГУП МО «МОБТИ»



Н.А. Ивасюк

(инициалы, фамилия)

Прошито, пронумеровано и  
скреплено печатью Любненского  
филиала ГУГМО "МОРТИ" на  
2 ( *два* ) листах

Директор филиала  
Н.А.Ивасюк



*X*

КОПИЯ  
ВЕРНА

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

**Здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 27.05.2009 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 109:033-3376

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование Здание

**1.2. Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Лобня
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Лобня
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Мирная
Номер дома	23	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	А	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 4111,6 4094,0 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: общежитие

1.5. Этажность:  
количество этажей 9, количество подземных этажей 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1980

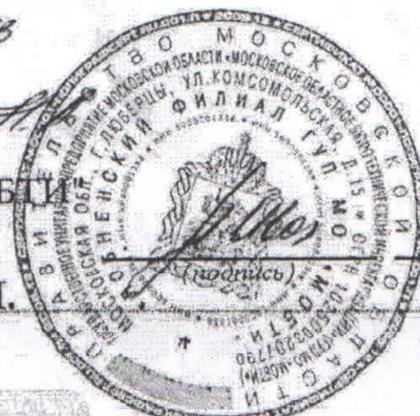
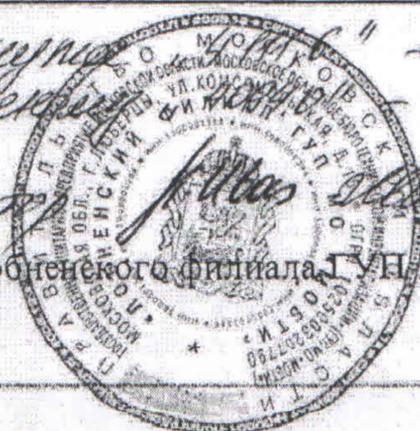
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 50:41:0020512:25

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 109:033-3376 по состоянию на 10.02.2005 г.

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

*Заведующий*  
*Иванаскел*  
*Директор*  
Директор Лобненского филиала ГУИМО "МОБТИ" И.И. Иванаскел  
М. П. И.И. Иванаскел Н.А. Ивасюк  
(инициалы, фамилия)



5799614

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

## Здание

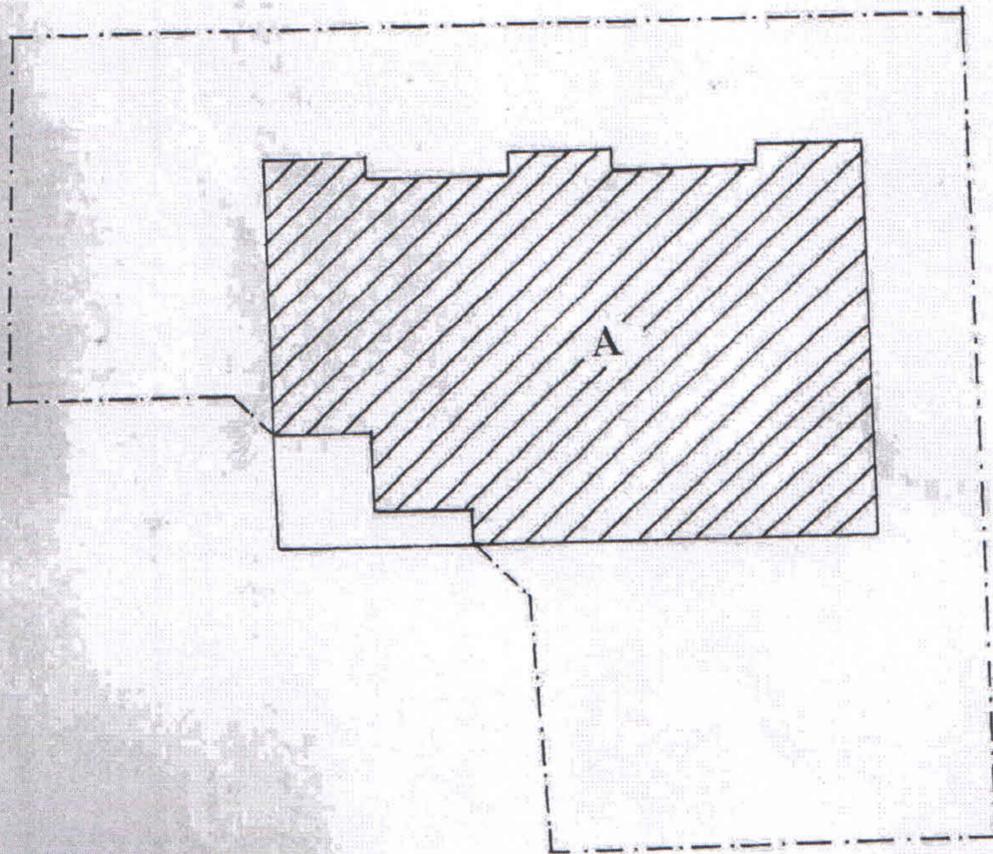
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

109:033-3376

### 2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



ул. Мирная



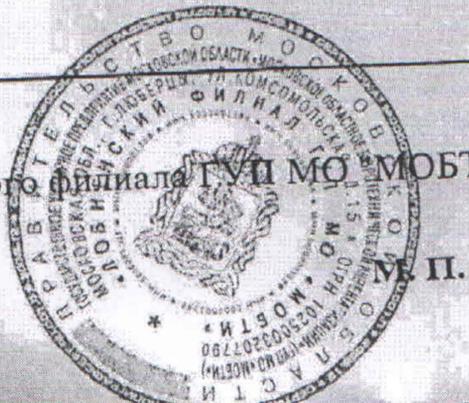
— объект, вошедший в кадастровый паспорт



--- границы земельного участка

Масштаб 1:500

Директор Лобненского филиала ГУИ МО МОБТИ"



*И. П.*  
(подпись)

Н.А. Ивасюк

(инициалы, фамилия)



Пропито, пронумеровано и  
скреплено печатью Лобненского  
филиала ГУП МО "МОБТИ" на  
2 (Два) ) листах  
Директор филиала  
Н.А. Ивасюк

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

Лобненский филиал ГУП МО "МОБТИ"

(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ**

*Здание*

(наименование объекта недвижимости)

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации	<i>Московская обл.</i>	
Район		
Муниципальное образование	Тип	<i>городской округ</i>
	Наименование	<i>Лобня</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Лобня</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<i>улица</i>
	Наименование	<i>Ленина</i>
Номер дома	<i>37</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>А</i>	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	<i>109:033-2972</i>
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на

*10 февраля 2005 г.*

дата обследования объекта в натуре

5799615



# І. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_

Литера **А** (основное строение) Год постройки **1963** Число этажей **4**

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_

Кроме того имеется: \_\_\_\_\_

Строительный объем - **8 500** куб.м, в том числе:

Число лестниц шт.; \_\_\_\_\_ их уборочная площадь **0,0** кв.м

## Распределение общей площади здания по назначению помещений (кв.м)

Литера	Площадь здания	В том числе							
		Площадь жилых помещений			Площадь нежилых помещений		Кроме того, площадь		
		с учетом лоджий, балконов и т.п.	в том числе		Общая	в том числе		общих коридоров, мест общего пользования и лест. клеток	помещений обслуживания дома
			без учета лоджий, балконов и т.п.	из нее: жилая		основная	вспомогательная		
А	2497,5	2347,9	2347,9	1533,0			149,6		
<b>Всего:</b>	<b>2497,5</b>	<b>2347,9</b>	<b>2347,9</b>	<b>1533,0</b>			<b>149,6</b>		

## Распределение площади жилых помещений здания по числу комнат (кв.м)

Квартиры	Количество	Общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий, балконов, террас и веранд)	в том числе	
			общая площадь жилых помещений (без учета лоджий, балконов, веранд, террас)	из нее: жилая площадь
5-комнатные	10	929,8	929,8	620,5
6-комнатные	9	924,1	924,1	637,9
11-комнатные	1	195,5	195,5	132,7
12-комнатные	1	298,5	298,5	141,9
<b>Всего:</b>	<b>21</b>	<b>2347,9</b>	<b>2347,9</b>	<b>1533,0</b>

Средняя жилая площадь **73,0** кв.м. Ср. внутренняя высота жилых помещений **2,48** м.

## Распределение площади жилых помещений здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей (кв.м)

Литера	В квартирах			
	кол-во жилых		площадь	
	квартир	комнат	общая жилых помещений (без учета лоджий, балконов, веранд)	из нее: жилая площадь
А	21	127	2347,9	1533,0
<b>Всего:</b>	<b>21</b>	<b>127</b>	<b>2347,9</b>	<b>1533,0</b>

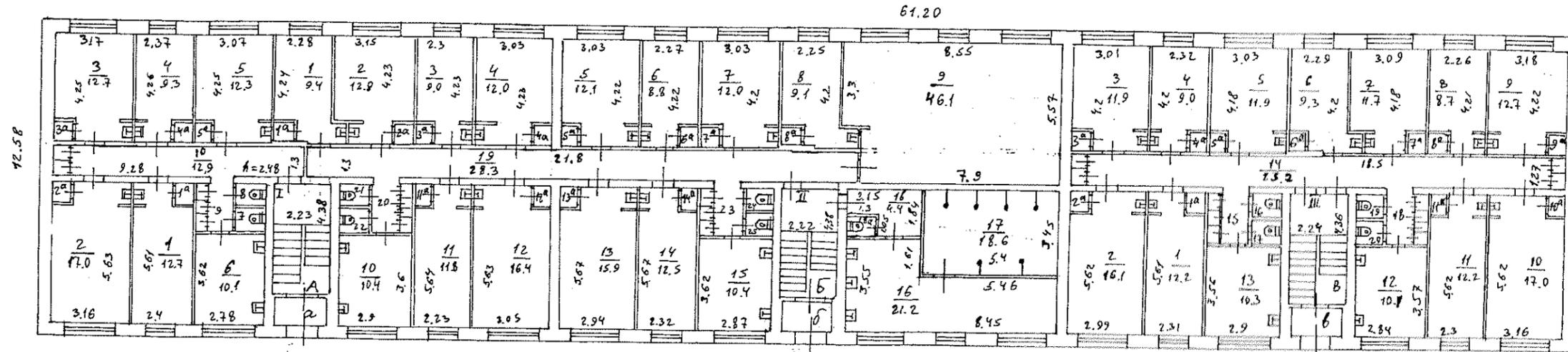
## Площадь нежилых помещений (кв.м)

Назначение помещений	Площадь		
	общая	основная	вспомогательная
<b>Всего:</b>			

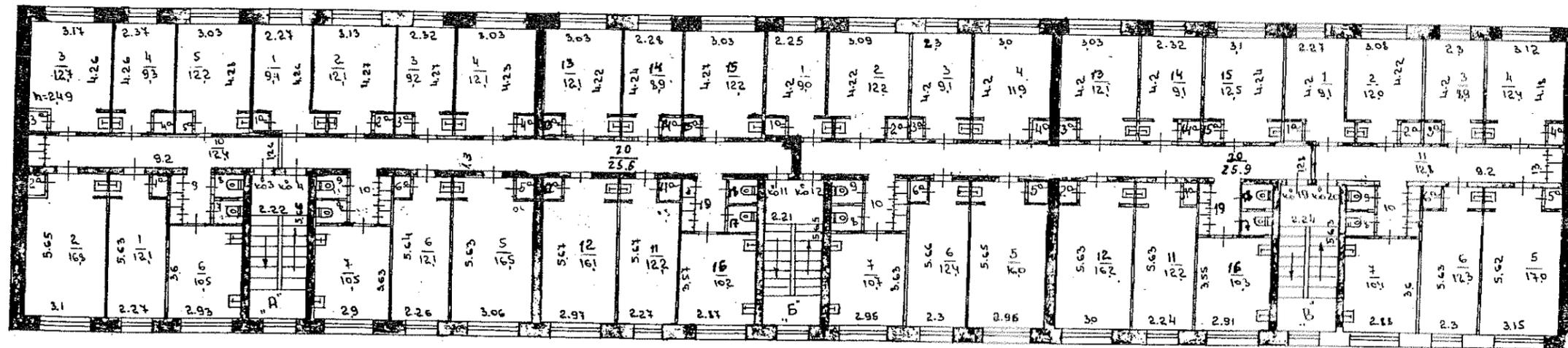
# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ

Литер А, расположенного в городе Лобня  
по улице Ленина, дом № 37

1 этаж



2 этаж



M 1:200



## Экспликация к поэтажному плану здания (строения),

Адрес (местоположение) здания:

Московская обл., г/о Лобня, г. Лобня, ул. Ленина, Дом 37

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений жилая, комната, кухня и т. п.	Формула подсчета площади частей помещения	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования)	в том числе				Высота	Площадь помещений общего пользования	Самовольно перестроенная или геобранная площадь
							Общая площадь жилых помещений	из нее		Площадь помещений вспомогательного использования с коэф.			
								жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	1	1	1	жилая		12,7	12,7	12,7			2,48		
А			1а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			2	жилая		17,0	17,0	17,0					
А			2а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			3	жилая		12,7	12,7	12,7					
А			3а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			4	жилая		9,3	9,3	9,3					
А			4а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			5	жилая		12,3	12,3	12,3					
А			5а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			6	кухня		10,1	10,1		10,1				
А			7	туалет		1,0	1,0		1,0				
А			8	туалет		1,1	1,1		1,1				
А			9	коридор		2,9	2,9		2,9				
А			10	коридор		12,9	12,9		12,9				
				<b>Итого по пом. № 1 (квартира)</b>		<b>95,0</b>	<b>95,0</b>	<b>64,0</b>	<b>31,0</b>				
А	1	2	1	жилая		9,4	9,4	9,4			2,48		
А			1а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			2	жилая		12,9	12,9	12,9					
А			2а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			3	жилая		9,0	9,0	9,0					
А			3а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			4	жилая		12,0	12,0	12,0					
А			4а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			5	жилая		12,1	12,1	12,1					
А			5а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			6	жилая		8,8	8,8	8,8					
А			7	жилая		12,0	12,0	12,0					
А			7а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			8	жилая		9,1	9,1	9,1					
А			8а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			9	зал		46,1	46,1		46,1				
А			10	кухня		10,4	10,4		10,4				
А			11	жилая		11,8	11,8	11,8					
А			11а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			12	жилая		16,4	16,4	16,4					
А			12а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			13	жилая		15,9	15,9	15,9					
А			13а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			14	жилая		12,5	12,5	12,5					
А			14а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			15	кухня		10,4	10,4		10,4				
А			16	душевая		21,2	21,2		21,2				
А			17	душевая		18,6	18,6		18,6				
А			18	коридор		4,4	4,4		4,4				
А			18а	туалет		1,0	1,0		1,0				
А			19	коридор		28,3	28,3		28,3				
А			20	коридор		2,9	2,9		2,9				
А			21	туалет		1,0	1,0		1,0				
А			22	туалет		1,0	1,0		1,0				
А			23	коридор		2,9	2,9		2,9				
А			24	туалет		1,0	1,0		1,0				
А			25	туалет		1,0	1,0		1,0				
				<b>Итого по пом. № 2 (квартира)</b>		<b>298,5</b>	<b>298,5</b>	<b>141,9</b>	<b>156,6</b>				
А	1	3	1	служебное		12,2	12,2	12,2			2,48		
А			1а	шкаф		0,6	0,6		0,6				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	1	1	2	служебное		16,1	16,1	16,1			2,48		
А			2а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			3	служебное		11,9	11,9	11,9					
А			3а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			4	служебное		9,0	9,0	9,0					
А			4а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			5	служебное		11,9	11,9	11,9					
А			5а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			6	служебное		9,3	9,3	9,3					
А			6а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			7	служебное		11,7	11,7	11,7					
А			7а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			8	служебное		8,7	8,7	8,7					
А			8а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			9	служебное		12,7	12,7	12,7					
А			9а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			10	служебное		17,0	17,0	17,0					
А			10а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			11	служебное		12,2	12,2	12,2					
А			11а	шкаф		0,7	0,7		0,7				
А			12	кухня		10,1	10,1		10,1				
А			13	кухня		10,3	10,3		10,3				
А			14	коридор		25,2	25,2		25,2				
А			15	коридор		3,2	3,2		3,2				
А			16	туалет		1,1	1,1		1,1				
А			17	туалет		1,1	1,1		1,1				
А			18	коридор		3,0	3,0		3,0				
А			19	туалет		1,1	1,1		1,1				
А			20	туалет		1,1	1,1		1,1				
				<b>Итого по пом. № 3 (квартира)</b>		<b>195,5</b>	<b>195,5</b>	<b>132,7</b>	<b>62,8</b>				
А	2	3	1	жилая		12,1	12,1	12,1			2,48		
А			1а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			2	жилая		16,8	16,8	16,8					
А			2а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			3	жилая		12,7	12,7	12,7					
А			3а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			4	жилая		9,3	9,3	9,3					
А			4а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			5	жилая		12,2	12,2	12,2					
А			5а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			6	кухня		10,5	10,5		10,5				
А			7	туалет		1,0	1,0		1,0				
А			8	туалет		1,1	1,1		1,1				
А			9	коридор		3,2	3,2		3,2				
А			10	коридор		12,4	12,4		12,4				
				<b>Итого по пом. № 3 (квартира)</b>		<b>94,2</b>	<b>94,2</b>	<b>63,1</b>	<b>31,1</b>				
А	2	4	1	жилая		9,4	9,4	9,4			2,48		
А			1а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			2	жилая		12,1	12,1	12,1					
А			2а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			3	жилая		9,2	9,2	9,2					
А			3а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			4	жилая		12,1	12,1	12,1					
А			4а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			5	жилая		16,5	16,5	16,5					
А			5а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			6	жилая		12,1	12,1	12,1					
А			6а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			7	кухня		10,5	10,5		10,5				
А			8	туалет		1,1	1,1		1,1				
А			9	туалет		1,1	1,1		1,1				
А			10	коридор		3,0	3,0		3,0				
А			11	коридор		12,7	12,7		12,7				
				<b>Итого по пом. № 3 (квартира)</b>		<b>103,2</b>	<b>103,2</b>	<b>71,4</b>	<b>31,8</b>				
А	3	5	1	жилая		12,1	12,1	12,1			2,48		
А			1а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			2	жилая		16,9	16,9	16,9					
А			2а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			3	жилая		12,6	12,6	12,6					
А			3а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			4	жилая		9,2	9,2	9,2					
А			4а	шкаф		0,5	0,5		0,5				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
А	3	5	5	жилая		12,4	12,4	12,4			2,48				
А			5а	шкаф		0,6	0,6		0,6						
А			6	кухня		10,4	10,4		10,4						
А			7	туалет		1,0	1,0		1,0						
А			8	туалет		1,0	1,0		1,0						
А			9	коридор		3,1	3,1		3,1						
А			10	коридор		12,8	12,8		12,8						
<b>Итого по пом. № 5 (квартира)</b>					<b>94,3</b>	<b>94,3</b>	<b>63,2</b>	<b>31,1</b>							
А			3	6	1	жилая		9,1	9,1	9,1			2,48		
А					1а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А	2	жилая				12,0	12,0	12,0							
А	2а	шкаф				0,6	0,6		0,6						
А	3	жилая				9,2	9,2	9,2							
А	3а	шкаф				0,6	0,6		0,6						
А	4	жилая				12,2	12,2	12,2							
А	4а	шкаф				0,6	0,6		0,6						
А	5	жилая				16,0	16,0	16,0							
А	5а	шкаф				0,6	0,6		0,6						
А	6	жилая				12,5	12,5	12,5							
А	6а	шкаф		0,5	0,5		0,5								
А	7	кухня		10,4	10,4		10,4								
А	8	туалет		1,0	1,0		1,0								
А	9	туалет		1,0	1,0		1,0								
А	10	коридор		3,0	3,0		3,0								
А	11	коридор		12,7	12,7		12,7								
<b>Итого по пом. № 6 (квартира)</b>					<b>102,6</b>	<b>102,6</b>	<b>71,0</b>	<b>31,6</b>							
А	1	7	1	жилая		12,1	12,1	12,1			2,48				
А			1а	шкаф		0,5	0,5		0,5						
А			2	жилая		16,9	16,9	16,9							
А			2а	шкаф		0,6	0,6		0,6						
А			3	жилая		12,4	12,4	12,4							
А			3а	шкаф		0,6	0,6		0,6						
А			4	жилая		9,0	9,0	9,0							
А			4а	шкаф		0,5	0,5		0,5						
А			5	жилая		12,1	12,1	12,1							
А			5а	шкаф		0,6	0,6		0,6						
А	6	кухня		10,2	10,2		10,2								
А	7	туалет		1,1	1,1		1,1								
А	8	туалет		1,1	1,1		1,1								
А	9	коридор		3,0	3,0		3,0								
А	10	коридор		12,6	12,6		12,6								
<b>Итого по пом. № 7 (квартира)</b>					<b>93,3</b>	<b>93,3</b>	<b>62,5</b>	<b>30,8</b>							
А	4	8	1	жилая		9,2	9,2	9,2			2,48				
А			1а	шкаф		0,6	0,6		0,6						
А			2	жилая		11,8	11,8	11,8							
А			2а	шкаф		0,6	0,6		0,6						
А			3	жилая		9,0	9,0	9,0							
А			3а	шкаф		0,6	0,6		0,6						
А			4	жилая		12,0	12,0	12,0							
А			4а	шкаф		0,6	0,6		0,6						
А			5	жилая		16,0	16,0	16,0							
А			5а	шкаф		0,6	0,6		0,6						
А			6	жилая		12,2	12,2	12,2							
А	6а	шкаф		0,6	0,6		0,6								
А	7	кухня		10,6	10,6		10,6								
А	8	туалет		1,1	1,1		1,1								
А	9	туалет		1,1	1,1		1,1								
А	10	коридор		3,1	3,1		3,1								
А	11	коридор		12,7	12,7		12,7								
<b>Итого по пом. № 8 (квартира)</b>					<b>102,4</b>	<b>102,4</b>	<b>70,2</b>	<b>32,2</b>							
А	2	11	1	жилая		12,2	12,2	12,2			2,48				
А			1а	шкаф		0,5	0,5		0,5						
А			2	жилая		16,1	16,1	16,1							
А			2а	шкаф		0,6	0,6		0,6						
А			3	жилая		12,1	12,1	12,1							
А			3а	шкаф		0,6	0,6		0,6						
А			4	жилая		8,9	8,9	8,9							
А	4а	шкаф		0,6	0,6		0,6								
А	5	жилая		12,2	12,2	12,2									
А	5а	шкаф		0,6	0,6		0,6								
А	6	кухня		10,2	10,2		10,2								
А	7	туалет		1,1	1,1		1,1								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	2	11	8	туалет		1,1	1,1		1,1		2,48		
А			9	коридор		3,1	3,1		3,1				
А			10	коридор		12,4	12,4		12,4				
				<b>Итого по пом. № 11 (квартира)</b>		<b>92,3</b>	<b>92,3</b>	<b>61,5</b>	<b>30,8</b>				
А	2	12	1	жилая		9,0	9,0	9,0			2,48		
А			1а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			2	жилая		12,0	12,0	12,0					
А			2а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			3	жилая		9,1	9,1	9,1					
А			3а	шкаф		0,3	0,3		0,3				
А			4	жилая		11,9	11,9	11,9					
А			4а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			5	жилая		16,0	16,0	16,0					
А			5а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			6	жилая		12,4	12,4	12,4					
А			6а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			7	кухня		10,7	10,7		10,7				
А			8	туалет		1,1	1,1		1,1				
А			9	туалет		1,1	1,1		1,1				
А			10	коридор		3,1	3,1		3,1				
А			11	коридор		12,8	12,8		12,8				
				<b>Итого по пом. № 12 (квартира)</b>		<b>102,0</b>	<b>102,0</b>	<b>70,4</b>	<b>31,6</b>				
А	3	13	1	жилая		12,1	12,1	12,1			2,48		
А			1а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			2	жилая		16,2	16,2	16,2					
А			2а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			3	жилая		12,3	12,3	12,3					
А			3а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			4	жилая		8,3	8,3	8,3					
А			4а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			5	жилая		12,0	12,0	12,0					
А			5а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			6	кухня		10,4	10,4		10,4				
А			7	туалет		1,0	1,0		1,0				
А			8	туалет		1,1	1,1		1,1				
А			9	коридор		3,0	3,0		3,0				
А			10	коридор		12,1	12,1		12,1				
				<b>Итого по пом. № 13 (квартира)</b>		<b>91,5</b>	<b>91,5</b>	<b>60,9</b>	<b>30,6</b>				
А	3	14	1	жилая		9,1	9,1	9,1			2,48		
А			1а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			2	жилая		12,0	12,0	12,0					
А			2а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			3	жилая		8,9	8,9	8,9					
А			3а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			4	жилая		11,9	11,9	11,9					
А			4а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			5	жилая		15,9	15,9	15,9					
А			5а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			6	жилая		12,1	12,1	12,1					
А			6а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			7	кухня		10,7	10,7		10,7				
А			8	туалет		1,1	1,1		1,1				
А			9	туалет		1,1	1,1		1,1				
А			10	коридор		3,3	3,3		3,3				
А			11	коридор		12,7	12,7		12,7				
				<b>Итого по пом. № 14 (квартира)</b>		<b>102,4</b>	<b>102,4</b>	<b>69,9</b>	<b>32,5</b>				
А	4	15	1	жилая		11,5	11,5	11,5			2,48		
А			1а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			2	жилая		16,2	16,2	16,2					
А			2а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			3	жилая		12,3	12,3	12,3					
А			3а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			4	жилая		9,1	9,1	9,1					
А			4а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			5	жилая		11,9	11,9	11,9					
А			5а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			6	кухня		10,2	10,2		10,2				
А			7	туалет		1,1	1,1		1,1				
А			8	туалет		1,1	1,1		1,1				
А			9	коридор		3,0	3,0		3,0				
А			10	коридор		12,6	12,6		12,6				
				<b>Итого по пом. № 15 (квартира)</b>		<b>92,0</b>	<b>92,0</b>	<b>61,0</b>	<b>31,0</b>				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	4	16	1	жилая		9,3	9,3	9,3			2,48		
А			1а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			2	жилая		11,9	11,9	11,9					
А			2а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			3	жилая		9,0	9,0	9,0					
А			3а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			4	жилая		11,9	11,9	11,9					
А			4а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			5	жилая		16,0	16,0	16,0					
А			5а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			6	жилая		12,1	12,1	12,1					
А			6а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			7	кухня		10,9	10,9		10,9				
А			8	туалет		1,0	1,0		1,0				
А			9	туалет		1,1	1,1		1,1				
А			10	коридор		3,2	3,2		3,2				
А			11	коридор		12,4	12,4		12,4				
<b>Итого по пом. № 16 (квартира)</b>						<b>102,2</b>	<b>102,2</b>	<b>70,2</b>	<b>32,0</b>				
А	2	19	1	жилая		12,2	12,2	12,2			2,48		
А			1а	шкаф		0,3	0,3		0,3				
А			2	жилая		16,2	16,2	16,2					
А			2а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			3	жилая		12,1	12,1	12,1					
А			3а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			4	жилая		9,1	9,1	9,1					
А			4а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			5	жилая		12,5	12,5	12,5					
А			5а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			6	кухня		10,3	10,3		10,3				
А			7	туалет		1,0	1,0		1,0				
А			8	туалет		1,1	1,1		1,1				
А			9	коридор		3,3	3,3		3,3				
А			10	коридор		12,6	12,6		12,6				
<b>Итого по пом. № 19 (квартира)</b>						<b>92,7</b>	<b>92,7</b>	<b>62,1</b>	<b>30,6</b>				
А	2	20	1	жилая		9,1	9,1	9,1			2,48		
А			1а	шкаф		0,4	0,4		0,4				
А			2	жилая		12,0	12,0	12,0					
А			2а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			3	жилая		8,9	8,9	8,9					
А			3а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			4	жилая		12,4	12,4	12,4					
А			4а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			5	жилая		17,0	17,0	17,0					
А			5а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			6	жилая		12,3	12,3	12,3					
А			6а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			7	кухня		10,4	10,4		10,4				
А			8	туалет		1,1	1,1		1,1				
А			9	туалет		1,1	1,1		1,1				
А			10	коридор		3,1	3,1		3,1				
А			11	коридор		12,8	12,8		12,8				
<b>Итого по пом. № 20 (квартира)</b>						<b>103,1</b>	<b>103,1</b>	<b>71,7</b>	<b>31,4</b>				
А	3	21	1	жилая		12,1	12,1	12,1			2,48		
А			1а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			2	жилая		16,1	16,1	16,1					
А			2а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			3	жилая		12,0	12,0	12,0					
А			3а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			4	жилая		9,0	9,0	9,0					
А			4а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			5	жилая		12,1	12,1	12,1					
А			5а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			6	кухня		10,4	10,4		10,4				
А			7	туалет		1,0	1,0		1,0				
А			8	туалет		1,0	1,0		1,0				
А			9	коридор		3,1	3,1		3,1				
А			10	коридор		12,8	12,8		12,8				
<b>Итого по пом. № 21 (квартира)</b>						<b>92,5</b>	<b>92,5</b>	<b>61,3</b>	<b>31,2</b>				
А	3	22	1	жилая		9,3	9,3	9,3			2,48		
А			1а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			2	жилая		12,0	12,0	12,0					
А			2а	шкаф		0,5	0,5		0,5				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	3	22	3	жилая		9,0	9,0	9,0			2,48		
А			3а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			4	жилая		12,4	12,4	12,4					
А			4а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			5	жилая		16,9	16,9	16,9					
А			5а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			6	жилая		12,0	12,0	12,0					
А			6а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			7	кухня		10,4	10,4		10,4				
А			8	туалет		1,1	1,1		1,1				
А			9	туалет		1,0	1,0		1,0				
А			10	коридор		3,0	3,0		3,0				
А			11	коридор		12,9	12,9		12,9				
<b>Итого по пом. № 22 (квартира)</b>						<b>103,4</b>	<b>103,4</b>	<b>71,6</b>	<b>31,8</b>				
А	4	23	1	жилая		12,0	12,0	12,0			2,48		
А			1а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			2	жилая		16,3	16,3	16,3					
А			2а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			3	жилая		11,7	11,7	11,7					
А			3а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			4	жилая		8,8	8,8	8,8					
А			4а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			5	жилая		12,1	12,1	12,1					
А			5а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			6	кухня		10,4	10,4		10,4				
А			7	туалет		1,0	1,0		1,0				
А			8	туалет		1,1	1,1		1,1				
А			9	коридор		3,0	3,0		3,0				
А			10	коридор		12,6	12,6		12,6				
<b>Итого по пом. № 23 (квартира)</b>						<b>92,0</b>	<b>92,0</b>	<b>60,9</b>	<b>31,1</b>				
А	4	24	1	жилая		9,2	9,2	9,2			2,48		
А			1а	шкаф		0,5	0,5		0,5				
А			2	жилая		11,9	11,9	11,9					
А			2а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			3	жилая		9,0	9,0	9,0					
А			3а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			4	жилая		12,4	12,4	12,4					
А			4а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			5	жилая		17,0	17,0	17,0					
А			5а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			6	жилая		12,0	12,0	12,0					
А			6а	шкаф		0,6	0,6		0,6				
А			7	кухня		10,4	10,4		10,4				
А			8	туалет		1,1	1,1		1,1				
А			9	туалет		1,1	1,1		1,1				
А			10	коридор		2,9	2,9		2,9				
А			11	коридор		12,3	12,3		12,3				
<b>Итого по пом. № 24 (квартира)</b>						<b>102,8</b>	<b>102,8</b>	<b>71,5</b>	<b>31,3</b>				

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----

**Места общего пользования (коридоры, лестничные клетки и т.п.):**

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений жилая, комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования)	в том числе				Высота	Площадь помещений общего пользования	Самовольно переустроенная или перепланированная площадь
							Общая площадь жилых помещений	из нее		Площадь помещений вспомогательного использования с коэф.			
								жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	1	*	1	лест. клетка		9,8						9,8	
A			2	тамбур		2,4						2,4	
A			3	лест. клетка		9,7						9,7	
A			4	тамбур		2,4						2,4	
A			5	лест. клетка		9,8						9,8	
A			6	тамбур		2,4						2,4	
				<b>Итого по пом. №*:</b>	<i>(лест. клетка)</i>	<b>36,5</b>						<b>36,5</b>	
A	2	*	1	лест. клетка		12,6						12,6	
A			2	лест. клетка		12,5						12,5	
A			3	лест. клетка		12,6						12,6	
				<b>Итого по пом. №*:</b>	<i>(лест. клетка)</i>	<b>37,7</b>						<b>37,7</b>	
A	3	*	1	лест. клетка		12,6						12,6	
A			2	лест. клетка		12,5						12,5	
A			3	лест. клетка		12,7						12,7	
				<b>Итого по пом. №*:</b>	<i>(лест. клетка)</i>	<b>37,8</b>						<b>37,8</b>	
A	4	*	1	лест. клетка		12,6						12,6	
A			2	лест. клетка		12,3						12,3	
A			3	лест. клетка		12,7						12,7	
				<b>Итого по пом. №*:</b>	<i>(лест. клетка)</i>	<b>37,6</b>						<b>37,6</b>	
				<b>ИТОГО:</b>		<b>149,6</b>						<b>149,6</b>	

<b>Итого по этажу "1"</b>						<b>625,5</b>	<b>589,0</b>	<b>338,6</b>	<b>250,4</b>			<b>36,5</b>	
<b>Итого по этажу "2"</b>						<b>625,2</b>	<b>587,5</b>	<b>400,2</b>	<b>187,3</b>			<b>37,7</b>	
<b>Итого по этажу "3"</b>						<b>624,5</b>	<b>586,7</b>	<b>397,9</b>	<b>188,8</b>			<b>37,8</b>	
<b>Итого по этажу "4"</b>						<b>622,3</b>	<b>584,7</b>	<b>396,3</b>	<b>188,4</b>			<b>37,6</b>	
<b>Итого по всем этажам</b>						<b>2497,5</b>	<b>2347,9</b>	<b>1533,0</b>	<b>814,9</b>			<b>149,6</b>	

**Кроме того:**

Литера	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещений жилая, комната, кухня и т.п.	Формула подсчета площади частей помещения	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования)	в том числе				Высота	Площадь помещений общего пользования	Самовольно переустроенная или перепланированная площадь
							Общая площадь жилых помещений	из нее		Площадь помещений вспомогательного использования с коэф.			
								жилая	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
					<b>Итого по пом.№ :</b>								
					<b>ИТОГО:</b>								

## II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
	<b>Литера А</b>	<b>Физический износ здания - 31%      Число этажей</b>
1	<b>Фундамент</b>	<i>бутово-ленточный</i>
2	<b>Стены, перегородки</b>	<i>стены - крупно-блочные, перегородки - гипсолитовые</i>
3	<b>Перекрытия</b>	<i>железобетонное</i>
4	<b>Крыша</b>	<i>шиферно деревянной обрешетке</i>
5	<b>Полы</b>	<i>дощатые, окрашенные</i>
6	<b>Проемы</b>	<i>Дверные - филенчатые, оконные - 2 створные</i>
7	<b>Отделка</b>	<i>Внутренняя - стены оштукатурены, окрашены, окраска окон и дверей</i>
8	<b>Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства</b>	<i>центральное отопление, горячее водоснабжение, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телевидение, телефон, газоснабжение</i>
9	<b>Прочие работы</b>	

Литера	Наименование	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ
1	2	3	4	5

### III. Благоустройство общей площади жилых помещений здания (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2

### IV. Сведения о правообладателях

Дата вписи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лигера)
1	2	3	4
22.05.2009	Открытое акционерное общество фирма "Центроэнергомонтаж"	План приватизации треста "Центроэнергомонтаж". Акт оценки стоимости зданий сооружений по состоянию на 1.07.1992 года треста "Центроэнергомонтаж". Свидетельство о государственной регистрации права от 01.08.2005 г. № 50-50-41/009/2005-541	1

### V. Стоимость здания

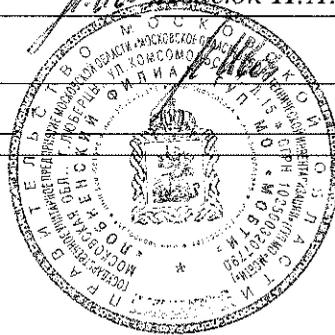
Полная балансовая стоимость 12 213 850,59 руб.  
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) 7 816 864,17 руб.  
 Инвентаризационная стоимость в ценах г. \_\_\_\_\_  
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах г. \_\_\_\_\_

### Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ № п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3

### Комментарии (особые отметки)

Паспорт изготовлен \_\_\_\_\_ 27 мая 2009 г. \_\_\_\_\_  
 Исполнил \_\_\_\_\_ *Карпова О.Ю.* \_\_\_\_\_  
 Проверил \_\_\_\_\_ *Ивасюк Н.А.* \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ *Директор* \_\_\_\_\_ *Ивасюк Н.А.* \_\_\_\_\_  
 Паспорт выдан " \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_





# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"01" августа 2005 года

Документы-основания: План приватизации треста "Центроэнергомонтаж"

Акт оценки стоимости зданий сооружений по состоянию на 1.07.1992 года треста "Центроэнергомонтаж".

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество фирма "Центроэнергомонтаж",  
Свидетельство о регистрации юридического лица: № 011-314, выдано: 04.02.1998г. МРП, ОКПО  
00121241, ИНН 7710411808, ОГРН 1027700184951. Адрес: Россия, г.Москва, Большой  
Черкасский переулок, д.8/6

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, 4-этажный, общая площадь 2347,90 кв.м, инв.№ 33-2972, лит. А

Адрес объекта: Московская область, г.Лобня, ул.Ленина, д.37

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-41/009/2005-541

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01"  
августа 2005 года сделана запись регистрации № 50-50-41/009/2005-541

Государственный регистратор

Поздеева Т.



(Подпись)

HAN0075327



# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

№ 50-50-41/009/2005-525, взамен свидетельства: серия НА № 0075326, дата выдачи 02.08.2005

Дата выдачи:

"17" декабря 2013 года

Основания: • План приватизации треста "Центроэнергомонтж"

Сведения об объекте: Здание строениями зданий сооружений по состоянию на 1.07.1992 года треста "Центроэнергомонтж"

Субъект (субъекты) права: / Открытое акционерное общество фирма "Е4-Центроэнергомонтж", ИНН: 771011808, ОГРН: 1027700184951, дата гос. регистрации: 19.04.1993, наименование регистрирующего органа: МРП, КПП: 771001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, Большой Черкасский переулок, д. 8/6

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, 9 - этажный, общая площадь 4194,80 кв. м, инв. № 33-3376, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Любня, ул. Мирная, д. 23

Каталожный (или условный) номер: 50-50-41/009/2005-525

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" от 02.08.2005 года сделана запись регистрации № 50-50-41/009/2005-525

Регистратор

Баханов В. В.

М.П.

(Подпись)

50-АЕН 946360

исх. № \_\_\_\_ от «03» сентября 2018 г.

### СПРАВКА

о суммах поступлений и величине эксплуатационных расходов по объектам  
(г. Москва, Измайловский пр-д, д. 6, корп. 2; г. Лобня, Мирная, 23, Ленина, 37)  
за 2017 год и I квартал 2018 г.

	<b>2017 год</b>	<b>I квартал 2018 года</b>
<b>Начислено</b>		
г. Москва, Измайловский пр-д, д. 6, корп. 2	15 054 026,00	3 917 273,00
Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23	14 885 046,35	3 729 760,74
Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37	10 745 973,86	2 742 938,30
<b>Итого:</b>	<b>40 685 046,21</b>	<b>10 389 972,04</b>
<b>Поступило:</b>		
г. Москва, Измайловский пр-д, д. 6, корп. 2	15 132 026,00	3 891 773,00
Московская обл., г. Лобня, ул. Мирная, д. 23	15 198 013,73	3 807 672,92
Московская обл., г. Лобня, ул. Ленина, д. 37	10 869 792,87	2 734 262,40
<b>Итого:</b>	<b>41 199 832,60</b>	<b>10 433 708,32</b>
<b>Расходы, в т.ч.:</b>		
Зарплата	9 750 854,05	2 345 318,91
НДФЛ	1 449 145,00	346 952,00
Страховые взносы	3 303 209,32	787 602,19
Отопление	2 924 867,19	1 490 861,56
Электроэнергия	4 000 654,67	1 054 553,72
Водоснабжение	1 480 815,10	387 179,90
Вывоз мусора	529 570,00	163 287,12
Газ	470 025,90	119 750,58
ТО пожарной сигнализации	762 007,92	190 501,98
Стационарные телефоны	43 371,88	11 002,27
Опрессовка, текущий ремонт	1 262 516,57	300 000,00
Прочие постоянные	122 491,76	34 365,88
Налог на имущество	857 333,00	207 660,00
Налог на прибыль	2 084 641,00	501 761,00
Услуги банка	120 000,00	30 000,00
НДС	4 978 540,00	1 164 183,00
<b>Итого:</b>	<b>34 140 043,36</b>	<b>9 134 980,11</b>

Конкурсный управляющий  
ОАО «Е4-Центрэнергомонтаж»

А. В. Даниленко



Форма №

Р 5 1 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

**Общество с ограниченной ответственностью "Трансэнергоресурс"**

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

**ООО "Трансэнергоресурс"**

(сокращенное наименование юридического лица)

**Общество с ограниченной ответственностью "Трансэнергоресурс"**

(фирменное наименование)

26 января 2004 за основным государственным регистрационным номером  
(дата) (месяц прописью) (год)

1 0 4 6 6 0 4 3 8 1 6 9 1

Инспекция МНС России по Октябрьскому району г.Екатеринбурга Свердловской области  
(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя инспекции  
МНС России



*Л.И.Нестерова*

Л.И.Нестерова

(подпись, ФИО)

МП

серия 66 № 002836538



**ПОЛИС № 015-073- 002635/18**  
**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик**  
**заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и**  
**причинение вреда имуществу третьих лиц**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 015-073-002635/18 от 20.06.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>ООО «Трансэнергоресурс»</b>
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	<b>РФ, 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, оф. 13</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>10 000 000 (Десять миллионов) рублей</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>21 000 (Двадцать одна тысяча ) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>С «21» июня 2018 г. по «20» июня 2019 г.</b>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

**Страховщик: ООО "Абсолют Страхование"**  
Заместитель директора филиала в г. Екатеринбурге



Шатрова Н.О./

(подпись)

М.П.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Екатеринбург  
Уральская государственная  
юридическая  
академия

# ДИПЛОМ

С ОТЛИЧИЕМ

БВС 0879166

Решением

Государственной аттестационной комиссии

от 26 мая 2000 года

Жуцкину  
Валерьевичу  
Ильве

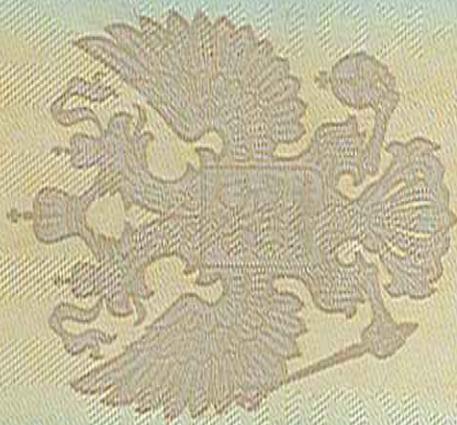
ПРИСУЖДЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЮРИСТ  
по специальности  
"Юриспруденция"



Государственной  
аттестационной  
комиссии

Ректор



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 40106 30 мая 2000г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 354484

Настоящий диплом выдан Жуцину

(Ф. И. О. и др.)

Цыле Валерьевичу

в том, что он(а) с 1 октября 2001 г. по 23 мая 2002 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (не) государственном  
образовательном учреждении Уральского  
государственного технического университета  
по программе УТИ

(наименование образовательного учреждения)

„Оценка стоимости

предприятия (бизнеса)“

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 мая 2002

удостоверяет право (соответствие квалификации) Жуцину

Цыле Валерьевичу

(образован)

(подпись, Ф. И. О.)

на ведение профессиональной деятельности в сфере „Оценка  
стоимости предприятия (бизнеса)“



*(Handwritten signature)*

Город Скотеринбург год 2002

(подпись)

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2555 от 6 июня 2002 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

*Илье Валерьевичу*

*Бузыкину*  
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *9* августа 2005 г. по *03* августа 2005 г.

повысил(а) свою квалификацию в (на) *Высшей школе* (наименование)

*на бакалавриате и магистратуре по специальности "Менеджмент"* (наименование специальности - магистратура)

по *программе "Специализация в области менеджмента"* (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме *104 часа* (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>1. Обязательные дисциплины</i>	<i>70</i>	
<i>2. Дисциплины по выбору</i>	<i>32</i>	<i>отлично</i>
<i>3. Итоговый комплексный экзамен</i>		

Прошел(а) стажировку в *нет* (наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему *нет* (наименование темы)



М. П. \_\_\_\_\_

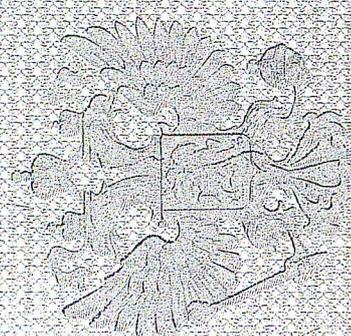
Ректор (директор) *Боньков*

Секретарь *Козл*

Город *Москва*

100 *0005*

Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации



Регистрационный номер *08-636*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Судышину  
Илье Валерьевичу (фамилия, имя, отчество)

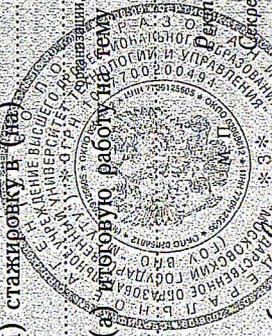
в том, что он(а) с 04 марта 2009 г. по 18 марта 2009 г.  
повышал(а) свою квалификацию в (на) Мастерском  
государственном университете (наименование  
образовательного учреждения (подразделения), должности, должности преподавателя образования)  
по технологии в швейных  
по программе «Теория деятельности»  
в объеме 104 час (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>1. Обязательные дисциплины</u>	<u>78</u>	
<u>и дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>итоговый квалификационный экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) нет  
(наименование предприятия)

выполнил(а) учебную работу на тему нет  
(наименование темы)



Васильев  
Директор (директор)  
Судышину  
Заставщик

Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Будычки  
Илье Валерьевичу (Фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 15-го декабря 2012 г. по 01-марта 2013 г.  
получил(а) свою квалификацию в (на) Морском государственном  
университете технологий и управления им. Е. К. Радымова  
по программе "Специальная деятельност  
наименование специальности, профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения стал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>42</u>	
<u>Экспертные по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия)

выполнил(а)  что (обую) работу на тему нет (вакансионные требования)

Ректор (директор)

Секретарь

Место Москва

Дата 2012

Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 5189

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Негосударственное образовательное  
учреждение дополнительного  
профессионального образования «Институт  
профессионального образования»

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

77240077720

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0035/2015

Города

Москва

Дата выдачи

15.02.2015

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Куцин**

**Илья Валерьевич**

прошел(а) повышение квалификации в (на)

**НОУ ДПО «ИПО»**

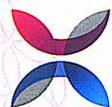
по дополнительной профессиональной программе

**Судебная экспертиза**

в объеме  
**16 часов**



В.И. Калижская



**СВОД**

свободный  
оценочный  
департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«30» октября 2017г.

Дата включения в реестр членов

№939

Регистрационный номер в реестре

## Специалист-оценщик

**КУЦИН ИЛЬЯ ВАЛЕРЬЕВИЧ**

Свердловская область, г. Екатеринбург

Паспорт 65.03 №414822 выдан Отделом милиции Ленинского РУВД города Екатеринбурга  
02.09.2002г.

является членом Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства **30.10.2017г.**

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»  
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), тел. 8 (343) 380-80-82.*

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000900-1

« 23 » ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

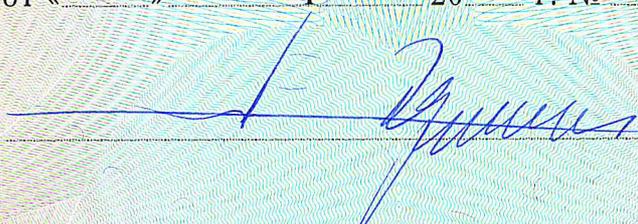
выдан

**Куцину Илье Валерьевичу**

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

от « 23 » ноября 2017 г. № 26

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 23 » ноября 2020 г.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000901-2

« 23 » ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

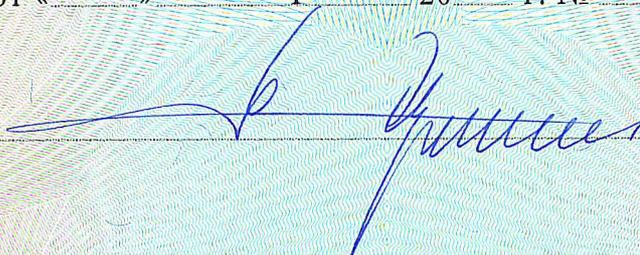
выдан

Куцину Илье Валерьевичу

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

от « 23 » ноября 2017 г. № 26

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 23 » ноября 2020 г.

**ПОЛИС № 015-073-002641/18**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 015-073-002641/18 от 27.06.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Куцин Илья Валерьевич</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>620131, г. Екатеринбург, ул. Рабочих, д.9, кв.40</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>3 000 000 ( Три миллиона) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>3 000 000 (Три миллиона) рублей</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>2 000 ( Две тысячи) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>единовременно</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с 27.06.2018г. по 26.06.2019 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оценка машин и оборудования;</li> <li>- оценка автотранспортных средств;</li> <li>- оценка недвижимости юридических лиц (кроме оценки предприятий, как имущественных комплексов, а также незастроенных земельных участков);</li> <li>- оценка предприятий;</li> <li>- оценка земельных участков и природных ресурсов;</li> <li>- оценка права собственности и иных вещных прав на имущество или отдельные вещи из состава имущества.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

**Страховщик: ООО "Абсолют Страхование"**

Заместитель директора филиала в г.  
Екатеринбурге



/Шатрова Н.О./

(подпись)

М.П.

2