
Общество с ограниченной ответственностью

«Консалтинг-Спектр»

ОГРН 1165275016290, ИНН 5260426872, КПП 526001001

Адрес: 603005, город Нижний Новгород, улица Минина, д. 10 В, пом. 4

Утверждаю
Директор ООО «Консалтинг-Спектр»
_____ / Стенякина О. Я. /
05.02.2019 г.

Отчет об оценке № 02 от 05 февраля 2019 года
рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества

Дата оценки: 25 октября 2018 г.

Заказчик: Общество с ограниченной
ответственностью "Мастер МКЖД"

Исполнитель: ООО «Консалтинг-Спектр»
Оценщик: Мартынова Э.В.

г. Н. Новгород
2019 год

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	16
4	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	16
5	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	18
6	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	20
7	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	21
8	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
9	СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА	23
10	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО -1, ФСО-2, ФСО-3	24
11	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	26
11.1	Местоположение объектов оценки	26
11.2	Основные характеристики объектов оценки	29
12	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	46
12.1	Анализ земельного участка как свободного	47
12.2	Анализ земельного участка с имеющейся застройкой	48
13	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	50
13.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки.	50
13.2	О социально-экономическом положении в Московской области за 2017 года. Коммерческая недвижимость на рынке подразделяется на два класса в зависимости от ее назначения	51
13.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	56
13.4	Анализ рынка элитных особняков Московской области	56
13.5	Обзор рынка жилой недвижимости Московской области, Одинцовского района	57
13.6	Ценообразующие факторы	71
14	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	76
14.1	Выбор подходов оценки	76
14.2	Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.	83
14.3	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	99
14.2.	Расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода	108
15	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	135

16 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.	144
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ»	145
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – «РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА И ФОТОФИКСАЦИИ»	257
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – «ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ»	289
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ»	315

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	
Общая информация об объектах оценки ¹	1. Жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный, общей площадью: 3 181,2 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а, а1, а2, а3, а4, а5, кадастровый номер: 50:20:0000000:64163, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3 (с цокольным этажом - 4 этажа), залог ПАО Банк «ФК Открытие»
	Лифт «Копе», заводской номер 301021, 1997 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»
	мультирум (ауди, видеотехника)
	беспроводной контролер, точка доступа, блок питания (CISCO) LKZ BYNTHYTNF
	система видеонаблюдения
	щиты автоматики АВ-01, АВ-02, АВ-03, АВ-04 в количестве 4 штуки
	реформер Аллегро BALANCED BODY (спортивный)
	система охранного видеонаблюдения
	система очистки воды
	система телефонизации (плата расширения УАТС)
	телеВизард-Авто 2 (2 канала) ПО на жестком диске
	устройство комплексной защиты двигателя CU 3
	шкаф-витрина из стекла 850x850x1900
	духовой шкаф
	кованое ограждение с декоративными столбами (въездные ворота с фасада)
	крытая стойка
	заборная секция (ковка) 2 200*3 000 - 140 шт.
	вольер
	заборная секция
	сигнальный шлагбаум
	2. Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей-1), площадь застройки 389,8 кв. м., степень готовности 73%, инв. № 174:055-5296, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:64159, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3, залог ПАО Банк «ФК Открытие»
	3. Хозблок, назначение: нежилое здание, общей площадью 18,7 кв. м., лит. Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1, кадастровый номер:50:20:0010515:1726, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3, залог ПАО Банк «ФК Открытие»
	4. Дом для обслуживания персонала, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 336,3 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Б, кадастровый номер50:20:0000000:64164, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3, залог ПАО Банк «ФК Открытие»
	кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук
	5. Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 403,9 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. В, В1, в, кадастровый номер:50:20:0000000:64158, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3, залог ПАО Банк «ФК Открытие»
	кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук
	набор кухонной мебели (ИКЕА Дом)
	6. Котельная, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 80,4 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0010515:1683, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3, залог ПАО Банк «ФК Открытие»
	газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-13-1В/У1 с регулятором давления РДГ-50В, РДСГ-1-1,2, 2003 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»
	газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-07-2У1 с регулятором давления РДНК-1000, 2003 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»
	котлы De Ditrich GTE-521 (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук, залог ПАО Банк «ФК Открытие»
	горелка MG-3.2-Z-L-N (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук, залог ПАО Банк «ФК Открытие»
бак водонагревательный 1 000 – 100	

¹ Перечень объектов движимого имущества предоставлен в соответствии с инвентаризационной описью товарно-материальных ценностей №1 от 31.08.2018 г.

	привод газ. клапана SKR 15
	привод газ. клапана SKR 75
	7. Скважина, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 3,9 кв. м., кадастровый номер: 50:20:0010515:1645, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с. п. Барвихинское, д. Раздоры, залог ПАО Банк «ФК Открытие»
	система водоснабжения – насос
	бак для воды 10 000 л
	устройство комплексной защиты двигателя СУ 3
	8. Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 97,4 м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв. № 174:055-18975, лит. Н, кадастровый номер: 50:20:0010101:521, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры (проложен под землей), залог ПАО Банк «ФК Открытие»
	9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 18 401 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:20:0010516:2400, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры, участок 4, участок 3, залог ПАО Банк «ФК Открытие»
	10. Сооружение: газопровод высокого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 702,9 м от места врезки в существующий газопровод высокого давления до ГРПШ 07-2У1, инв. № 174:055-18975, лит. М, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Мастер МКАД»
Основание на проведение оценки	Ст. 6 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г. ; Договор об оценке 15/1-О от 17 октября 2018 г.
Дата оценки	26 октября 2018 года

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
1. Жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный, общей площадью: 3 181,2 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а, а1, а2, а3, а4, а5, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/052/2009-403, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3 (с цокольным этажом - 4 этажа).	Не применялся	331 058 159	502 158 767
Лифт «Копе», заводской номер 301021, 1997 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»	1 330 382	Не применялся	Не применялся
мультирум (ауди, видеотехника)	52 797	Не применялся	Не применялся
беспроводной контролер, точка доступа, блок питания (CISCO) LKZ BYNTHYTNF	3 012	Не применялся	Не применялся
система видеонаблюдения	45 257	Не применялся	Не применялся
щиты автоматики АВ-01, АВ-02, АВ-03, АВ-04 в количестве 4 штуки	51 929	Не применялся	Не применялся
реформер Аллегро BALANCED BODY (спортивный)	160 740	Не применялся	Не применялся
система охранного видеонаблюдения	33 104	Не применялся	Не применялся
система очистки воды	45 622	Не применялся	Не применялся
система телефонизации (плата расширения УАТС)	40 406	Не применялся	Не применялся
телеВизард-Авто 2 (2 канала) ПО на жестком диске	21 471	Не применялся	Не применялся
устройство комплексной защиты двигателя СУ 3	6 945	Не применялся	Не применялся
шкаф-витрина из стекла 850x850x1900	3 196	Не применялся	Не применялся
духовой шкаф	15 908	Не применялся	Не применялся

		применялся	применялся
кованое ограждение с декоративными столбами (въездные ворота с фасада)	156 655	Не применялся	Не применялся
крытая стойка	27 122	Не применялся	Не применялся
заборная секция (ковка) 2 200*3 000 - 140 шт.	354 388	Не применялся	Не применялся
вольер	97 637	Не применялся	Не применялся
заборная секция	15 188	Не применялся	Не применялся
сигнальный шлагбаум	19 896	Не применялся	Не применялся
2. Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей-1), площадь застройки 398,8 кв. м., степень готовности 73%, инв. № 174:055-5296, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/064/2009-040, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	12 591 111	Не применялся	Не применялся
3. Хозблок, назначение: нежилое здание, общей площадью 18,7 кв. м., лит. Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-393, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	503 713	Не применялся	Не применялся
4. Дом для обслуживания персонала, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 336,3 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Б, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-394, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	25 721 924	Не применялся	Не применялся
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	176 767	Не применялся	Не применялся
5. Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 403,9 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. В, В1, в, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-395, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	29 867 999	Не применялся	Не применялся
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	176 767	Не применялся	Не применялся
набор кухонной мебели (ИКЕА Дом)	41 578	Не применялся	Не применялся
6. Котельная, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 80,4 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Е, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-396, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	3 399 428	Не применялся	Не применялся
газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-13-1В/У1 с регулятором давления РДГ-50В, РДСГ-1-1,2, 2003 г. в.;	18 714	Не применялся	Не применялся
газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-07-2У1 с регулятором давления РДНК-1000, 2003 г. в.;	20 974	Не применялся	Не применялся
котлы De Ditrich GTE-521 (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук;	565 174	Не применялся	Не применялся
горелка MG-3.2-Z-L-N (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук)	214 475	Не применялся	Не применялся
бак водонагревательный 1 000 - 100;	41 369	Не применялся	Не применялся
привод газ. клапана SKR 15;	7 141	Не применялся	Не применялся
привод газ. клапана SKR 75.	13 091	Не применялся	Не применялся
7. Скважина, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 3,9 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50-50-98/069/2012-394, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с. п. Барвихинское, д. Раздоры.	97 228	Не применялся	Не применялся
система водоснабжения - насос;	3 012	Не применялся	Не применялся

бак для воды 10 000 л;	10 961	Не применялся	Не применялся
устройство комплексной защиты двигателя CU 3	17 420	Не применялся	Не применялся
8. Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 97,4 м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв. № 174:055-18975, лит. Н, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/031/2008-222, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры (проложен под землей).	337 956	Не применялся	Не применялся
9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 18 401 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:20:0010516:2400, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры, участок 4, участок 3.	Не применялся	Не применялся	435 140 967
10. Сооружение: газопровод высокого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 702,9 м от места врезки в существующий газопровод высокого давления до ГРПШ 07-2У1, инв. № 174:055-18975, лит. М, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры.	1 176 811	Не применялся	Не применялся

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, с учетом округления, на дату оценки составляет:

Наименование объектов оценки	Итоговая рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1. Жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный, общей площадью: 3 181,2 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а, а1, а2, а3, а4, а5, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/052/2009-403, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3 (с цокольным этажом - 4 этажа).	416 608 463
Лифт «Копе», заводской номер 301021, 1997 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»	1 330 382
мультирум (ауди, видеотехника)	52 797
беспроводной контролер, точка доступа, блок питания (CISCO) LKZ	
ВУНТНУТНФ	3 012
система видеонаблюдения	45 257
щиты автоматики АВ-01, АВ-02, АВ-03, АВ-04 в количестве 4 штуки	51 929
реформер Аллегро BALANCED BODY (спортивный)	160 740
система охранного видеонаблюдения	33 104
система очистки воды	45 622
система телефонизации (плата расширения УАТС)	40 406
телеВизард-Авто 2 (2 канала) ПО на жестком диске	21 471
устройство комплексной защиты двигателя CU 3	6 945
шкаф-витрина из стекла 850x850x1900	3 196
духовой шкаф	15 908
кованое ограждение с декоративными столбами (въездные ворота с фасада)	156 655
крытая стойка	27 122
заборная секция (ковка) 2 200*3 000 - 140 шт.	354 388
вольер	97 637
заборная секция	15 188
сигнальный шлагбаум	19 896
2. Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей-1), площадь застройки 398,8 кв. м., степень готовности 73%, инв. № 174:055-5296, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/064/2009-040, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	12 591 111
3. Хозблок, назначение: нежилое здание, общей площадью 18,7 кв. м., лит. Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-393, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	503 713
4. Дом для обслуживания персонала, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 336,3 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Б, кадастровый (или	25 721 924

условный номер) 50-50-20/052/2009-394, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	176 767
5. Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 403,9 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. В, В1, в, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-395, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	29 867 999
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	176 767
набор кухонной мебели (ИКЕА Дом)	41 578
6. Котельная, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 80,4 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Е, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-396, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	3 399 428
газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-13-1В/У1 с регулятором давления РДГ-50В, РДСГ-1-1,2, 2003 г. в.;	18 714
газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-07-2У1 с регулятором давления РДНК-1000, 2003 г. в.;	20 974
котлы De Ditrich GTE-521 (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук;	565 174
горелка MG-3.2-Z-L-N (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук)	214 475
бак водонагревательный 1 000 - 100;	41 369
привод газ. клапана SKR 15;	7 141
привод газ. клапана SKR 75.	13 091
7. Скважина, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 3,9 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50-50-98/069/2012-394, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с. п. Барвихинское, д. Раздоры.	97 228
система водоснабжения - насос;	3 012
бак для воды 10 000 л;	10 961
устройство комплексной защиты двигателя CU 3	17 420
8. Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 97,4 м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв. № 174:055-18975, лит. Н, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/031/2008-222, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры (проложен под землей).	337 956
9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 18 401 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:20:0010516:2400, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры, участок 4, участок 3.	435 140 967
10. Сооружение: газопровод высокого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 702,9 м от места врезки в существующий газопровод высокого давления до ГРПШ 07-2У1, инв. № 174:055-18975, лит. М, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры.	1 176 811
Итоговая рыночная стоимость, руб., без учета НДС	929 234 697

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, с учетом округления, на дату оценки составляет:

929 234 697 (Девятьсот двадцать девять миллионов двести тридцать четыре тысячи шестьсот девяносто семь) рублей, без учета НДС²

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования;

² Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости оцениваемого имущества. Оценщик не несет ответственности по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;

- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией совершения сделки по цене, равной стоимости имущества, указанной в Отчете;

- Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом оценки будет сохраняться и в дальнейшем и что характер эксплуатации объекта существенно не изменится в случае продажи.

Специалист-оценщик / _____ / **Мартынова Э.В.**

Директор
ООО «Консалтинг-Спектр» / _____ / **Стенякина О.А.**

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование объектов недвижимости
1. Жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный, общей площадью: 3 181,2 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а, а1, а2, а3, а4, а5, кадастровый номер: 50:20:0000000:64163, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3 (с цокольным этажом - 4 этажа).
2. Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей-1), площадь застройки 389,8 кв. м., степень готовности 73%, инв. № 174:055-5296, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:64159, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.
3. Хозблок, назначение: нежилое здание, общей площадью 18,7 кв. м., лит. Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1, кадастровый номер: 50:20:0010515:1726, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.
4. Дом для обслуживания персонала, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 336,3 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Б, кадастровый номер: 50:20:0000000:64164, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.
5. Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 403,9 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. В, В1, в, кадастровый номер: 50:20:0000000:64158, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.
6. Котельная, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 80,4 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0010515:1683, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.
7. Скважина, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 3,9 кв. м., кадастровый номер: 50:20:0010515:1645, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с. п. Барвихинское, д. Раздоры.
8. Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 97,4 м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв. № 174:055-18975, лит. Н, кадастровый номер: 50:20:0010101:521, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры (проложен под землей).
9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 18 401 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:20:0010516:2400, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры, участок 4, участок 3.
10. Сооружение: газопровод высокого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 702,9 м от места врезки в существующий газопровод высокого давления до ГРПШ 07-2У1, инв. № 174:055-18975, лит. М, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры.

Имущественные права на объект оценки:

Наименование объектов недвижимости	Права на объекты	Правообладатель	Документ, подтверждающий наличие права
1. Жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный, общей площадью: 3 181,2 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а, а1, а2, а3, а4, а5, кадастровый номер: 50:20:0000000:64163, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3 (с цокольным этажом - 4 этажа).	Собственность	Общество с ограниченной ответственностью «Мастер МКАД»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
2. Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей-1), площадь застройки 389,8 кв. м., степень готовности 73%, инв. № 174:055-5296, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:64159, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Собственность	Общество с ограниченной ответственностью «Мастер МКАД»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
3. Хозблок, назначение: нежилое здание, общей площадью 18,7 кв. м., лит. Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1, кадастровый номер: 50:20:0010515:1726, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Собственность	Общество с ограниченной ответственностью «Мастер МКАД»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
4. Дом для обслуживания персонала, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 336,3 кв. м., инв. №	Собственность	Общество с ограниченной ответственностью	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах

174:055-5296, лит. Б, кадастровый номер 50:20:0000000:64164, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.		стью «Мастер МКАД»	отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
5. Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 403,9 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. В, В1, в, кадастровый номер: 50:20:0000000:64158, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Собственнос ть	Общество с ограниченной ответственностью «Мастер МКАД»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
6. Котельная, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 80,4 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0010515:1683, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Собственнос ть	Общество с ограниченной ответственностью «Мастер МКАД»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
7. Скважина, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 3,9 кв. м., кадастровый номер: 50:20:0010515:1645, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с. п. Барвихинское, д. Раздоры.	Собственнос ть	Общество с ограниченной ответственностью «Мастер МКАД»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
8. Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 97,4 м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв. № 174:055-18975, лит. Н, кадастровый номер: 50:20:0010101:521, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры (проложен под землей).	Собственнос ть	Общество с ограниченной ответственностью «Мастер МКАД»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 18 401 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:20:0010516:2400, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры, участок 4, участок 3.	Собственнос ть	Общество с ограниченной ответственностью «Мастер МКАД»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
10. Сооружение: газопровод высокого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 702,9 м от места врезки в существующий газопровод высокого давления до ГРПШ 07-2У1, инв. № 174:055-18975, лит. М, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры.	Собственнос ть	Общество с ограниченной ответственностью «Мастер МКАД»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.

Существующие ограничения (обременения) права:

Наименование объектов недвижимости	Существующие ограничения (обременения) права	Документ, подтверждающий наличие ограничения (обременения)
1. Жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный, общей площадью: 3 181,2 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а, а1,	Ипотека	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся

a2, a3, a4, a5, кадастровый номер: 50:20:0000000:64163, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3 (с цокольным этажом - 4 этажа).		(имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
2. Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей-1), площадь застройки 389,8 кв. м., степень готовности 73%, инв. № 174:055-5296, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:64159, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Ипотека	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
3. Хозблок, назначение: нежилое здание, общей площадью 18,7 кв. м., лит. Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1, кадастровый номер:50:20:0010515:1726, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Ипотека	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
4. Дом для обслуживания персонала, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 336,3 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Б, кадастровый номер:50:20:0000000:64164, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Ипотека	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
5. Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 403,9 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. В, В1, в, кадастровый номер:50:20:0000000:64158, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Ипотека	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
6. Котельная, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 80,4 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0010515:1683, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Ипотека	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
7. Скважина, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 3,9 кв. м., кадастровый номер: 50:20:0010515:1645, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с. п. Барвихинское, д. Раздоры.	Ипотека	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
8. Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 97,4 м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв. № 174:055-18975, лит. Н, кадастровый номер: 50:20:0010101:521, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры (проложен под землей).	Ипотека	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 18 401 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:20:0010516:2400, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры, участок 4, участок 3.	Ипотека	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
10. Сооружение: газопровод высокого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 702,9 м от места врезки в существующий газопровод высокого давления до ГРПШ 07-2У1, инв. № 174:055-18975, лит. М, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры.	Отсутствует	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.

Наименование объектов движимого имущества ³	Количество во штук ⁴
Лифт «Копе», заводской номер 301021, 1997 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»	1
мультирум (ауди, видеотехника)	1
беспроводной контролер, точка доступа, блок питания (CISCO) LKZ BYNTHYTNF	1
система видеонаблюдения	32
щиты автоматики АВ-01, АВ-02, АВ-03, АВ-04 в количестве 4 штуки	4
реформер Аллегро BALANCED BODY (спортивный)	1
система охранного видеонаблюдения	12
система очистки воды	1
система телефонизации (плата расширения УАТС)	1
телеВизард-Авто 2 (2 канала) ПО на жестком диске	1
устройство комплексной защиты двигателя CU 3	1
шкаф-витрина из стекла 850x850x1900	1
духовой шкаф	1
кованое ограждение с декоративными столбами (въездные ворота с фасада)	1
крытая стойка	1
заборная секция (ковка) 2 200*3 000 - 140 шт.	140
вольер	1
заборная секция	6
сигнальный шлагбаум	1
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	2
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	2
набор кухонной мебели (ИКЕА Дом)	2
газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-13-1В/У1 с регулятором давления РДГ-50В, РДСГ-1-1,2, 2003 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»	1
газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-07-2У1 с регулятором давления РДНК-1000, 2003 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»	1
котлы De Ditrich GTE-521 (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук, залог ПАО Банк «ФК Открытие»	2
горелка MG-3.2-Z-L-N (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук, залог ПАО Банк «ФК Открытие»	2
бак водонагревательный 1 000 – 100	1
привод газ. клапана SKR 15	1
привод газ. клапана SKR 75	1
система водоснабжения – насос	1
бак для воды 10 000 л	1
устройство комплексной защиты двигателя CU 3	1

Имущественные права на объект оценки и существующие ограничения (обременения) права

Наименование объектов движимого имущества ⁵	Права на объекты	Правообладатель	Существующие ограничения (обременения) права
Лифт «Копе», заводской номер 301021, 1997 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»	Собственность	Общество ограниченной ответственностью «Мастер МКАД»	Залог
мультирум (ауди, видеотехника)	Собственность		Отсутствует
беспроводной контролер, точка доступа, блок питания (CISCO) LKZ BYNTHYTNF	Собственность		Отсутствует
система видеонаблюдения	Собственность		Отсутствует
щиты автоматики АВ-01, АВ-02, АВ-03, АВ-04 в количестве 4 штуки	Собственность		Отсутствует
реформер Аллегро BALANCED BODY	Собственность		Отсутствует

³ Перечень объектов движимого имущества предоставлен в соответствии с инвентаризационной описью товарно-материальных ценностей №1 от 31.08.2018 г.

⁴ В соответствии с данными, предоставленными Заказчиком

⁵ Информация о имущественных правах и об ограничении прав на движимое имущество, представлено в соответствии с инвентаризационной описью товарно-материальных ценностей №1 от 31.08.2018 г.

(спортивный)			
система охранного видеонаблюдения	Собственность		Отсутствует
система очистки воды	Собственность		Отсутствует
система телефонизации (плата расширения УАТС)	Собственность		Отсутствует
телеВизард-Авто 2 (2 канала) ПО на жестком диске	Собственность		Отсутствует
устройство комплексной защиты двигателя CU 3	Собственность		Отсутствует
шкаф-витрина из стекла 850x850x1900	Собственность		Отсутствует
духовой шкаф	Собственность		Отсутствует
кованое ограждение с декоративными столбами (въездные ворота с фасада)	Собственность		Отсутствует
крытая стойка	Собственность		Отсутствует
заборная секция (ковка) 2 200*3 000 - 140 шт.	Собственность		Отсутствует
вольер	Собственность		Отсутствует
заборная секция	Собственность		Отсутствует
сигнальный шлагбаум	Собственность		Отсутствует
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	Собственность		Отсутствует
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	Собственность		Отсутствует
набор кухонной мебели (ИКЕА Дом)	Собственность		Отсутствует
газораспределительный пункт шкафной ГРППШ-13-1В/У1 с регулятором давления РДГ-50В, РДСГ-1-1,2, 2003 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»	Собственность		Отсутствует
газораспределительный пункт шкафной ГРППШ-07-2У1 с регулятором давления РДНК-1000, 2003 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»	Собственность		Отсутствует
котлы De Ditrich GTE-521 (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук, залог ПАО Банк «ФК Открытие»	Собственность		Отсутствует
горелка MG-3.2-Z-L-N (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук, залог ПАО Банк «ФК Открытие»	Собственность		Отсутствует
бак водонагревательный 1 000 – 100	Собственность		Отсутствует
привод газ. клапана SKR 15	Собственность		Отсутствует
привод газ. клапана SKR 75	Собственность		Отсутствует
система водоснабжения – насос	Собственность		Отсутствует
бак для воды 10 000 л	Собственность		Отсутствует
устройство комплексной защиты двигателя CU 3	Собственность		Отсутствует

Оцениваемые права на объекты оценки: право собственности.

Цель проведения оценки: определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки: реализация в ходе конкурсного производства.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей, заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объектам оценки в целом.

Вид стоимости: рыночная.

Дата определения стоимости объектов оценки (далее – дата оценки): 26 октября 2018 г.

Срок проведения оценки – с 17.10.2018 г. по 05.02.2019 г.

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

1. От Оценщика не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

2. Заключение Оценщика относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», п. 26, «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением кадастровой, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев». Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, а также в результате наступления форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в период, следующий за датой проведения оценки.

3. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки.

4. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией совершения сделки по цене, равной стоимости имущества, указанной в Отчете.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Сведения о Заказчике	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мастер МКАД»
ИНН	7703220186
ОГРН	1027700446069
Дата присвоения ОГРН	20.11.2002
КПП	770901001
Местонахождение	г. Москва, ул. Нижняя Сыромятническая, д. 11, к. 1

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения об оценщике	
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр»
ОГРН	1165275016290, дата присвоения: 27.05.2016 г.
Сведения о страховании юр. лица	<p>Полис страхования ответственности оценочной компании № ПОО-0008743776 от 08.02.2018г. ООО «Зетта Страхование», срок страхования с 12.02.2018 г. по 11.02.2019 г.</p> <p>Страховая сумма по договору 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.</p> <p>Лимит ответственности по одному страховому случаю 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.</p>
Местонахождение	603005, город Нижний Новгород, улица Минина, дом 10 в, пом. 4
Оценщик	Мартынова Элеонора Валерьевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Регистрационный номер № 009445, дата включения оценщика в реестр РОО 20 апреля 2015 года Общероссийская Общественная Организация "Российское общество оценщиков"
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке: № 000125 от 04.04.2014г. ФГБОУВПО ННГАСУ г. Нижний Новгород.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	<p>Страховой полис №433-121121/17/0321R/776/00001/7-009445 от 07 апреля 2017 г.</p> <p>СПАО «ИНГОССТРАХ»</p> <p>ОАО «АльфаСтрахование»</p> <p>Срок действия договора страхования с 01.07.2017 года по 31.12.2018 года</p> <p>Страховая сумма– 300 000 (Триста тысяч) рублей</p> <p>Полис №ПОО-0008743641 от 27 июня 2018 г.</p> <p>ООО «Зетта Страхование»</p> <p>Срок действия договора страхования с 01.07.2018 года по 30.06.2019 года</p> <p>Страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	Три года
Номер контактного телефона	8-920-111-93-01
Адрес электронной почты	martelya@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг-Спектр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Мартынова Элеонора Валерьевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении

	<p>настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Мартынова Элеонора Валерьевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Мартынова Элеонора Валерьевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</p>	<p>Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних специалистов.</p>

5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Исходная информация по качественным и количественным характеристикам объекта оценки взята по данным, предоставленным Заказчиком и по результатам осмотра объекта оценки. Оценщик не производил обмер земельного участка и здания, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

2. Оценщиком не проводилась юридическая экспертиза прав на объект оценки, подразумевается, что права на рассматриваемое имущество полностью соответствует требованиям законодательства Российской Федерации. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.

3. От Оценщика не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

4. Исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены от Заказчика, в том числе и в устной форме, а так же сведения, полученные оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации и исходит из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, но не проводили ее проверку.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости оцениваемого имущества. Оценщик не несет ответственности по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста данного Отчета является некорректным, поскольку может привести к искажению полученных результатов. Заключение о стоимости имущества, содержащиеся в Отчете, относятся к имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если оно не оговорено в Отчете.

7. Оценщик не производил техническое освидетельствование объекта недвижимости. При оценке величины физического износа, оценщик опирался на данные заказчика и результаты осмотра.

8. При уточнении информации по объектам-аналогам в результате общения с риелторами и представителями собственников, информация, опубликованная в объявлениях и озвученная риелторами или представителями собственников могут отличаться. Оценщик в своих расчетах использует уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства или представителя собственника, которые сообщили данную информацию.

9. Заключение Оценщика относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», п. 26, «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением кадастровой, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев». Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, а также в результате наступления форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в период, следующий за датой проведения оценки.

10. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности

управления объектом оценки будет сохраняться и в дальнейшем и что характер эксплуатации объекта существенно не изменится в случае продажи.

11. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки.

12. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией совершения сделки по цене, равной стоимости имущества, указанной в Отчете.

13. Пояснение к расчетам: расчеты производились в электронных таблицах MS Excel, поэтому из-за разницы округлений могут не совпадать с расчетами, произведенными на калькуляторе.

14. Осмотр объектов производился 15.08.2018 г., Оценщик принимает допущение, что за данный период (от 15.08.2018 г. до даты оценки) ближайшее окружение объектов не претерпело значительных изменений, способных повлиять на стоимость объекта.

6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральные стандарты оценочной деятельности

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»
Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»
Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)
Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10)	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328	Стандарт обязателен к применению	Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10)
Свод стандартов и правил Российского Общества оценщиков (ССО РОО 2015)	Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р, вступает в силу с 1 января 2016 г.	Стандарт обязателен к применению членам «РОО».	Свод стандартов и правил Российского Общества оценщиков (ССО РОО 2015)

Кроме того, был использован: Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в ред. Федеральных законов от 13.07.2015 г. N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ), обязателен к применению.

Дополнительно были использованы: «Международные стандарты оценки 2011», обязательны к применению.

7 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- ✓ заключение с Заказчиком Договора на выполнение работ по оценке;
- ✓ осмотр объекта оценки;
- ✓ установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- ✓ анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость;
- ✓ выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- ✓ обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- ✓ составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

Подходы к оценке:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

8 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 18.07.2018 г. №00-00-4001/5641/2018-1607;
- Технический паспорт на нежилое здание: гостевой дом на 08.12.2008 г.;
- Технический паспорт на газопровод низкого давления на 03.03.2008 г.;
- Технический паспорт на нежилое здание: котельная на 08.12.2008 г.;
- Технический паспорт на нежилое здание: дом для обслуживания персонала на 08.12.2008 г.;
- Технический паспорт на нежилое здание: хозблок на 08.12.2008 г.;
- Технический паспорт на нежилое здание: дом охраны в стадии строительства на 08.12.2008 г.;
- Технический паспорт на нежилое здание: жилой дом на 08.12.2008 г.;
- Технический паспорт на газопровод высокого давления на 03.03.2008 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50НДН №577003 от 14.01.2010 г. (жилой дом);
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50НДН №577004 от 14.01.2010 г. (дом для обслуживания персонала);
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50НДН №575996 от 14.01.2010 г. (гостевой дом);
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50НДН №575997 от 14.01.2010 г. (хозблок);
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50АДН №641679 от 10.01.2013 г. (скважина);
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50АДН №451664 от 24.12.2012 г. (земельный участок);
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50НДН №575994 от 14.01.2010 г. (котельная);
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50НВН №589201 от 17.04.2008 г. (сооружение: газопровод высокого давления);
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50НВН №614385 от 18.04.2008 г. (сооружение: газопровод низкого давления);
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 50НДН №575999 от 14.01.2010 г. (дом охраны);
- Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей №1 от 31.08.2018 г. (предоставлена в электронном виде в формате Microsoft Excel)⁶

Все документы предоставлены в копиях.

⁶ Документация, предоставленная Заказчиком оценки (предоставлена в электронном виде в формате Microsoft Excel)

9 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА

Подписавший данный отчет об оценке Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования собственных знаний и умений, и являются, по мнению Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Проведение оценки и составление отчета осуществлялось в соответствии с:
 - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ (в редакции, действующей на дату оценки).
 - Федеральным стандартом оценки N 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1» (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297).
 - Федеральным стандартом оценки N 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298).
 - Федеральным стандартом оценки N 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299).
 - Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611).
 - Федеральным стандартом оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10) (Утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328)
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015)
7. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или иных заинтересованных сторон в ходе работ по оценке.
8. Оценщики обязаны хранить копию составленного Отчета в течение трех лет.

10 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО -1, ФСО-2, ФСО-

3

1. **Объекты оценки** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. **Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

5. **Рыночная стоимость объекта** – 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.

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

7. **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

8. **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 объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

10. **Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с

даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

11. **Срок экспозиции объекта оценки** – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

13. **Оценка объекта оценки** – определение стоимости объекта оценки в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

14. **Принцип оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Примечание. В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

15. **Объект недвижимости** (недвижимое имущество) – это здания и сооружения, земельные участки (в т.ч. недра) и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

16. **Земельный участок как объект земельных отношений** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

17. **Улучшения земельного участка** – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

18. **Здания (строения, сооружения)** – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям).

19. **Износ имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний.

20. **Физический износ имущества** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

21. **Функциональное устаревание (износ)** – устаревание, возникающее из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

22. **Экономическое устаревание (внешний износ имущества)** – износ (устаревание) имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

23. **Накопленный износ** – уменьшение восстановительной или замещающей стоимости зданий и сооружений, которое может иметь место в результате физического, функционального и внешнего устаревания.

11 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

11.1 Местоположение объектов оценки⁷

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.

Административно-территориальное деление

Основная статья: Административно-территориальное деление Московской области

Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 31 января 2013 года № 11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (с изменениями на 5 марта 2018 года), подразделяется на (по состоянию на 17 марта 2018 года):

- районы (14)
- города областного подчинения (46)
- посёлки городского типа областного подчинения (2)
- закрытые административно-территориальные образования (5)

Для осуществления местного самоуправления в области выделены (по состоянию на 17 марта 2018 года):

- муниципальные районы (14)
- сельские поселения (78)
- городские поселения (61)
- городские округа (53)

⁷ <https://ru.wikipedia.org>



- Районы
(муницип. районы)**
- 1 Волоколамский
 - 2 Воскресенский
 - 3 Ленинский
 - 4 Лотошинский
 - 5 Одинцовский
 - 6 Пушкинский
 - 7 Раменский
 - 8 Сергиево-Посадский
 - 9 Серпуховский
 - 10 Солнечногорский
 - 11 Щёлковский

- Города и пгт областного подчинения
(городские округа)**
- | без адм. территории | с адм. территорией |
|---------------------|--------------------------|
| 1 Еронницы | 20 Балашиха |
| 2 Дзержинский | 21 Дмитров |
| 3 Долгопрудный | 22 Домодедово |
| 4 Дубна | 23 Егорьевск |
| 5 Жуковский | 24 Зарайск |
| 6 Звенигород | 25 Истра |
| 7 Ивантеевка | 26 Кашира |
| 8 Королёв | 27 Клин |
| 9 Котельники | 28 Коломна |
| 10 Красноармейск | 29 Красногорск |
| 11 Лобня | 30 Ликино-Дулёво |
| 12 Лыткарино | 31 Лосино-Петровский |
| 13 Протвино | 32 Луховицы |
| 14 Пущино | 33 Люберцы |
| 15 Реутов | 34 Можайск |
| 16 Рошаль | 35 Мытищи |
| 17 Серпухов | 36 Наро-Фоминск |
| 18 Химки | 37 Ногинск (Богородский) |
| 19 Электрогорск | 38 Озёры |
| | 39 Орехово-Зуево |
| | 40 Павловский Посад |
| | 41 Подольск |
| | 42 Руза |
| | 43 Серебряные Пруды |
| | 44 Ступино |
| | 45 Талдом |
| | 46 Фрязино |
| | 47 Черноголовка |
| | 48 Чехов |
| | 49 Шатура |
| | 50 Шаховская |
| | 51 Электросталь |
- ЗАТО
(городские округа)**
- 1 Власиха
 - 2 Восход
 - 3 Звёздный городок
 - 4 Краснознаменск
 - 5 Молодёжный

Одинцовский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на западе центральной части Московской области России.

Административный центр — город Одинцово.

Самый населённый муниципальный район в России.

Экономика

Основные виды промышленной продукции: автобусы, насосы, электроводонагреватели, лакокрасочные материалы, огнеупорные изделия, строительные материалы, товары культурно-бытового назначения и продукты питания.

Наиболее крупные предприятия:

121-й Авиаремонтный завод МО РФ

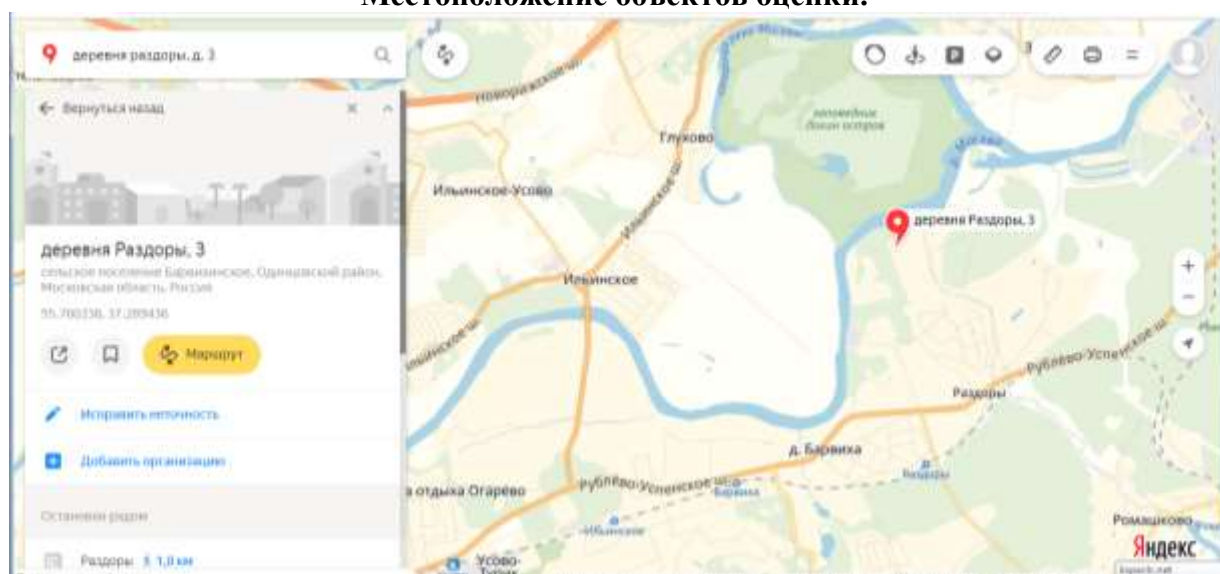
«Голицынский автобусный завод» (до 2014 года выпускал автобусы высокого класса на базе «Мерседес-Бенц», «Скания», «ЛиАЗ», сейчас выпускает сельскохозяйственную технику. Производство автобусов из Голицына было переведено на ЛиАЗ.)

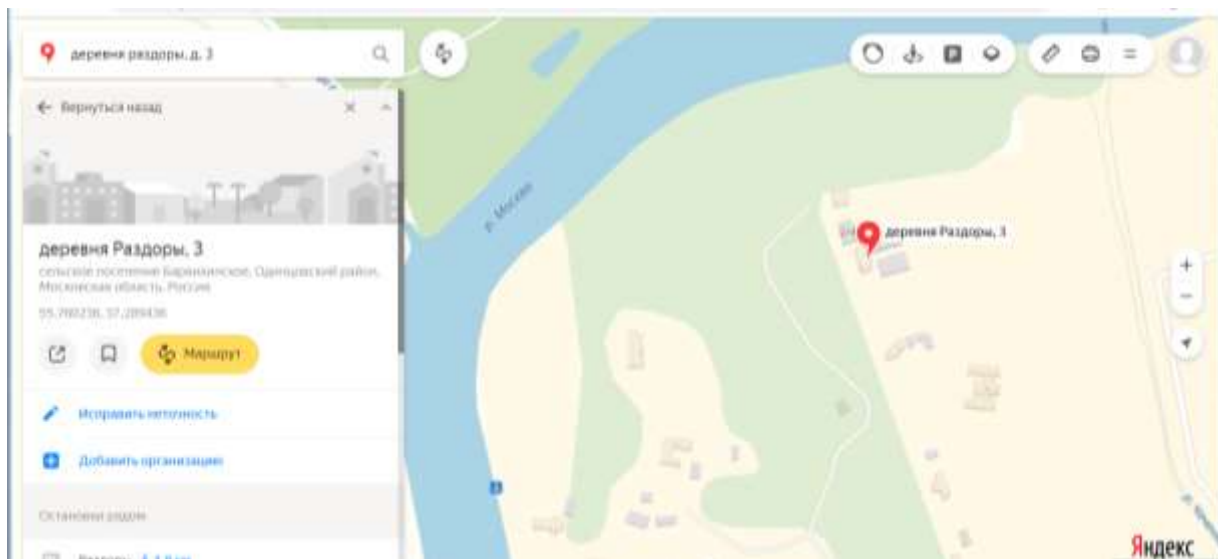
- «Одинцовский машиностроительный завод» (башенные краны)
- «ВАРО Групп» (Производство наружной рекламы, вентилируемых фасадов, 3D обработка)

- «Голицынский керамический завод»
- Голицынский кирпичный завод
- «Стройиндустрия» (стеновые панели для многоэтажных домов)
- «Стромремонтналадка» (изделия из ПВХ)
- «Одинцовская кондитерская фабрика»
- Фабрика «Золотые купола» (кофе)
- «Красная линия» (химикаты)
- ЗАО «Петелинская птицефабрика»
- ЗАО «Агрокомплекс Горки-2» (сельскохозяйственная продукция, молоко)
- ООО «Одинцовская управляющая компания» (ЖКХ)
- ООО «АС-Маркет» (дистрибуция)

Раздоры — деревня в Одинцовском районе Московской области, входит в состав сельского поселения Барвихинское. Население 128 человек на 2006 год, в деревне числятся 2 улицы, Рублёво-Успенское шоссе, 2 гск, несколько предприятий и садовых товариществ, государственные резиденции и некоторые, довольно отдалённые местности, как 1-й километр Мякининского шоссе, 1-й и 17-й километры Новорижского шоссе, 63 и 65 километры МКАД, участки Рублёво и Мякинино.

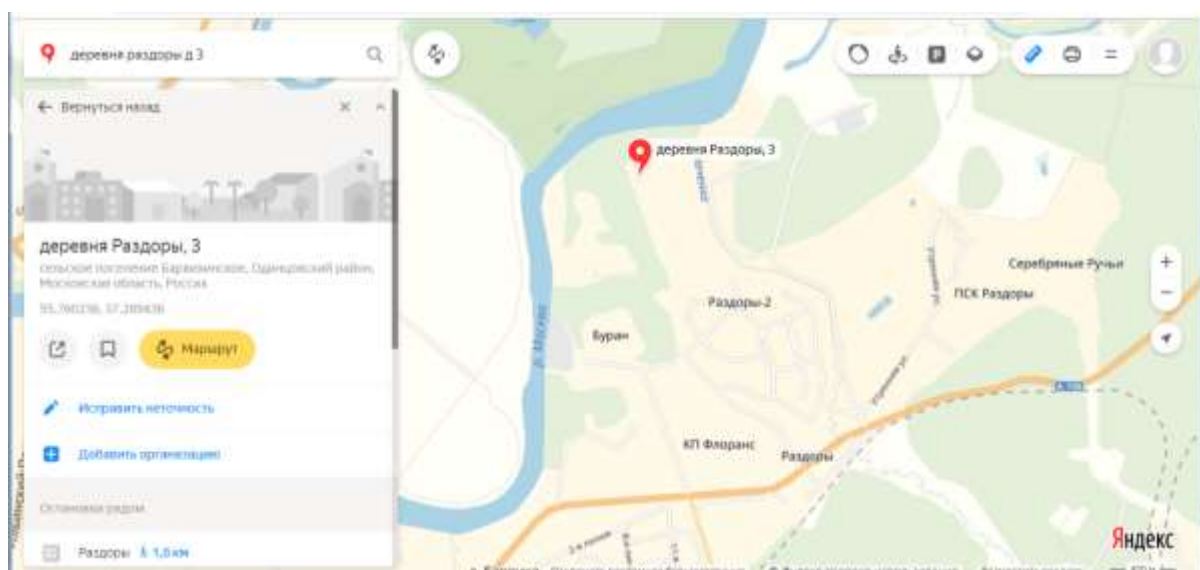
Местоположение объектов оценки.





Объекты оценки представляют собой особняк и объекты, необходимые для обслуживания жилого имущества, расположенные на земельном участке.

Окружение объекта оценки – объекты оценки расположены в жилой зоне и окружены лесным массивом, в непосредственной близости находятся жилые дома, в некотором удалении находится река Москва. На расстоянии 1,9 км расположена транспортная магистраль – Рублево-Успенское шоссе.



11.2 Основные характеристики объектов оценки

Описание объектов оценки, составлено на основании документов представленных в разделе 8 «Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки», а так же на основании визуального осмотра и фотофиксации.

Имущественные права на объекты оценки:

Наименование объектов недвижимости	Права на объекты	Правообладатель	Документ, подтверждающий наличие права
1. Жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный, общей площадью: 3 181,2 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а, а1, а2, а3, а4, а5,	Собственность	Общество с ограниченной ответственностью «Мастер	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся

кадастровый номер: 50:20:0000000:64163, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3 (с цокольным этажом - 4 этажа).		МКАД»	(имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
2. Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей-1), площадь застройки 389,8 кв. м., степень готовности 73%, инв. № 174:055-5296, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:64159, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Собственнос ть	Общество с ограниченной ответственнос тью «Мастер МКАД»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
3. Хозблок, назначение: нежилое здание, общей площадью 18,7 кв. м., лит. Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1, кадастровый номер: 50:20:0010515:1726, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Собственнос ть	Общество с ограниченной ответственнос тью «Мастер МКАД»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
4. Дом для обслуживания персонала, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 336,3 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Б, кадастровый номер: 50:20:0000000:64164, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Собственнос ть	Общество с ограниченной ответственнос тью «Мастер МКАД»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
5. Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 403,9 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. В, В1, в, кадастровый номер: 50:20:0000000:64158, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Собственнос ть	Общество с ограниченной ответственнос тью «Мастер МКАД»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
6. Котельная, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 80,4 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0010515:1683, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Собственнос ть	Общество с ограниченной ответственнос тью «Мастер МКАД»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
7. Скважина, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 3,9 кв. м., кадастровый номер: 50:20:0010515:1645, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с. п. Барвихинское, д. Раздоры.	Собственнос ть	Общество с ограниченной ответственнос тью «Мастер МКАД»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
8. Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 97,4 м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв. № 174:055-18975, лит. Н, кадастровый номер: 50:20:0010101:521, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры (проложен под землей).	Собственнос ть	Общество с ограниченной ответственнос тью «Мастер МКАД»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 18 401 кв. м., кадастровый (или условный)	Собственнос ть	Общество с ограниченной ответственнос тью «Мастер МКАД»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты

номер: 50:20:0010516:2400, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры, участок 4, участок 3.			недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
10. Сооружение: газопровод высокого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 702,9 м от места врезки в существующий газопровод высокого давления до ГРПШ 07-2У1, инв. № 174:055-18975, лит. М, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры.	Собственнос ть	Общество с ограниченной ответственно стью «Мастер МКАД»	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.

Существующие ограничения (обременения) права:

Наименование объектов недвижимости	Существующие ограничения (обременения) права	Документ, подтверждающий наличие ограничения (обременения)
1. Жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный, общей площадью: 3 181,2 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а, а1, а2, а3, а4, а5, кадастровый номер: 50:20:0000000:64163, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3 (с цокольным этажом - 4 этажа).	Ипотека	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
2. Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей-1), площадь застройки 389,8 кв. м., степень готовности 73%, инв. № 174:055-5296, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:64159, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Ипотека	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
3. Хозблок, назначение: нежилое здание, общей площадью 18,7 кв. м., лит. Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1, кадастровый номер: 50:20:0010515:1726, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Ипотека	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
4. Дом для обслуживания персонала, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 336,3 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Б, кадастровый номер: 50:20:0000000:64164, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Ипотека	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
5. Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 403,9 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. В, В1, в, кадастровый номер: 50:20:0000000:64158, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Ипотека	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
6. Котельная, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 80,4 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0010515:1683, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Ипотека	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
7. Скважина, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 3,9 кв. м., кадастровый номер: 50:20:0010515:1645, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с. п. Барвихинское, д. Раздоры.	Ипотека	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
8. Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения,	Ипотека	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах

протяженность 97,4 м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв. № 174:055-18975, лит. Н, кадастровый номер: 50:20:0010101:521, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры (проложен под землей).		отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 18 401 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:20:0010516:2400, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры, участок 4, участок 3.	Ипотека	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.
10. Сооружение: газопровод высокого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 702,9 м от места врезки в существующий газопровод высокого давления до ГРПШ 07-2У1, инв. № 174:055-18975, лит. М, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры.	Отсутствует	Выписка из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г.

Наименование объектов движимого имущества	
Лифт «Копе», заводской номер 301021, 1997 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»	
мультирум (ауди, видеотехника)	
беспроводной контролер, точка доступа, блок питания (CISCO) LKZ BYNTHYTNF	
система видеонаблюдения	
щиты автоматики АВ-01, АВ-02, АВ-03, АВ-04 в количестве 4 штуки	
реформер Аллегро BALANCED BODY (спортивный)	
система охранного видеонаблюдения	
система очистки воды	
система телефонизации (плата расширения УАТС)	
телеВизард-Авто 2 (2 канала) ПО на жестком диске	
устройство комплексной защиты двигателя CU 3	
шкаф-витрина из стекла 850x850x1900	
духовой шкаф	
кованое ограждение с декоративными столбами (въездные ворота с фасада)	
крытая стойка	
заборная секция (ковка) 2 200*3 000 - 140 шт.	
вольер	
заборная секция	
сигнальный шлагбаум	
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	
набор кухонной мебели (ИКЕА Дом)	
газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-13-1В/У1 с регулятором давления РДГ-50В, РДСГ-1-1,2, 2003 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»	
газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-07-2У1 с регулятором давления РДНК-1000, 2003 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»	
котлы De Ditrich GTE-521 (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук, залог ПАО Банк «ФК Открытие»	
горелка MG-3.2-Z-L-N (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук, залог ПАО Банк «ФК Открытие»	
бак водонагревательный 1 000 – 100	
привод газ. клапана SKR 15	
привод газ. клапана SKR 75	
система водоснабжения – насос	
бак для воды 10 000 л	
устройство комплексной защиты двигателя CU 3	

Имущественные права на объект оценки и существующие ограничения (обременения) права

Наименование объектов движимого имущества	Права на объекты	на	Правообладатель	Существующие ограничения (обременения)
--	-------------------------	-----------	------------------------	---

		права	
Лифт «Копе», заводской номер 301021, 1997 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»	Собственность	Общество ограниченной ответственностью «Мастер МКАД»	Залог
мультирум (ауди, видеотехника)	Собственность		Отсутствует
беспроводной контролер, точка доступа, блок питания (CISCO) LKZ BYNTHYTNF	Собственность		Отсутствует
система видеонаблюдения	Собственность		Отсутствует
щиты автоматики АВ-01, АВ-02, АВ-03, АВ-04 в количестве 4 штуки	Собственность		Отсутствует
реформер Аллегро BALANCED BODY (спортивный)	Собственность		Отсутствует
система охранного видеонаблюдения	Собственность		Отсутствует
система очистки воды	Собственность		Отсутствует
система телефонизации (плата расширения УАТС)	Собственность		Отсутствует
телеВизард-Авто 2 (2 канала) ПО на жестком диске	Собственность		Отсутствует
устройство комплексной защиты двигателя CU 3	Собственность		Отсутствует
шкаф-витрина из стекла 850x850x1900	Собственность		Отсутствует
духовой шкаф	Собственность		Отсутствует
кованое ограждение с декоративными столбами (въездные ворота с фасада)	Собственность		Отсутствует
крытая стойка	Собственность		Отсутствует
заборная секция (ковка) 2 200*3 000 - 140 шт.	Собственность		Отсутствует
вольер	Собственность		Отсутствует
заборная секция	Собственность		Отсутствует
сигнальный шлагбаум	Собственность		Отсутствует
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	Собственность		Отсутствует
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	Собственность		Отсутствует
набор кухонной мебели (ИКЕА Дом)	Собственность		Отсутствует
газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-13-1В/У1 с регулятором давления РДГ-50В, РДСГ-1-1,2, 2003 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»	Собственность		Отсутствует
газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-07-2У1 с регулятором давления РДНК-1000, 2003 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»	Собственность		Отсутствует
котлы De Ditrich GTE-521 (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук, залог ПАО Банк «ФК Открытие»	Собственность		Отсутствует
горелка MG-3.2-Z-L-N (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук, залог ПАО Банк «ФК Открытие»	Собственность		Отсутствует
бак водонагревательный 1 000 – 100	Собственность		Отсутствует
привод газ. клапана SKR 15	Собственность		Отсутствует
привод газ. клапана SKR 75	Собственность		Отсутствует
система водоснабжения – насос	Собственность		Отсутствует
бак для воды 10 000 л	Собственность	Отсутствует	
устройство комплексной защиты двигателя CU 3	Собственность	Отсутствует	

Оцениваемые права на объекты оценки: право собственности.

Описание земельного участка.⁸

Характеристика	Значение
Адрес	Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры, участок 4, участок 3.

⁸ В соответствии с выпиской из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г. и визуальным осмотром

Кадастровый (условный) номер земельного участка	50:20:0010516:2400
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.	18 401
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки
Фактическое использование	Для индивидуальной жилой застройки
Сервитуты	Ипотека
Состояние участка	Застроен – расположены нежилые здания
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	125 429 864,47
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	6816,47
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	5 883 500,00



Описание здание - жилой дом.⁹

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3
Наименование объекта оценки	Жилой дом
Назначение	Жилое
Текущее использование	Жилое
Площадь объекта оценки, кв.м.	3 181,2
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	3/1
Жилая площадь помещений жилого дома, кв.м.	668,7
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, Водопровод, Канализация, Газоснабжение
Состояние помещений	Физическое состояние объекта А, А1, А2, А3, А7, А8 находится в хорошем состоянии, физическое состояние объекта А4, А5, А6 находится в удовлетворительном состоянии. Состояние отделки помещения А, А1, А2, А3, А4, А7, А8 находится в хорошем состоянии - элитный, состояние помещений А5 находится в состоянии – без отделки, состояние помещений А6 находится в состоянии – требует ремонта - бюджетный. Состояние помещений: Элитный 2287,9 кв.м., Без отделки 742,9, Бюджетный 150,4
Историческая и культурная ценность	Нет
Удобство доступа к зданию	Свободный

⁹ В соответствии с техническим паспортом на жилой дом от 08.12.2008 г., выпиской из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г. и визуальным осмотром

Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется, закрытый паркинг
Балансовая стоимость, руб.	37 990 181,01
Кадастровый номер	50:20:0000000:64163
Кадастровая стоимость, руб.	120 899 629,09

Состав объекта - жилой дом

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Материал стен	Параметр			Площадь застройки, кв.м.	Высота, м	Объем, куб.м.
			Наименование параметра	Единица измерения	Всего			
A	Жилой дом	кирпичные	Общая площадь жилых помещений	Кв.м.	1106,3	516,2	4,83	6422
A1	Цокольный этаж	Железобетонные блоки	Общая площадь жилых помещений	Кв.м.	396,4		3,13	1657
A2	Цокольный этаж	Железобетонные блоки	Общая площадь жилых помещений	Кв.м.	41,1		3,78	212
A3	Цокольный этаж	Железобетонные блоки	Общая площадь жилых помещений	Кв.м.	47,6		3,78	246
A4	Теннисный корт	Кирпичные	Общая площадь жилых помещений	Кв.м.	628,1	694,0	7,1	4 927
A5	Бассейн	Кирпичные	Общая площадь жилых помещений	Кв.м.	742,9	700,8	7,1	4 976
A6	Цокольный этаж	Железобетонные блоки	Общая площадь жилых помещений	Кв.м.	150,4		2,8	504
a	терраса	Бетонная плита				186,3		
a1	балкон	Кирпичный барьер						
a2	балкон	Кирпичный барьер						
a3	балкон	Консали металлические, основание – из монолит. ж/бетона толщиной до 80 мм, полы цементные, барьер из металлической решетки						
a4	балкон	Консали металлические, основание – из монолит. ж/бетона толщиной до 80						

		мм, полы цементные, барьер из металлической решетки						
a5	терраса	Кирпичные: Фундамент кирпичный ленточный, цоколь кирпичный, барьер, полы, плитка				129,0		
a7	Цокольный этаж	Кирпичные	Общая площадь жилых помещений	Кв.м.	52,0	60,4	2,76	167
A8	Цокольный этаж	Бетонные блоки	Общая площадь жилых помещений	Кв.м.	16,4	22,5	3,6	81
Сооружения								
N1	Забор	Забор из металлической решетки с рисунком средней сложности с устройством цоколя и фундаментом под ним	Площадь	Кв.м.	1896,6			



В том числе жилой дом включает в себя следующие объекты:

Наименование объектов движимого имущества
Лифт «Копе», заводской номер 301021, 1997 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»
мультирум (ауди, видеотехника)
беспроводной контролер, точка доступа, блок питания (CISCO) LKZ BYNTHYTNF
система видеонаблюдения, камеры в количестве 32 штук
щиты автоматики АВ-01, АВ-02, АВ-03, АВ-04 в количестве 4 штуки
реформер Аллегро BALANCED BODY (спортивный)
система охранного видеонаблюдения, мониторы в количестве 12 штук

система очистки воды
система телефонизации (плата расширения УАТС)
телеВизард-Авто 2 (2 канала) ПО на жестком диске
устройство комплексной защиты двигателя СУ 3
шкаф-витрина из стекла 850x850x1900
духовой шкаф
кованое ограждение с декоративными столбами (въездные ворота с фасада)
крытая стойка
заборная секция (ковка) 2 200*3 000 - 140 шт.
вольер
заборная секция, количество 6 шт. - не залоговое имущество
сигнальный шлагбаум

Описание нежилого здания – дом охраны.¹⁰

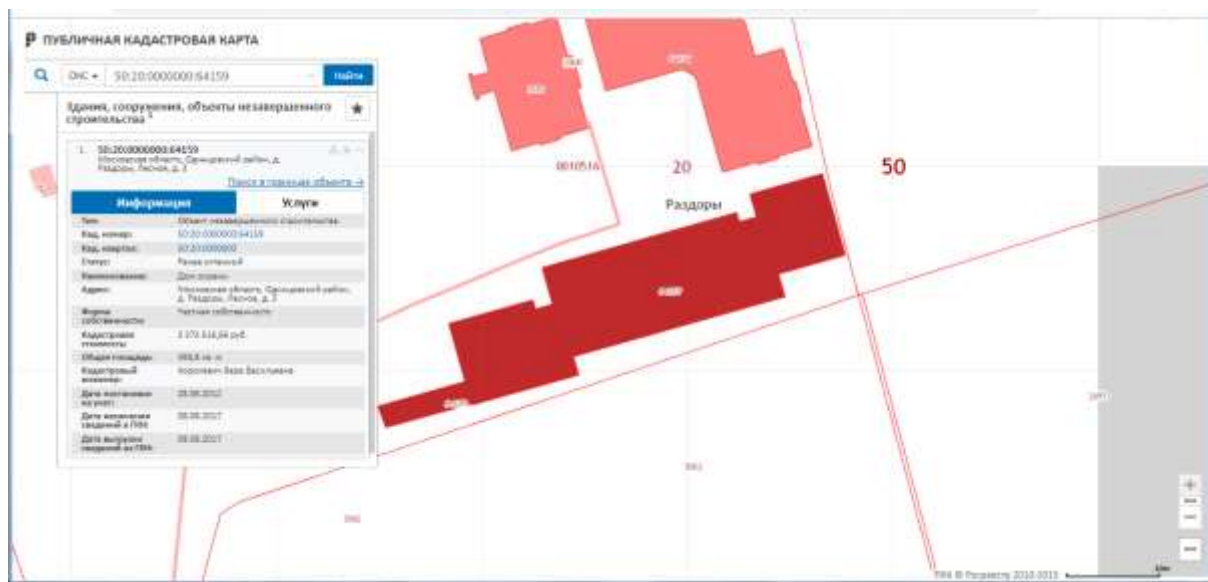
Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.
Наименование объекта оценки	Дом охраны
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Нежилое
Общая площадь помещений здания по внутреннему обмеру, кв.м.	318,9
Площадь объекта оценки, кв.м., зарегистрирована по площади застройки	389,8
Площадь застройки, кв.м.	389,8
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	Подземный - 1
Степень готовности	73%
Описание конструктивных элементов	Материал стен - бетонные блоки
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество
Строительный объем, куб.м.	971
Состояние помещений	Состояние удовлетворительное, состояние отделки - без отделки
Историческая и культурная ценность	нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	13 125 148,26
Кадастровый номер	50:20:0000000:64159
Кадастровая стоимость, руб.	2 373 516,56

Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь, кв.м.	Высота (м)
Д	1	1	1	подсобное	57,3	
Д			2	подсобное	14,4	
Д			3	подсобное	68,2	
Д			4	подсобное	107,5	2,19
Д			5	подсобное	16,7	
Д			6	подсобное	54,8	
Всего					318,9	

¹⁰ В соответствии с техническим паспортом на здание от 08.12.2008 г., выпиской из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г. и визуальным осмотром



Описание нежилого здания – хозблок ¹¹
Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.
Наименование объекта оценки	Хозблок
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Нежилое здание
Площадь объекта оценки, кв.м., зарегистрирована по площади застройки	18,7
Общая площадь помещений здания по внутреннему обмеру, кв.м.	11,5
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Описание конструктивных элементов	Материал стен - кирпич
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, канализация, водоснабжение
Строительный объем, куб.м.	51
Состояние помещений	Состояние хорошее, состояние отделки – среднее состояние
Историческая и культурная ценность	нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	445 409,10
Кадастровый номер	50:20:0010515:1726
Кадастровая стоимость, руб.	86 166,98

Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь, кв.м.	Высота (м)
Г1	1	1	1	тамбур	1,5	
Г1			2	основная	10	
Всего					11,5	

¹¹ В соответствии с техническим паспортом на здание от 08.12.2008 г., выпиской из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г. и визуальным осмотром



Описание нежилого здания – дом для обслуживания персонала¹²
Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3
Наименование объекта оценки	Нежилое здание
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Дом для обслуживания персонала
Площадь объекта оценки, кв.м.	336,3
Площадь застройки, кв.м.	426,0
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	2
Описание конструктивных элементов	Материал стен – кирпич, Отделка – стены - краска, плитка, пол – линолеум, плитка, потолок - штукатурка
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, канализация, водоснабжение, газоснабжение
Строительный объем, куб.м.	1582
Состояние помещений	Состояние хорошее, состояние отделки – среднее состояние
Историческая и культурная ценность	нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется, закрытый паркинг
Балансовая стоимость, руб.	6 451 731,25
Кадастровый номер	50:20:0000000:64164
Кадастровая стоимость, руб.	6 206 907,50

Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь, кв.м.	Высота (м)
Б	1	1	1	гараж	58,5	3,35
Б			2	тамбур	2,2	
Б			3	насосная	4,4	
Б			4	санузел	2,0	
Б			5	тамбур	7,5	
Б			6	Лестничный холл	10,7	
Б			6	Пл под лестницей	1,9	
Б			7	шофеская	7,9	
Б			8	гараж	30,7	
Б			9	мойка	48,6	

¹² В соответствии с техническим паспортом на здание от 08.12.2008 г., выпиской из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г. и визуальным осмотром

Б	2	1	10	холл	5,4	2,78
Б			11	Кухня	7,9	
Б			12	Спальня	14,3	
Б			13	Спальня	13,8	
Б			14	спальня	9,6	
Б			15	Коридор	10,9	
Б			16	Санузел	4,1	
Б			17	Санузел	2,7	
Б			18	Коридор	3,7	
Б			19	Коридор	4,0	
Б			20	Кухня	8,2	
Б			21	Коридор	10,6	
Б			22	Санузел	2,9	
Б			23	Санузел	5,2	
Б			24	спальня	10,1	
Б			25	спальня	24,3	
Б			26	спальня	24,2	
Всего					336,3	



В том числе в доме для обслуживания персонала установлено следующее движимое имущество:

кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук.

Описание нежилого здания – гостевой дом¹³

Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.
Наименование объекта оценки	Гостевой дом
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Гостевой дом
Площадь объекта оценки, кв.м., без учета веранды	403,9
Общая площадь помещения здания по внутреннему обмеру, кв.м.	450,4
Площадь застройки, кв.м.	368,3
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	2
Описание конструктивных элементов	Материал стен – кирпич, Отделка – стены - краска, плитка, пол – линолеум, плитка, потолок - штукатурка

¹³ В соответствии с техническим паспортом на здание от 08.12.2008 г., выпиской из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г. и визуальным осмотром

Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, канализация, водоснабжение, газоснабжение
Строительный объем, куб.м.	1 837
Состояние помещений	Состояние хорошее, состояние отделки – среднее состояние
Историческая и культурная ценность	нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	8 764 573,26
Кадастровый номер	50:20:0000000:64158
Кадастровая стоимость, руб.	5 735 602,14

Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь, кв.м.	Высота (м)
В	1	1	1	тамбур	3,3	2,68
В			2	коридор	2,5	
В			3	жилая	15,3	
В			4	жилая	9,9	2,68
В			5	тамбур	1,5	
В			6	коридор	13,2	
В			7	жилая	7,6	
В			8	жилая	11,0	
В			9	веранда	46,5	3,08
В			10	подсобное	11,9	2,68
В			11	подсобное	3,1	
В			12	подсобное	3,2	
В			13	Коридор	5,2	
В			14	Подсобное	2,1	
В			15	Подсобное	3,6	
В			16	Коридор	2,6	
В			17	Подсобное	14,2	
В			18	Подсобное	25,3	3,93
В			19	Гараж	45,3	3,63
В	2	1	20	Тамбур	5,3	
В			21	Подсобное	7,0	
В			22	Кухня	9,4	
В			23	Жилая	21,4	
В			24	Коридор	6,1	
В			25	Подсобное	3,6	
В			26	Подсобное	1,5	
В			27	Жилая	13,3	
В			28	Жилая	12,7	
В			29	Подсобное	4,6	
В			30	Коридор	5,2	
В			31	Коридор	10,4	
В			32	Подсобное	7,1	
В			33	Коридор	10,9	
В			34	Подсобное	1,4	
В			35	Подсобное	3,6	
В			36	Кухня	10,0	
В			37	Жилая	25,4	2,6
В			38	Жилая	20,3	
В1	1	2	1	подсобное	13,9	3,93
В1			2	подсобное	13,9	
В1			3	подсобное	16,1	
Всего					450,4	



В том числе в доме для обслуживания персонала установлено следующее движимое имущество:

- кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук;
- набор кухонной мебели (ИКЕА Дом).

Описание нежилого здания – котельная.¹⁴

Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.
Наименование объекта оценки	Котельная
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Котельная
Площадь объекта оценки, кв.м.	80,4
Площадь застройки, кв.м.	105,1
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Описание конструктивных элементов	Материал стен – кирпич, Отделка – стены - краска, пол – плитка, потолок - штукатурка
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, канализация, водоснабжение, газоснабжение
Строительный объем, куб.м.	445
Состояние объекта	Состояние хорошее, состояние отделки – среднее состояние
Историческая и культурная ценность	нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Места для парковки	Парковка имеется
Балансовая стоимость, руб.	7 965 103,99
Кадастровый номер	50:20:0010515:1683
Кадастровая стоимость, руб.	614 547,85

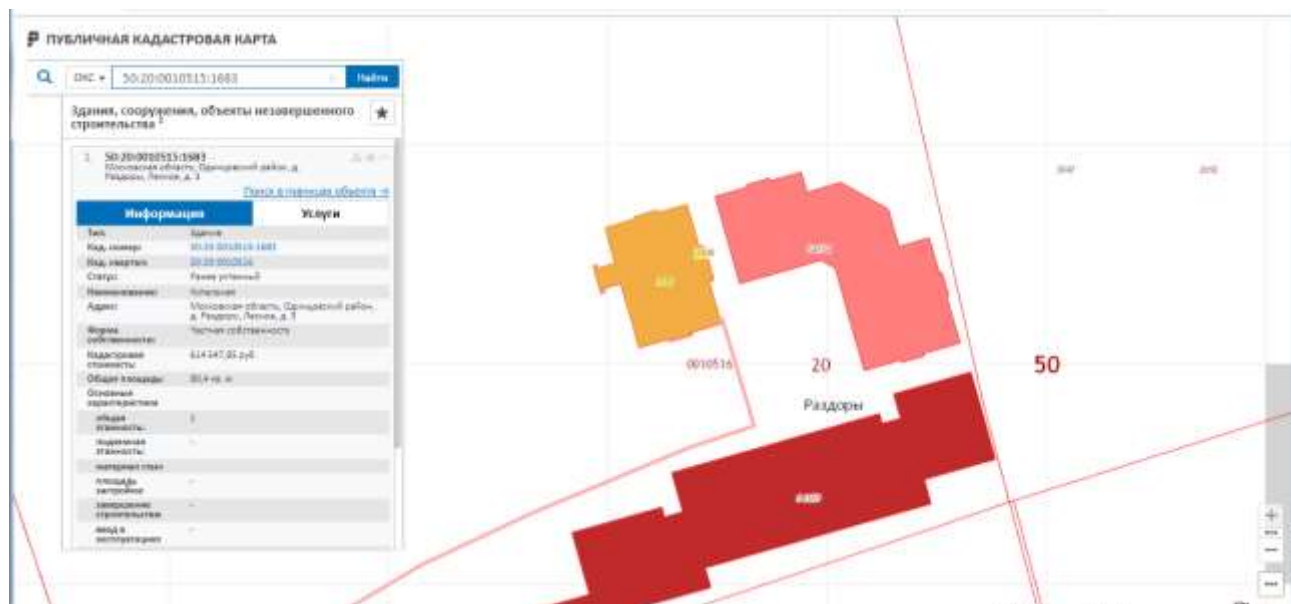
Котельная включает в себя следующие объекты:¹⁵

1. газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-13-1В/У1 с регулятором давления РДГ-50В, РДСГ-1-1,2, 2003 г. в.;
2. газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-07-2У1 с регулятором давления РДНК-1000, 2003 г. в.;

¹⁴ В соответствии с техническим паспортом на нежилое здание: котельная на 08.12.2008 г., выпиской из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г. и визуальным осмотром

¹⁵ В соответствии с Инвентаризационной описью товарно-материальных ценностей №1 от 31.08.2018 г.

3. котлы De Ditrich GTE-521 (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук; 4. горелка MG-3.2-Z-L-N (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук);
5. бак водонагревательный 1 000 - 100;
6. привод газ. клапана SKR 15;
7. привод газ. клапана SKR 75.



Описание объекта – скважина.¹⁶
Нежилое здание

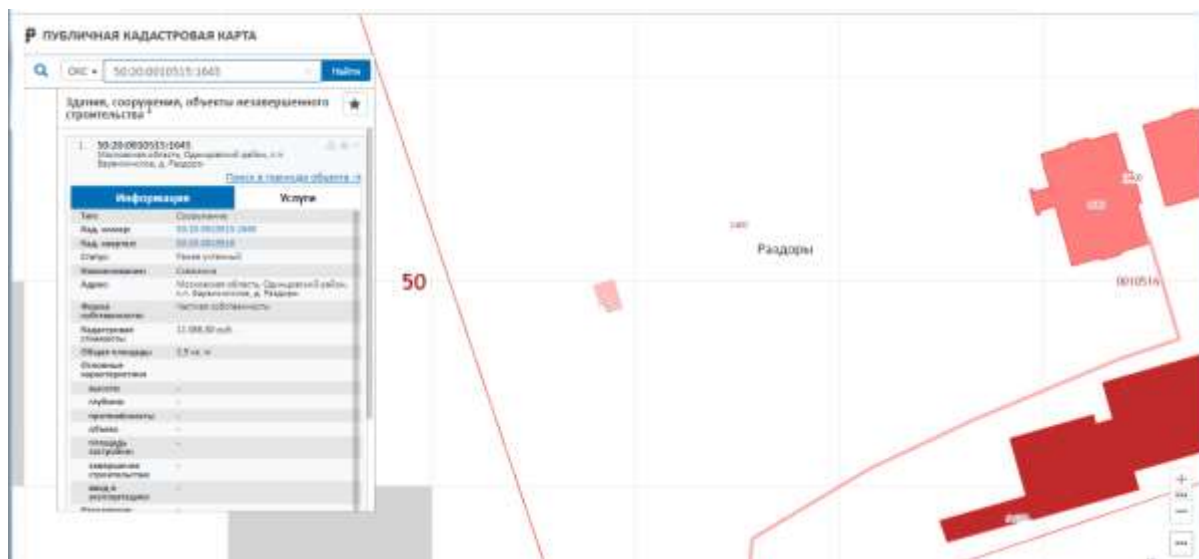
Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.
Наименование объекта оценки	Скважина
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Скважина
Площадь объекта оценки, кв.м.	3,9
Год постройки	Информация не предоставлена
Этажность здания	1
Описание конструктивных элементов	Материал стен - кирпич
Наличие инженерных коммуникаций	Информация не предоставлена
Строительный объем, куб.м.	Информация не предоставлена
Состояние объекта	Состояние удовлетворительное
Историческая и культурная ценность	нет
Удобство доступа к зданию	Свободный
Благоустройство территории	Огороженная
Балансовая стоимость, руб.	115 500,16
Кадастровый номер	50:20:0010515:1645
Кадастровая стоимость, руб.	11 086,80

Скважина включает в себя следующие объекты:¹⁷

1. система водоснабжения - насос;
2. бак для воды 10 000 л;
3. устройство комплексной защиты двигателя CU 3.

¹⁶ В соответствии с выпиской из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г. и визуальным осмотром

¹⁷ В соответствии с Инвентаризационной описью товарно-материальных ценностей №1 от 31.08.2018 г.



Описание сооружения – газопровод низкого давления.¹⁸

Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры.
Наименование объекта оценки	Газопровод низкого давления
Назначение	Нефтяные и газовые сооружения
Текущее использование	Газопровод низкого давления
Протяженность, м.	97,4
Местоположение	От ГРПШ 07-2У1 до котельной
	Подземный
Трубопровод материал	Полиэтиленовые и стальные трубы
Трубопроводы диаметр условный (мм)	159*4,5 108*3,5 89*3,5 160*9,1
Давление (кг*/см2)	0,02
Состояние объекта	Состояние хорошее
Балансовая стоимость, руб.	0,00
Кадастровый номер	50:20:0010101:521
Кадастровая стоимость, руб.	55 308,96



¹⁸ В соответствии с техническим паспортом на газопровод низкого давления от 03.03.2008 г., выпиской из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г. и визуальным осмотром

Описание сооружения – газопровод высокого давления.¹⁹

Нежилое здание

Характеристика	Значение
Адрес объекта оценки	Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры.
Наименование объекта оценки	Газопровод высокого давления
Назначение	Нефтяные и газовые сооружения
Текущее использование	Газопровод высокого давления
Протяженность, м.	702,85
Местоположение	От места врезки в существующий газопровод высокого давления (d=500) до ГРПШ 13-1В-У1 и ГРПШ 07-21У1
	Подземный и надземный
Трубопровод материал	Сталь ПЭ
Трубопроводы диаметр условный (мм)	57*3,5 57*3,0 63*5,8
Давление (кг*/см2)	12,0 6,0
Состояние объекта	Состояние хорошее
Балансовая стоимость, руб.	Информация не предоставлена
Кадастровый номер	Информация не предоставлена
Кадастровая стоимость, руб.	Информация не предоставлена

Учитывая месторасположение и остальные характеристики объекта оценки, Оценщик считает, что данные объекты имеют невысокий (средний) уровень ликвидности и спроса.

Оценщиком проведен осмотр объектов недвижимости. Результаты фотофиксации представлены в Приложении 2.

¹⁹ В соответствии с техническим паспортом на газопровод низкого давления от 03.03.2008 г., выпиской из единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5641/2018-1607 от 18.07.2018 г. и визуальным осмотром

12 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.²⁰

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырём критериям:

- юридической допустимости;
- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Юридическая допустимость.

Оценщик рассматривает частные ограничения (наличие долгосрочных договоров аренды, ограничения, касающиеся некоторых направлений использования, конкретизирующие расположение зданий на земельном участке, их параметры, тип применяемых строительных материалов) нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство.

Физическая осуществимость.

На предполагаемый вариант использования земли влияют следующие критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение).

В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования необходимо рассмотреть состояние зданий и сооружений для определения возможности его дальнейшей эксплуатации на новой основе. Если здание для обеспечения оптимального вида использования необходимо перепланировать, то следует рассчитать необходимые для этого затраты и сопоставить с итоговой доходностью. Как правило,

²⁰ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)

затраты на реконструкцию объекта зависят от физического состояния и местоположения недвижимости.

Финансовая обеспеченность.

Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечивать положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность.

Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо от того, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным.

Анализ наиболее эффективного использования недвижимого имущества проводится по двум направлениям:

- для свободного земельного участка;
- для земельного участка с имеющимися улучшениями (с застройкой).

12.1 Анализ земельного участка как свободного

Земельный участок, право аренды, которого определяется, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки, для индивидуального жилищного строительства.

При выборе варианта наиболее эффективного использования земельного участка учитывались следующие факторы:

- 1) место расположения, окружение объекта оценки - объекты оценки расположены в жилой зоне и окружены лесным массивом, в непосредственной близости находятся жилые дома, в некотором удалении находится река Москва. На расстоянии 1,9 км расположена транспортная магистраль – Рублево-Успенское шоссе;
- 2) характер застройки окрестностей – в непосредственной близости находятся жилые дома, в некотором удалении находится река Москва;
- 3) Подъездные пути – На расстоянии 1,9 км расположена транспортная магистраль – Рублево-Успенское шоссе;
- 4) Коммуникации – все основные коммуникации в наличии;
- 5) Деловая активность – средняя.

Все выше перечисленные факторы позволяют оценщику сделать вывод, о том, что наиболее эффективным использованием земельного участка, является использование его для индивидуального жилищного строительства.

12.2 Анализ земельного участка с имеющейся застройкой

Объект оценки	Физически осуществимое использование	Законодательно разрешенное использование	Законодательно разрешенное использование	НЭИ
<p>1. Жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный, общей площадью: 3 181,2 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а, а1, а2, а3, а4, а5, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/052/2009-403, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3 (с цокольным этажом - 4 этажа).</p>	<p>На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как здание – жилой дом.</p>	<p>В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.</p>	<p>Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.</p>	<p>Жилой дом.</p>
<p>2. Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей-1), площадь застройки 389,8 кв. м., степень готовности 73%, инв. № 174:055-5296, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/064/2009-040, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.</p>	<p>На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как здание промышленного назначения.</p>	<p>В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.</p>	<p>Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.</p>	<p>Здание промышленного назначения.</p>
<p>3. Хозблок, назначение: нежилое здание, общей площадью 18,7 кв. м., лит. Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-393, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.</p>	<p>На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как пост охраны.</p>	<p>В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.</p>	<p>Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.</p>	<p>Здание бытового назначения.</p>
<p>4. Дом для обслуживания персонала, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 336,3 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Б, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-394, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.</p>	<p>На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как нежилое здание - жилой корпус для персонала.</p>	<p>В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.</p>	<p>Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.</p>	<p>Жилой корпус для персонала.</p>

<p>5. Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 403,9 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. В, В1, в, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-395, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.</p>	<p>На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как нежилое здание - жилой корпус для персонала.</p>	<p>В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.</p>	<p>Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.</p>	<p>Жилой корпус для персонала.</p>
<p>6. Котельная, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 80,4 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Е, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-396, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.</p>	<p>На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как здание – котельная.</p>	<p>В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.</p>	<p>Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.</p>	<p>Котельная</p>
<p>7. Скважина, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 3,9 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50-50-98/069/2012-394, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с. п. Барвихинское, д. Раздоры.</p>	<p>На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как объекта – скважина.</p>	<p>В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.</p>	<p>Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.</p>	<p>Здание бытового назначения, Скважина.</p>
<p>8. Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 97,4 м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв. № 174:055-18975, лит. Н, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/031/2008-222, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры (проложен под землей).</p>	<p>На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как сооружение – газопровод низкого давления.</p>	<p>В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.</p>	<p>Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.</p>	<p>Газопровод низкого давления.</p>
<p>10. Сооружение: газопровод высокого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 702,9 м от места врезки в существующий газопровод высокого давления до ГРПШ 07-2У1, инв. № 174:055-18975, лит. М, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры.</p>	<p>На основании фотографий, предоставленных Заказчиком, а так же учитывая конструктивные особенности оцениваемого объекта можно сделать вывод, о том, что физически осуществимое использование объектов оценки, как сооружение – газопровод высокого давления.</p>	<p>В настоящее время, данное физически осуществимое использование объектов оценки, не нарушает никакие имеющиеся законодательные ограничения.</p>	<p>Данное физически осуществимое использование объектов оценки может приносить прибыль.</p>	<p>Газопровод высокого давления.</p>

13 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

13.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки.

Основные тенденции социально-экономического развития 2018 года²¹

Мнения экспертов по поводу развития экономической ситуации в России в 2018 году кардинально отличаются. Оптимисты разделяют точку зрения чиновников и рассчитывают на возобновление роста. Пессимисты подчеркивают уязвимость отечественной экономической модели перед внешними вызовами, что может привести к новому периоду турбулентности.

Развитие экономической ситуации в России в 2018 году: мнения экспертов.

Российская экономика восстанавливается после кризиса, что отражается на улучшении макроэкономических показателей. Согласно прогнозам экспертов МВФ, экономическая ситуация в России в 2018 году сохранит положительные тенденции. Рост отечественного ВВП ускорится до 1,44%, а инфляция приблизится к отметке 4%. Кроме того, показатели безработицы будут сохраняться на уровне 5,5%. Подобные оценки совпадают с прогнозами Минэкономразвития, где ожидают возобновление устойчивого роста экономики.

Глава ведомства Максим Орешкин ожидает рост ВВП на уровне 1,5-1,7%. При этом реальные доходы населения вырастут до 2%, а рост инвестиций достигнет 2,2-3,9%. Несмотря на возобновление роста, Орешкин отмечает отставание темпов роста российской экономики, что связано с отсутствием необходимых реформ. Также эксперты отмечают другие факторы, которые будут сдерживать развитие отечественной экономики.

Преграды отечественной экономики

Глава Центра стратегических разработок Алексей Кудрин отмечает факторы, которые могут ухудшить экономическую ситуацию в России в 2018 году: Российская экономика сохраняет зависимость от нефтяных котировок, что остается основным фактором нестабильности. Фактически продолжает действовать старая экономическая модель, которая продемонстрировала свою неэффективность в период кризиса. Низкая эффективность институтов государственного управления, что негативно отражается на экономических стимулах. Демографические факторы создают дисбалансы для системы пенсионного обеспечения. Количество пенсионеров на одного работающего продолжает увеличиваться, что приводит к росту дефицита Пенсионного фонда. Действующие санкции ограничивают доступ к зарубежным финансовым рынкам. В результате российская экономика лишается ресурсов для развития. Кроме того, эксперты отмечают отток капитала, который будет ухудшать динамику отечественной экономики в среднесрочной перспективе. За первые 4 месяца 2017 года данный показатель достиг 21 млрд долл., что вдвое превышает динамику прошлого года.

В таких условиях ухудшение внешней конъюнктуры чревато новыми потрясениями для отечественной экономической модели. Без структурных реформ российская экономика не выйдет на устойчивую траекторию роста.

Представители Минфина отмечают ряд реформ, которые помогут улучшить экономическую ситуацию в 2018 году. Эксперты ведомства намерены снизить зависимость российской экономики от колебаний нефтяного рынка. Кроме того, Минфин намерен оздоровить финансовую систему и пересмотреть административную нагрузку на представителей бизнеса. Основная цель Минфина – обеспечить устойчивый ежегодный рост

²¹ <http://2018god.net/ekonomicheskaya-situaciya-v-rossii-v-2018-godu/>

экономики на уровне 3,0-3,5%. Для этого ведомство планирует изменить действующие бюджетные правила, что поможет избавить экономику от нефтяной зависимости. Ранее львиная доля поступлений от экспорта энергоресурсов направлялась на финансирование расходной части, что создавало предпосылки для экономических кризисов. Представители Минфина предлагают концентрировать данные ресурсы для ускорения экономического роста. Кроме того, для устойчивого роста российской экономики необходимо модернизировать администрирование бизнеса и налоговую политику. При этом в Минфине планируют уменьшить нагрузку на добросовестных участников рынка и повысить собираемость налогов. Основным приоритетом Минфина остается снижение объемов теневой экономики, что значительно увеличит бюджетные поступления. Чиновники рассчитывают значительно улучшить инвестиционный климат, что обеспечит экономику необходимыми ресурсами для развития. Также в ведомстве обеспокоены недостаточной эффективностью госуправления, что приводит к дополнительным финансовым потерям. Несмотря на восстановление положительной динамики, эксперты не исключают возобновления кризисных явлений. Пессимистичный прогноз на 2018 год предполагает значительное ухудшение экономической ситуации.

Новое падение

Основным фактором, который может привести к реализации пессимистичного сценария, остается резкое снижение цен на нефть. Эксперты допускают обвал котировок до 40 долл./барр., что станет новым потрясением для отечественной экономики.

Несмотря на улучшение макроэкономических показателей, экономическая ситуация остается крайне уязвимой. Власти не создали фундамент для новой экономической модели, что может привести к повторению кризисных явлений. Более того, за 2015-2016 гг. чиновники использовали большую часть финансовых резервов, что существенно ограничит возможности правительства при очередном снижении цен на «черное золото». Будущий экономический рост зависит от продления условий по сокращению нефтедобычи, подчеркивают аналитики. Кроме того, намерение Китая и Индии активнее использовать электромобили приводит к снижению спроса на нефть, что будет препятствовать восстановлению баланса на рынке. В таких условиях стоимость барреля может обвалиться до 40 долларов и сохраняться на данном уровне в течение 2018 года. Экономическая ситуация в 2018 году будет сохранять положительную динамику. Рост ВВП достигнет 1,5%, уверены в правительстве, а инфляция замедлится до 4%. Для ускорения экономического роста необходима имплементация структурных реформ, что позволит снизить зависимость экономики России от внешних факторов. Новый обвал цен на нефть может спровоцировать реализацию пессимистичного сценария, который предполагает новый период кризиса.

13.20 социально-экономическом положении в Московской области за 2017 года. Коммерческая недвижимость на рынке подразделяется на два класса в зависимости от ее назначения

Одинцовский район Московской области с административным центром в г. Одинцово образован 13 января 1965 года. Расположен на западе Московской области в границах лесопаркового пояса г. Москвы и занимает площадь 120 989 га (в соответствии с законом Московской области от 28.02.2005 № 64/2005-ОЗ «О статусе и границах Одинцовского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований» (в редакции от 09.10.2017 № 166/2017-ОЗ).

Границы района: расположен на западе Московской области в границах лесопаркового пояса г. Москвы и соседствует с городом Москва, городскими округами Московской области: Власиха, Звенигород, Краснознаменск, Красногорск, Истра, Наро-Фоминский и Рузский.

Транспортная сеть: по территории района проходят 2 железные дороги Белорусского и Киевского направлений, 8 автодорог федерального значения (Минское, Рублево-Успенское, 1-е

и 2-е Успенское, Красногорское, Подушкинское шоссе, платная автомобильная дорога в г. Одинцово «Северный обход», Московское малое кольцо ММК А107) и автодороги областного значения. В районе расположен аэродром в городском поселении Кубинка. Территориально-административный статус (с 01.01.2006г.): муниципальное образование "Одинцовский район Московской области" является муниципальным районом, в состав которого входят 16 поселений. Из них: 7 городских поселений (Большие Вязёмы, Голицыно, Заречье, Кубинка, Лесной Городок, Новоивановское, Одинцово) и 9 сельских поселений (Барвихинское, Горское, Ершовское, Жаворонковское, Захаровское, Назарьевское, Никольское, Успенское, Часцовское).

На начало 2018 года на территории района расположено 235 населённых пунктов, в том числе 3 города, 3 рабочих посёлка, 1 дачный посёлок, 55 посёлков и 173 сельских населённых пункта (сёла, деревни, хутора). Численность населения на конец 2017 года составила 320 164 человека. Среднегодовая численность постоянного населения в 2017 году – 320 472 человека, из них городское население – 212 337 человек, сельское население – 108 135 человек.

Развитие малого и среднего предпринимательства

Малое предпринимательство в Одинцовском муниципальном районе сконцентрировано, в основном, в 5 отраслях экономики: торговле и общественном питании – 55% от общего количества малых и средних предприятий, в строительстве – 12%, в промышленности – 8 %, в сфере бытового обслуживания – 6%, транспорте – 4%. Одинцовский муниципальный район находится в десятке лидеров по количеству субъектов малого и среднего предпринимательства. В 2017 году на налоговом учете состояли 8123 малых и средних предприятий (включая микропредприятия) и 9248 индивидуальных предпринимателей. Число субъектов малого и среднего предпринимательства в расчете на 10 тыс. человек населения в 2017 году составило 542,04 единиц. Резкий рост показателя в 2017 году обусловлен изменением методики расчета, связанной с включением индивидуальных предпринимателей. В районе сохраняется устойчивая тенденция увеличения числа субъектов малого и среднего предпринимательства. На 01.01.2018 года прирост малых и средних предприятий, включая индивидуальных предпринимателей, составил 30,63 % (4073 субъекта малого и среднего предпринимательства).

Среднесписочная численность работников малых и средних предприятий Одинцовского муниципального района в 2017 году составила 31103 человек и ее доля в среднесписочной численности работников всех предприятий и организаций района – 36,78 %. Рост данного показателя связан с созданием новых предприятий малого и среднего бизнеса и организации новых рабочих мест на существующих предприятиях малого и среднего предпринимательства. За счет принимаемых мер государственной и муниципальной поддержки субъектов малого и среднего бизнеса в районе сохраняется устойчивая тенденция увеличения числа субъектов малого и среднего бизнеса, а также наблюдается положительная динамика показателя «Доля среднесписочной численности на малых и средних предприятиях в среднесписочной численности работников всех предприятий и организаций». В рамках муниципальной программы «Предпринимательство в Одинцовском муниципальном районе Московской области» на 2017-2021 годы в бюджете Одинцовского муниципального района в 2017 году было предусмотрено 2,5 млн. рублей, в том числе на оказание финансовой поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства – 2,4 млн. рублей. В ходе проведения конкурсов на предоставление субсидий субъектам малого и среднего предпринимательства заключено 3 соглашения на предоставление субсидий на общую сумму 2,4 млн. рублей. Поддержку получили 2 медицинских центра и 1 промышленное предприятие. В 2017 году впервые через отделения МФЦ организован прием заявок на участие в областных конкурсах по предоставлению субсидий субъектам малого и среднего предпринимательства. В территориальное подразделение МФЦ Одинцово от предпринимателей района поступило наибольшее количество заявок по Московской области – 14 ед. В результате проведенной работе по информированию и консультированию предпринимателей объем субсидии, предоставленный предпринимателям района на частичную компенсацию затрат, из бюджета Московской области составил 35,3 млн. рублей. В целом за последние годы наблюдается положительная динамика развития субъектов малого и среднего предпринимательства в

Одинцовском муниципальном районе. Достигнутые значения показателей отражают тенденцию укрепления социально-экономических позиций малого и среднего предпринимательства в районе.

Улучшение инвестиционной привлекательности

В районе сложилась устойчивая тенденция роста объема инвестиций в основной капитал. В 2017 году объем инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) в расчете на 1 жителя возрос по сравнению с 2016 годом и составил 70 970,0 рублей (100,6% к 2016 году), что обусловлено реализацией инвестиционных проектов и развитием индивидуального жилищного строительства. Объем инвестиций в основной капитал за исключением бюджетных средств в 2017 году возрос по сравнению с 2016 годом на 4,6% и составил 22 720 000,00 тыс. рублей, в том числе: - объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций – 9 553 944,0 тыс.рублей, что составляет 80,2% к 2016 году; - объем инвестиций в основной капитал малых предприятий, микропредприятий и по индивидуальному жилищному строительству (ИЖС) – 13 166 056,0 тыс. рублей или 122,8% к 2016 году. Это связано с увеличением на 152,2% ввода ИЖС в 2017 году по сравнению с 2016 годом (в 2017 году введено 391 391 кв.м. общей площади). В 2017 году реализованы крупные инвестиционные проекты: - торгово-развлекательный комплекс «Твой Дом» в г.п. Одинцово, инвестор АО «КРОКУС», объем инвестиций – 15,4 млрд. руб., создано 2 329 рабочих мест; - благоустройство парка Мещерский в г.п. Одинцово, инвестор АНО «ПАРК МЕЩЕРСКИЙ», объем инвестиций – 1,6 млрд. руб., создано 7 рабочих мест; - создание производства готового к употреблению бекона ООО «МАРР РУССИЯ» в г.п. Одинцово, объем инвестиций – 350,9 млн.руб., создано 24 рабочих места; - реконструкция многофункционального торгового центра в г.п. Новоивановское, инвестор ООО «Инфорс», объем инвестиций – 299,8 млн. руб., создано 500 рабочих мест; - магазин «Товары повседневного спроса» и центр бытовых услуг в с.п.Успенское, инвестор ООО «ТК «Успенское», объем инвестиций – 282,6 млн. руб., создано 50 рабочих мест; - физкультурно - оздоровительный комплекс в г.п. Одинцово, инвесторы ООО «ЮАССстрой» и ООО «ТРЕНИНГ» объем инвестиций – 280,0 млн. руб., создано 40 рабочих мест.

В 2018 году планируется увеличение объема инвестиций в основной капитал до 23 756 000,0 тыс.руб. (рост 104,6% к 2017 году). Объем инвестиций на душу населения возрастет до 73948,64 руб. (в 2017 году – 70895,43 тыс.руб.). Планируется создать свыше 3 тысяч новых рабочих мест. Данный прирост планируется за счет реализации преимущественно крупных инвестиционных проектов на территории Одинцовского муниципального района, среди них: - открытие торгового центра «Зельгрос» в г.п. Одинцово, ООО «МИКОТРАНС», объем инвестиций – 2,4 млрд. руб., 120 рабочих мест;

- открытие гостиницы с крышной котельной в г.п. Новоивановское, инвестор ООО «СтройПрофиль-М», объем инвестиций – 1,7 млрд. руб., 50 рабочих мест; - открытие офисного здания с подземной автостоянкой в г.п. Одинцово, инвестор ООО «Гранит Монолит» (объем инвестиций – 1,0 млрд. руб., 533 рабочих места; - открытие центра мелкооптовой торговли «МЕТРО» в с.п. Жаворонковское, инвестор ООО «МЕТРО Кэш энд Керри», объем инвестиций – 1,5 млрд. руб., 100 рабочих мест; - открытие гипермаркета Castorama в г.п.Одинцово, ООО «Касторама Рус», объем инвестиций – 3,2 млрд. руб., 300 рабочих мест; - открытие реконструированных помещений промбазы УТМ АО «Трансинжстрой» для создания комплекса по выпуску железобетонных блоков для метроостроения в г.п.Одинцово, инвестор АО «Трансинжстрой» (объем инвестиций – 0,9 млрд. руб., 64 рабочих места; - открытие пансионата «Зелёный бор» в с.п. Ершовское, инвестор ООО «Интраст Компани», объем инвестиций – 1,4 млрд. руб., 250 рабочих мест. - открытие многофункционального мультимодального транспортного узла на 19 км Минского шоссе в г.п. Новоивановское, ООО «ФИНМАРКТ», объем инвестиций 9,6 млрд.руб., планируется создать 1 587 рабочих мест, период реализации до 2020 года. В период 2018-2020 гг. продолжится реализация наиболее крупных инвестиционных проектов: - унификация аэродрома государственной авиации «Кубинка» в с.п.Никольское, ЗАО «Аэропорт Кубинка», объем инвестиций 14 млрд.руб., планируется создать 600 рабочих мест,

период реализации до 2025 года; - строительство гостинично-делового комплекса ООО «Штандарт» в с.п. Барвихинское, объем инвестиций 7,0 млрд.руб., планируется создать 4 460 рабочих мест, период реализации до 2020 года; - строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса «Леденцовопарк» в с.п. Жаворонковское, инвестор компания с ограниченной ответственностью «Сандония Лимитед», объем инвестиций – 4,2 млрд. руб., 2500 рабочих мест, период реализации - 2019 год;

- строительство гольф-поля чемпионского класса на 18 лунок в с.п. Часцовское, ООО «РАЕВО ГОЛЬФ», объем инвестиций – 3,9 млрд. руб., 118 рабочих мест, период реализации – 2019 год; - строительство распределительного центра компании ООО «МАРР РУССИЯ» в г.п. Одинцово, объем инвестиций – 1,6 млрд. руб., 30 рабочих мест, реализация – 2 квартал 2019 года.

Проблемные вопросы по реализации инвестиционных проектов на территории Одинцовского муниципального района рассматриваются на еженедельном личном приеме Главы Одинцовского муниципального района с участием представителей бизнес сообщества и президента Одинцовской торгово-промышленной палаты. В 2017 году проведено 29 рабочих встреч с участием более 70 предпринимателей. В коворкинг-центре «СТАРТ» проводятся регулярные встречи бизнеса и власти, тренинги, семинары, образовательные мероприятия. Территориальное подразделение МФЦ Одинцово стало первой стартовой площадкой в Московской области, на базе которого открыты дополнительные окна «МФЦ для бизнеса». В период 2018-2020 годы планируется увеличение объема инвестиций за счет следующих факторов: - повышения инвестиционной привлекательности района за счет создания благоприятных условий для инвестиционной деятельности; - реализации инвестиционных проектов на территории района; - модернизации и строительства новых объектов дорожно-транспортной инфраструктуры.

Дорожное хозяйство и транспорт

В 2017 году показатели дорожной деятельности (содержание, ремонт дорог) отражают полномочия органов местного самоуправления городских поселений и Одинцовского муниципального района в части сельских поселений. Общая протяженность автомобильных дорог общего пользования местного значения Одинцовского муниципального района (в соответствии со статистической формой 3 ДГ-мо) составила 698,67 км, при этом не отвечают нормативным требованиям 103,33 км или 14,79%, что на 0,62 п.п. меньше по сравнению с 2016 годом. Уменьшение значения показателя обусловлено выполнением городскими поселениями и районом полномочий в отношении дорожной деятельности. В 2017 году за счет средств бюджета Одинцовского муниципального района в сумме 283,682 млн. рублей завершена реконструкция существующего подъезда Рублево-Успенского шоссе для обеспечения транспортной доступности многофункционального детского образовательного комплекса в сельском поселении Барвихинское, д.Раздоры, протяженность реконструированного участка – 170 м, площадь – 8 409 м². Выполнен ремонт объектов дорожного хозяйства на общую сумму 46,990 млн. рублей, в том числе 18,605 млн. рублей за счет средств Дорожного Фонда Московской области, 28,385 млн. рублей за счет средств бюджетов городских и сельских поселений, протяженностью 7,8 км (57 800 м²), из них: - в городских поселениях – 6,1 км (48 500 м²); - в сельских поселениях – 1,7 км (9 300 м²). Увеличение общей протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения в 2017 году по сравнению с 2016 годом на 2,42 км обусловлено оформлением в собственность бесхозных автомобильных дорог в городских и сельских поселениях, строительством новых объектов. Введен в эксплуатацию объект «Магистральная улица общегородского значения, эстакада через железнодорожные пути в районе станции Одинцово, транспортные развязки в разных уровнях при пересечении с Минским и Можайским шоссе, объекты инженерной инфраструктуры и дорожного сервиса». Общая стоимость строительно-монтажных работ составила 1 628,975 млн. рублей, в том числе 495,982 млн. руб. за счет средств федерального бюджета, 1 121,792 млн. руб. за счет средств Дорожного Фонда Московской области и 11,201 млн. руб. за счет средств бюджета городского поселения Одинцово. Общая протяженность объекта составила 1,041 км, ширина эстакады – 25

метров, 4 полосы движения (по две в каждом направлении). В 2017 году увеличение доли протяженности дорог, не отвечающих нормативным требованиям, связано с планируемым принятием в собственность бесхозных автомобильных дорог и ухудшением состояния существующих автомобильных дорог. К 2019 году планируется снижение показателя в связи с выполнением ремонта автомобильных дорог общего пользования местного значения. Доля населения, проживающего в населенных пунктах, не имеющих регулярного автобусного и (или) железнодорожного сообщения с административным центром муниципального района, в общей численности населения составляет 0,16%. Сохранение значения показателя на одном уровне связано с отсутствием необходимых дорожных условий в населенных пунктах, не имеющих регулярного транспортного сообщения с административным центром, для организации транспортного сообщения. Снижение показателя планируется при условии приведения автомобильных дорог в населенных пунктах в соответствии с требованиями, позволяющими организовать автобусное сообщение. Проблемами в сфере дорожного хозяйства являются: - наличие автомобильных дорог общего пользования местного значения, не отвечающих нормативным требованиям; - недостаточное количество парковочных мест в населенных пунктах Одинцовского муниципального района; - отсутствие достаточного количества перехватывающих парковок. Основными задачами в сфере развития дорожно-транспортного комплекса являются: - капитальный и текущий ремонт автомобильных дорог общего пользования местного значения с твердым покрытием в городских и сельских поселениях Одинцовского муниципального района; - строительство новых машиномест на парковках общего пользования и перехватывающих парковках.

Доходы населения

На конец 2017 года численность населения в Одинцовском муниципальном районе составляет 320 164 человека, из них трудоспособного возраста 190 900 человек (59,6 % от общей численности населения). Прогнозируется тенденция ежегодного увеличения численности населения за счет миграционного прироста, строительства жилья и естественного прироста населения.

В рамках Одинцовского районного трехстороннего соглашения между Администрацией Одинцовского муниципального района, Координационным советом профессиональных союзов и Обществом предпринимателей Одинцовского муниципального района установлены: - минимальный размер оплаты труда – 14 200 рублей; - доведение роста средней заработной платы в 2018 году во внебюджетном секторе экономики не ниже 10% к достигнутому уровню 2017 года. Средняя заработная плата в Одинцовском муниципальном районе за 2017 по крупным и средним предприятиям и некоммерческим организациям составила 57 010,1 рублей, что выше уровня 2016 года на 9,08% и выше уровня заработной платы по Московской области на 8,9 % (по Московской области – 52324 рублей). Задолженность по заработной плате в муниципальных и социально значимых предприятиях Одинцовского муниципального района в течение 2017 года отсутствовала. В 2017 году среднемесячная заработная плата учителей муниципальных общеобразовательных учреждений выросла на 8,68% и составила 57 721,8 рублей, работников муниципальных учреждений физической культуры и спорта – на 15,6% и составила 56 498,5 рублей, дошкольных образовательных учреждений – на 4,66% и составила 34 956,0 рублей, муниципальных общеобразовательных учреждений – на 8,27% и составила 50 220,9 рублей, муниципальных учреждений культуры и искусства – на 14,7 % и составила 45 855,8 рублей. В соответствии с Указом Президента РФ от 07.05.2012 №597 "О мероприятиях по реализации государственной социальной политики" запланированные на 2017 год целевые показатели по среднемесячной заработной плате работников в сфере образования и культуры достигнуты. В 2018-2020гг. планируется дальнейший рост заработной платы работников муниципальных учреждений в сфере образования и культуры в соответствии с законодательством Московской области.

13.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемые объекты представляют собой объекты капитального строительства – Жилой дом – особняк и объекты, необходимые для обслуживания жилого дома и прилегающей территории к нему, расположенные в Одинцовском районе, д. Раздоры. Учитывая характеристики объекта, особенности его локального местоположения, сегмент рынка, к которому относится объект оценки, можно охарактеризовать, как объекты капитального строительства – жилой дом (особняк) и объекты, предназначенные для обслуживания жилого дома и прилегающую к нему территорию.

13.4 Анализ рынка элитных особняков Московской области²²

На рынке загородной недвижимости невиданный обвал цен. В среднем стоимость элитных домов упала на 20 процентов. Больше всего пострадала Рублевка, особняки, похожие на дворцы, не нужны покупателям и за половину стоимости.

Наименьшим спросом у покупателей пользуются особняки в духе Эрмитажа и Версаля на Рублевке родом из лихих 90-х. За них часто не удастся выручить и половины стоимости. Причем со скидкой идут не отдельные, наиболее неудачные, дома. С дисконтом уходит 90 процентов объектов. Сложности с реализацией недвижимости есть и в других городах России, в которых строительный бум пришелся на 1990-2000-е годы.

Тренд на снижение цен прослеживается с 2014 года, когда часть собственников решила распродать активы и уехать за границу. Но выяснилось, что стоимость их активов не соответствует ожиданиям. Проблема в запросах самих продавцов, которые завышают цену, в то время как их товар не выдерживает высоких требований покупателей. Половина лотов на загородной "вторичке" морально устарели. "У 50 процентов лотов почти нет шансов на реализацию", - констатирует Сергей Цывин из департамента загородной недвижимости "ИНКОМ-Недвижимость". Треть объектов может быть продана только с большим дисконтом. И лишь 20 процентов находятся в хорошем состоянии и могут быть проданы без скидки.

"Дело тут вовсе не в цене, - уточняет Сергей Цывин. - А в потребительских характеристиках объектов". Они имеют огромные площади, но при этом устаревшие, неудобные планировки, расположены в местах с минимальным развитием инфраструктуры, не охраняются, обладают устаревшими экстерьером и интерьером. Существенным моментом является цена содержания домов, выставленных на продажу. Месячная плата по коммунальным платежам некоторых из них достигает 120 тысяч рублей. Современные покупатели уже не готовы сорить деньгами. При этом они хотят загородный дом в обжитом районе с социальными и торговыми объектами, транспортной доступностью, небольшой площади, но с несколькими гардеробными и санузлами. Можно даже сказать, что за минувшие пару десятилетий стиль загородных домов сменился с дворцового на традиционный европейский и американский. Экономичность содержания и удобство покупателя ценят выше всего.

Иногда размеры дисконта на устаревшие дома поражают. Так, особняк в Рождественно выставился за 12 миллионов долларов, а продан был только за 2,6. Конечно, для рядового россиянина и это высокая цена. Но нужно понимать, что наибольшие скидки коснулись именно элитного сегмента. Причем все объекты, построенные в 1990-2000-х годах, выставлены дорого, но нескольких месяцев достаточно, чтобы владельцы пошли на уступки.

²² <https://rg.ru/2017/09/13/pochemu-elitnye-osobniaki-na-rublevke-ne-nuzhny-pokupateliam-i-za-polceny.html>

13.5 Обзор рынка жилой недвижимости Московской области, Одинцовского района

Анализ рынка земельных участков под ИЖС.

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Дата публикации	Цена предложения с НДС, руб.	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения с НДС,
1	Продается участок, на первой линии Рублево-Успенского шоссе , возможно использование как для строительства дома , так и для коммерческих целей.	Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/176797608/	окт.18	145 000 000,00	5 000,00	29 000,00
2	Продам участок 35 соток правильной прямоугольной формы, с выходом к воде, в жилом охраняемом поселке на острове Береста . Соседи все построены и живут. Все коммуникации центральные , включены в стоимость.	Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня, Береста коттеджный поселок	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/191187655/	окт.18	105 855 040,00	3 500,00	30 244,30
3	Предлагается прилесной участок под застройку в деревне Раздоры. Инфраструктура района: Неподалеку находится гимназия им. Евгения Примакова, объединяющая детский сад и школу, с бассейном и гимнастическими залами. Гимназия первое Российское образовательное учреждение с билингвальной системой преподавания. Благодаря высокому уровню качества образования школа уже пользуется огромным спросом, а кандидаты принимаются по результатам собеседования и тестирования. Номер объекта: Z14220	Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/191960547/	окт.18	951 700 250,00	25 000,00	38 068,01
4	Лот: 29213. Просторный полевой участок 100 соток правильной формы в непосредственной близости от столицы по Рублево-Успенскому шоссе. Идеальное транспортное сообщение, продуманная инфраструктура, неповторимая атмосфера загородной жизни все это не оставит вас равнодушными.	Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/185202828/	окт.18	430 036 100,00	10 000,00	43 003,61

5	8021. Барвиха. Живописный участок непосредственно у леса и с лесными деревьями. Закрытая, строго-охраняемая территория. Недалеко берег Москва-реки, лес, на другом берегу территория заповедника Лохин-остров, старица реки Москвы. Рядом школа, КП Раздоры-П. Подъезд бетонные плиты. Участок можно увеличить до 2,2Га.	Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/191861139/	окт.18	275 664 900,00	6 000,00	45 944,15
6	Продается участок 49,5 соток в дер. Раздоры (5 км. по Рублево-Успенскому шоссе). Коммуникации по границе. Асфальтированный подъезд. Москва-река в 300 м. Менее, чем в 2 км. Областная гимназия им. Е.М. Примакова. Участок ровный, сухой. По периметру ели. ТОРГ!	Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/187407765/	окт.18	148 410 000,00	4 950,00	29 981,82
7	Продается участок, на первой линии Рублево-Успенского шоссе, возможно использование как для строительства дома, так и для коммерческих целей.	Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/176797608/	окт.18	145 000 000,00	5 000,00	29 000,00
8	Продается ровный участок правильной формы в 300 метрах от Москва-реки в заселенном статусном месте (рядом дом Губернатора), можно пройти пешком до новой школы. Рядом лес. Правая сторона шоссе.	Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/166402352/	окт.18	118 142 100,00	3 000,00	39 380,70
9	На продажу предлагается участок площадью 35 соток на 1-й линии от воды в Мякининской пойме, в элитном поселке рядом с Москвой. Подведены все центральные коммуникации. Назначение земли ИЖС. Инфраструктура района: В 20 минутах езды расположена гимназия им. Евгения Примакова, объединяющая детский сад и школу, с бассейном и гимнастическими залами. Гимназия единственное в РФ государственное образовательное учреждение с билингвальной системой преподавания. Благодаря высокому уровню технического оснащения и титулованному преподавательскому составу школа уже пользуется огромным спросом. Номер объекта: Z4124	Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня, Береста коттеджный поселок	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/191959650/	окт.18	118 142 100,00	3 500,00	33 754,89

10	Земельный участок в Шульгино, общей площадью 30 соток. Участок ровный, все коммуникации. Расположен в ~6 км от МКАД, вблизи развитой инфраструктуры и жилых поселков, Агенту бонус.	Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/165043406/	окт.18	45 000 000,00	3 000,00	15 000,00
11	Продается участок в коттеджном поселке Раздоры-2. Площадь 22 соток. Все коммуникации центральные: газ, эл-во, вода, канализация. Инфраструктура: Раздоры, Барвиха, Жуковка, Москва.	Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/191315913/	окт.18	94 607 942,00	2 200,00	43 003,61
12	Редкое предложение! Продается участок с реликтовыми соснами, с идеальным расположением в частном лесном уголке обжитого поселка. Рядом вся инфраструктура, идеальные выезды. Все коммуникации. ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ!!!	Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/169866163/	окт.18	74 950 000,00	3 000,00	24 983,33
13	Продается лесной участок в охраняемом поселке Раздоры. Премиум. Площадь 60 соток. Все коммуникации центральные: газ, эл-во, вода, канализация. Инфраструктура: Барвиха, Жуковка, Москва.	Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/191315577/	окт.18	317 565 120,00	6 000,00	52 927,52
14	Лот: 1304207. Земельный участок 35 сот. коттеджный посёлок Мякинино. Новорижское шоссе, 1 км от МКАД. Участок расположен на первой линии от воды. Участок с собственным причалом. По периметру забор.	Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/168121770/	окт.18	118 483 920,00	3 500,00	33 852,55
15	Земельный участок в Шульгино, общей площадью 30 соток. Участок ровный, все коммуникации. Расположен в ~6 км от МКАД, вблизи развитой инфраструктуры и жилых поселков, Агенту бонус	Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/165043406/	окт.18	45 000 000,00	3 000,00	15 000,00
Среднее значение, руб.кв.м.							33 542,97
Максимальное значение, руб.кв.м.							52 927,52
Минимальное значение, руб.кв.м.							15 000,00

Анализ рынка предложений о продаже недвижимости жилого назначения

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Дата публикации	Цена предложения с НДС, руб.	Площадь ОКС, кв. м	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения с НДС,
1	<p>Особенности Ремонт: авторский дизайн-проект Дополнительно: бассейн, блок для персонала, второй свет, инфраструктура в поселке, камин, русская баня, сауна-хаммам, школа в поселке Безопасность: охраняемый коттеджный поселок Тип недвижимости: дом Участок: ландшафтный дизайн Мебель: с мебелью</p>	<p>Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км., Рублево-Успенское шоссе 7км. Населённый пункт: Барвиха, Раздоры Посёлок: Флоранс</p>	<p>https://www.slrealty.ru/house/sale/27044</p>	окт.18	467 000 000,00	1 200,00	3900	389 166,67
2	<p>Особенности Ремонт: авторский дизайн-проект Безопасность: охраняемый коттеджный поселок Участок: благоустроен, ландшафтный дизайн Дополнительно: блок для персонала, второй свет, спальня на 1 этаже Тип недвижимости: дом Мебель: с мебелью Планировка дома: 1 этаж: прихожая, гардеробная, кухня, столовая, гостиная, кабинет с гардеробной и с/у, гостевой с/у, кладовая, сезонная гардеробная, комната для персонала с кухней, с/у для персонала, гараж на 2 м/м, постирочная, котельная. 2 этаж: 5 спален, 5 санузлов, 5 гардеробных. Коммуникации центральные: газ, канализация, водоснабжение, электричество — 25 кВт.</p>	<p>Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км., Рублево-Успенское шоссе 7км., Рублево-Успенское шоссе 7км. Населённый пункт: Барвиха, Раздоры, Шульгино Посёлок: Барвиха XXI (21)</p>	<p>https://www.slrealty.ru/house/sale/27025</p>	окт.18	559 000 000,00	925,00	3800	604 324,32
3	<p>Особенности Ремонт: авторский дизайн-проект Мебель: без мебели Безопасность: профессиональная охрана Дополнительно: блок для персонала, спальня на 1 этаже Тип недвижимости: дом Описание дома: Современный дом с уникальными элементами декора фасада. Планировка дома: 1 этаж: прихожая, гардеробная, кухня, столовая, гостиная, кабинет, кинотеатр, гостевой санузел, комната отдыха, сауна, котельная. 2 этаж: холл, 4 спальни, 4 санузла, 4 гардеробных. Гараж на 3 машиноместа. Квартира для персонала с 2 спальнями.</p>	<p>Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км., Рублево-Успенское шоссе 7км., Рублево-Успенское шоссе 7км. Населённый пункт: Барвиха, Раздоры,</p>	<p>https://www.slrealty.ru/house/sale/26797</p>	окт.18	519 000 000,00	1 109,00	3600	467 989,18

	Коммуникации центральные: газ, канализация, водоснабжение, электричество -25 кВт.	Шульгино Посёлок: Барвиха XXI (21)						
4	Предлагается на продажу новый полностью готовый к проживанию современный дом с высококачественной отделкой. Интерьеры выполнены в стиле европейской классики. Планировка дома: 1 этаж: холл, гардеробная, гостевая спальня, ванная комната, гостиная с камином и выходом на патио, кухня, столовая, кабинет, гараж на 2 м/м, гостевой с/у; 2 этаж: холл, хозяйская спальня с ванной комнатой и гардеробной, детская спальня с ванной комнатой и гардеробной, гостевая спальня с ванной; Цоколь: SPA, зона отдыха, хаммам, сауна, душевая с/у, тренажерный зал, квартира для персонала с 2-мя спальнями и отдельным входом, постирочная. Описание участка: На участке расположена беседка-барбекю, выполнен ландшафтный дизайн, высажены крупномерные деревья и кустарники, установлена детская площадка, расположен бассейн под открытым небом. Особенности Ремонт: авторский дизайн-проект Дополнительно: бассейн, гостевой дом, дом для персонала, инфраструктура в поселке, камин, русская баня, сауна-хаммам, спальня на 1 этаже Безопасность: охраняемый коттеджный поселок Участок: благоустроен Тип недвижимости: дом Мебель: с мебелью	Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км., Рублево-Успенское шоссе 7км., Рублево-Успенское шоссе 7км. Населённый пункт: Барвиха, Барвиха, Раздоры, Шульгино Посёлок: Барвиха XXI (21)	https://www.slrealty.ru/house/sale/23899	окт.18	434 000 000,00	700,00	3000	620 000,00
5	Особенности Безопасность: охраняемый коттеджный поселок Тип недвижимости: дом Участок: ландшафтный дизайн Описание дома Великолепная классическая резиденция в Раздорах по авторскому проекту. Выполненная по лучшим образцам французской архитектуры. Планировка дома Цоколь: холл, лифт, винный погреб, с/у, кинотеатр, бильярдная с комнатой отдыха и кухней-баром, массажный кабинет, тренажерный зал, спальня с с/у и гардеробной, постирочная, комната-холодильник для шуб, комната для чемоданов, сезонная гардеробная, складские и технические помещения. 1 этаж: прихожая, 2 гардеробных, гостевой с/у, парадный холл, столовая, кухня с комнатой для завтраков, кладовая с рабочей кухней, с/у, гостиная, SPA комплекс с бассейном (20x5) и джакузи, хаммам, сауна, раздевалка, душевая, с/у, лифт 2	Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км., Рублево-Успенское шоссе 7км. Населённый пункт: Барвиха, Раздоры Посёлок: Раздоры-2	https://www.slrealty.ru/house/sale/26795	окт.18	789 000 000,00	1 700,00	4000	464 117,65

	этаж: холл, библиотека с балконом, хозяйская спальня с балконом двумя гардеробными и санузлами, 4 спальни, каждая из которых с балконами, гардеробными и санузлами. Описание участка Участок правильной формы с гаражом на 3 м/м и квартирой для персонала (3 комнаты, кухня, с/у)							
6	Цоколь: технические помещения, кладовая, винная комната 1 этаж: гардеробная при входе, гостиная с камином и выходом на террасу с зоной барбекю, малая столовая с кухней, парадная столовая, кабинет, кинотеатр, 2 санузла, SPA комплекс с бассейном, хаммам, сауна, купель, комната отдыха с душевыми и санузлом. Гараж на 4 автомобиля 2 этаж: 5 спален со своим санузлом и гардеробной, кабинет, комната для занятий-игровая. Зона для прислуги (2 спальни, санузел, кухня, постирочная) Особенности Безопасность: охраняемый коттеджный поселок Тип недвижимости: дом Дополнительно: камин Участок: прилесной	Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км., Рублево-Успенское шоссе 7км., Рублево-Успенское шоссе 7км. Населённый пункт: Барвиха, Барвиха, Раздоры, Шульгино Посёлок: Барвиха XXI (21)	https://www.slrealty.ru/house/sale/26061	окт.18	256 000 000,00	1 000,00	8000	256 000,00
7	Планировка дома: Цоколь: комната свободного назначения, 2 подсобных помещениях (кладовые), котельная, серверная, с/у с душевой. 1-й этаж: прихожая с большим гардеробом, гостиная, кухня-столовая, гостевая спальня с с/у. 2-й этаж: спальня с с/у, 3 спальни. 3-й этаж: хозяйская зона с гостиной, камином, кабинетом, спальней и с/у. На участке гараж на 2 м/ м и парковка на 4 м/м.	гНаправление: Рублево-Успенское шоссе 7км., Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Барвиха, Раздоры	https://www.slrealty.ru/house/sale/26922	окт.18	138 000 000,00	510,00	1800	270 588,24
8	Описание дома: На продажу предлагается коттедж 634 кв.м. на ухоженном участке 22,36 соток. Состояние дома «под отделку» со свободной планировкой.	Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км., Рублево-Успенское шоссе 7км. Населённый пункт: Барвиха, Раздоры Посёлок: Раздоры-2	https://www.slrealty.ru/house/sale/25183	окт.18	184 000 000,00	634,00	2 200,00	290 220,82

9	<p>Описание дома: Белоснежная резиденция с классическими интерьерами. Эксклюзивная отделка, авторские работы на заказ. Особенности Ремонт: авторский дизайн-проект Безопасность: охраняемый коттеджный поселок Тип недвижимости: дом Участок: лесной Мебель: с мебелью Планировка дома: Цоколь: домашний кинотеатр, комната отдыха, библиотека, тренажерный зал, прачечная 1 этаж: прихожая, гардеробная, гостиная, каминный зал, кухня, кабинет, зимний сад 2 этаж: холл, хозяйская спальня с с/у и гардеробной комнатой, две детские спальни, с/у, чайная комната Мансарда: две гостевые спальни, с/у Описание участка: Великолепный участок с дорогим ландшафтным дизайном. На участке лес, ландшафтный дизайн. Дополнительные строения: Отдельно стоящий гараж с квартирой для персонала. Коммуникации: Водоснабжение: централизованное Канализация: централизованная Газ: магистральный Электричество: 100кВт</p>	<p>Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры</p>	<p>https://www.slrealty.ru/house/sale/21955</p>	<p>окт.18</p>	<p>427 000 000,00</p>	<p>1 300,00</p>	<p>6000</p>	<p>328 461,54</p>
10	<p>Планировка дома: Цоколь: гараж на 2 м/м, спортзал, баня, бассейн (6,5 м), 2 с/у. 1 этаж: прихожая, гардеробная, кухня, гостиная-столовая, зимний сад, кабинет, с/у. 2 этаж: 4 спальни, 2 с/у, зимний сад. Мансарда: бильярдная, кинотеатр, сигарная комната, гостевая спальня, с/у. Описание участка: На ухоженном участке с ландшафтным дизайном расположен дом для персонала. Особенности Безопасность: охраняемый коттеджный поселок Тип недвижимости: дом Мебель: с мебелью</p>	<p>Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры</p>	<p>https://www.slrealty.ru/house/sale/25403</p>	<p>окт.18</p>	<p>329 000 000,00</p>	<p>850,00</p>	<p>1 700,00</p>	<p>387 058,82</p>

11	<p>Планировка дома: 1-ый этаж: холл, гостиная с камином и огромными панорамными окнами, выходящими на шикарный лесной участок, кухня, столовая, гостевая спальня, гостевой с/у, кабинет, большой бассейн с панорамным остеклением, выполнен по авторскому проекту, позволяющему плавать на открытом воздухе. 2-ой этаж: основная спальня с гардеробной и ванной комнатой, 3 спальни с ванными комнатами, 3-ий этаж: выход на эксплуатируемую эко-террасу площадью 70 кв.м. Цоколь: гараж на 2 машины, тренажерный зал, кинотеатр, СПА-зона. Особенности: — Во внутренней и наружной отделке использованы натуральные дорогие материалы — Панорамное остекление; — Яркая архитектура; — Шикарный лесной участок.</p>	<p>Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры</p>	<p>https://www.slrealty.ru/house/sale/22153</p>	окт.18	513 000 000,00	1 700,00	3 700,00	301 764,71
12	<p>Описание дома: Предлагается на продажу Шикарный особняк 1200 кв.м. в староанглийском стиле с высококачественной отделкой и инженерией, полностью готовый к проживанию. Уютный ухоженный участок с отдельным чайным домиком и прудом. Правильное расположение дома на участке открывает великолепный панорамный вид. Планировка дома: 1 этаж: прихожая, холл, лифт, гостиная с камином, столовая с выходом на террасу, кухня, гостевой с/у 2 этаж: 3 спальни со своими ванными комнатами и гардеробами 3 этаж: холл, кинотеатр, гостевая спальня, с/у -1 этаж: бассейн с выходом на участок, хаммам, зона релакса, кабинет, технические помещения Описание участка: Красивый участок с прудом. Гараж на 3 м/м с помещением для персонала</p>	<p>Рублево-Успенское шоссе 7км., Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Барвиха, Раздоры Посёлок: Шульгино</p>	<p>https://www.slrealty.ru/house/sale/27003</p>	окт.18	394 000 000,00	1 200,00	2 300,00	328 333,33
среднее значение								392 335,44
максимальное значение								620 000,00
минимальное значение								256 000,00

Анализ рынка предложений об аренде недвижимости жилого назначения

№ п/п	Описание	Местоположение	Источник	Дата публикации	Цена аренды с НДС, руб.	Площадь ОКС, кв. м	Цена предложения с НДС,
1	В аренду предлагается прекрасный дом 500 м на ухоженном лесном участке недалеко от Москвы, в пос. Барвиха. Планировка: Цоколь — постирочная, котельная, зона отдыха: сауна, спортзал. 1 уровень — кабинет с камином, спальня с с/у. 2 уровень — спальня с с/у, гостиная с камином, кухня с выходом в гараж на 2 м/м. 3 уровень — хозяйский блок: спальня, будуар, с/у, гардеробная. 4 уровень — 2 спальни с санузлами. На участке с лесными деревьями расположен домик для охраны. Отдельно квартирой для персонала. На участке беседка со встроенной кухней. Особенности Тип недвижимости: дом Ремонт: свежий косметический ремонт	Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры	https://www.slrealty.ru/house/rent/21482	окт.18	700 000,00	500,00	1 400,00
2	Описание поселка: Этот уютный дом в стиле шале расположился вблизи от города. Выезд — всегда без пробок. Дом для взыскательного человека. Отделка высочайшего уровня. Лес находится в 400 метрах от дома. Описание дома: 4 спальни, кабинет, роскошный каминный зал, бассейн. На участке: гараж с квартирой для персонала, барбекю. Описание поселка: Этот уютный дом в стиле шале расположился вблизи от города. Выезд — всегда без пробок. Дом для взыскательного человека. Отделка высочайшего уровня. Лес находится в 400 метрах от дома. Описание дома: 4 спальни, кабинет, роскошный каминный зал, бассейн. На участке: гараж с квартирой для персонала, барбекю.	Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры	https://www.slrealty.ru/house/rent/20503	окт.18	800 000,00	620,00	1 290,32
3	Цоколь: сауна, с/у, 2 помещения свободного назначения, 1 этаж: холл, кухня-столовая, просторная гостиная с камином, терраса, с/у 2 этаж: основная спальня со своим с/у и гардеробной + 2 спальни + с/у 3 этаж: спальня, большой с/у (джакузи, душ.каб.), Мансардное помещение свободного назначения. На участке гараж на 2 м/м с помещением для персонала, домик охраны, беседка. Особенности Безопасность: профессиональная охрана Дополнительно: гостевой дом, дом для персонала, камин, сауна-хамам Тип недвижимости: дом Ремонт: свежий косметический ремонт	Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры	https://www.slrealty.ru/house/rent/23270	окт.18	450 000,00	650,00	692,31

4	В непосредственной близости от города приятный поселок с детской площадкой. Дом находится на последней линии посёлка на лесной территории. Удачное расположение без соседства. На участке растут грибы, ландыши. Отдельно стоящий гараж с квартирой для персонала, дом для гостей, беседка. Описание дома: В основном доме расположены: 4 спальни, 3 с/у, бассейн в цокольном этаже, три террасы, баня.	Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры	https://www.srealty.ru/house/rent/20136	окт.18	300 000,00	500,00	600,00
5	Рядом с Москвой на благоустроенном участке находится этот дом, который мы предлагаем в аренду. В доме: 5 спален, 2 с/у, джакузи. Второй свет, большие витражные окна. Полностью меблирован, вся бытовая техника.	Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры	https://www.srealty.ru/house/rent/20307	окт.18	120 000,00	400,00	300,00
6	Самый близкий от Москвы охраняемый поселок на Рублевке. Рядом с поселком большие теннисные корты и реликтовый лес. Предлагается дом в аренду с 5 спальнями, кабинетом, бассейном. Дом для персонала. Особенности Безопасность: охраняемый коттеджный поселок Участок: благоустроен Тип недвижимости: дом Мебель: с мебелью Ремонт: свежий косметический ремонт	Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры	https://www.srealty.ru/house/rent/22448	окт.18	591 000,00	850,00	695,29
7	Новый, светлый дом на ухоженном участке с ландшафтом. Планировка дома: Цоколь: сауна, с/у, 2 помещения свободного назначения, 1 этаж: холл, кухня-столовая, просторная гостиная с камином, терраса, с/у 2 этаж: основная спальня со своим с/у и гардеробной, 2 спальни с с/у. 3 этаж: спальня, большой с/у (джакузи, душевая кабина), мансардное помещение свободного назначения. Описание участка: На участке выполнены ландшафтные работы, отдельно стоящий гараж на 2 м/м с гостевым домом, домик охраны, беседка. Особенности Безопасность: профессиональная охрана Тип недвижимости: дом Дополнительно: дом для персонала, камин, сауна-хаммам Мебель: с мебелью Ремонт: свежий косметический ремонт	Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры	https://www.srealty.ru/house/rent/20236	окт.18	400 000,00	650,00	615,38

8	<p>Описание посёлка: Охраняемый коттеджный поселок в окружении соснового леса, расположенный на 5 км Рублево-Успенского шоссе в непосредственной близости от Москвы. В непосредственной близости располагается развитая инфраструктура «Барвихи» и «Жуковки» рестораны, торговые центры, салоны красоты, спортивные комплексы и т.д. Тишина и покой. Великолепные условия для прогулок и катания на велосипедах и снегокатах. Описание дома: В аренду предлагается просторный дом с бассейном 2000 кв.м. Дом выполнен в классическом стиле по авторскому проекту. При строительстве использованы дорогие материалы и оборудование. Планировка дома: 1 этаж: гостиная, кабинет, кухня, терраса, столовая, зимний сад, тренажерный зал, бассейн (20 x 4,5м), SPA зона, хамам, солярий, комната отдыха, прихожая, 2 гардеробные, холл, гараж на 2 машины, котельная, кладовая, 3 с/у. 2 этаж: холл, хозяйская спальня с ванной комнатой и гардеробной, 5 спален с 5 ванными комнатами, кухня, столовая, 2 гардеробные, кабинет, 3 балкона. 3 этаж: квартира для персонала. Описание участка: На ухоженном участке 46 соток располагается отдельный дом для охраны 150 кв.м.</p>	<p>Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры</p>	<p>https://www.slrealty.ru/house/rent/26644</p>	<p>окт.18</p>	<p>2 300 000,00</p>	<p>2 000,00</p>	<p>1 150,00</p>
9	<p>Кирпичный коттедж, облицованный камнем, на красивом лесном участке. В доме: 3 спальни, кабинет, камин, сауна.</p>	<p>Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры</p>	<p>https://www.slrealty.ru/house/rent/21410</p>	<p>окт.18</p>	<p>300 000,00</p>	<p>350</p>	<p>857,14</p>
10	<p>Прекрасный дом 500 кв.м. на великолепном ухоженном участке площадью 26 соток. На участке гараж на 2 м/м, ландшафтный дизайн. Цоколь- спальня, кухня, санузел, душевая, бойлерная. 1-этаж: гардеробная, санузел+душевая, рабочий кабинет, гостиная, каминная обеденная зона с кухней. 2-этаж: 2 спальные комнаты с гардеробными, комната отдыха, ванная, санузел, джакузи. На участке: летний бассейн, баня с парной и бассейн — купель, комната отдыха с камином, санузел, душевая. Домик для персонала.</p>	<p>Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры</p>	<p>https://www.slrealty.ru/house/rent/23719</p>	<p>окт.18</p>	<p>350 000,00</p>	<p>500</p>	<p>700,00</p>

11	<p>Элитный поселок Барвиха ПСК – это комфортные и уютные дома рядом с Москвой. В 18 веке на этой территории располагалось село Оборица, окруженное сосновым бором, а сегодня здесь вырос комфортабельный современный поселок, сохранивший в себе великолепные природные ландшафты и прибавивший к ним удобства современной жизни. Элитные дома в Барвиха ПСК – это идеальный выбор для постоянного проживания: к Вашим услугам – чистый воздух, богатая инфраструктура и удобная транспортная доступность. Дом в Английском стиле. с лифтами, двойное остекление. Расположенный на очень большом лесном участке со своим теннисным кортом, верандами, прудом, красивым ландшафтом, детской площадкой. Гостевым домом с четырьмя спальнями, кухней. Отдельно стоящий дом с русской Баней, сауной. Дом для персонала. Дом для охраны, водителей, гараж на 6 мм. Видеонаблюдение. Цоколь: Комната для персонала, кухня, с/у, постирочная, винный погреб. 1-й этаж: Кухня-гостиная с камином-столовая, с/у, кабинет, SPA зона с бассейном 33 м., джакузи, хамам, баня финская, с/у, гараж на 6 м/м 2-й этаж: Кухня-столовая, гостиная с камином, хозяйская спальня, с/у, гардеробная, кабинет. 3-й этаж: 4 спальни со своими с/у, гардеробными.</p>	<p>Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры</p>	<p>https://www.slrealty.ru/house/rent/27112</p>	<p>окт.18</p>	<p>1 970 000,00</p>	<p>2 200,00</p>	<p>895,45</p>
Среднее значение, руб.кв.м.							835,99
Минимальное значение, руб.кв.м.							300,00
Максимальное значение, руб.кв.м.							1 400,00

Процент недозагрузки при сдаче в аренду²³

Степень загрузки объектов жилого назначения при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных факторов, влияющих на данную стоимость объектов. В таблице приведены возможные диапазоны значений, в которых, по мнению большинства оценщиков могут находиться значения процента недозагрузки.

Процент недозагрузки помещений рассчитан по следующей формуле:

$$V = K_n \times \frac{n_f}{n_o}, \text{ где:}$$

V – недозагрузка помещений, %;

K_n – коэффициент оборачиваемости арендных площадей, отображающий долю арендных площадей, на которых в течение определенного срока происходит смена арендаторов, %;

n_f – число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов, мес.;

n_o – общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, мес.

Общее число арендных периодов определяется средней продолжительностью сроков арендных договоров. Срок аренды жилой недвижимости обычно составляет от 1 до 3 лет. Примем среднее значение срока аренды в размере 2-х лет.

Период, необходимый для поиска новых арендаторов, определен на основании анализа рыночной информации и информации, полученной от риелторов. Оценщиками было установлено, что для заполнения сопоставимых оцениваемых площадей арендаторами требуется в среднем 3 месяца. Примем значение 3 месяца.

Таким образом, процент потерь от недозагрузки особняка составляет:

Объект недвижимости	Коэффициент оборачиваемости арендных помещений принят	Число арендных периодов, необходимое для поиска новых арендаторов	Общее число арендных периодов в году	Коэффициент недозагрузки
Жилой дом (Особняк)	1	3	24	0,125

Величина операционных расходов

Важным показателем является значение текущей доходности от недвижимости. Под текущей доходностью понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. Данный показатель используется в качестве коэффициента капитализации

Величина операционных расходов для базы отдыха составляет 19%.²⁴ Операционные расходы жилого дома учитываются, как для базы отдыха, поскольку данное назначение приближено к текущему назначению. Жилой дом сдается в аренду.

Значения величины текущей доходности (ставки капитализации)

В случае необходимости определения более точного коэффициента капитализации для конкретного района города возможно использование предложений о продаже и аренде, опубликованных в открытых источниках. При этом необходим учет большего количества

²³ <http://www.econgood.ru/ecogols-386-5.html>

²⁴ Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2014 г.

факторов, нежели при расчете по средним значениям. В данном случае чистый операционный доход определяется аналогичным образом (Стоимость предложения по аренде за вычетом торга).

Рыночная стоимость аналогичных жилых домов для продажи необходимо корректировать на различие в характеристиках, в случае если продаваемый жилой дом отличается от предлагаемой в аренду. В качестве примера можно рассчитать коэффициент капитализации для Одинцовского района Московской области. В таблицах ниже приведены все корректировки, отличающие квартиру, предлагаемую к продаже от жилого дома, сдаваемого в аренду.

Источник информации	https://www.slrealty.ru/house/rent/20503	Источник информации	https://www.slrealty.ru/house/sale/26476
Местоположение	Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры	Местоположение	Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры
Ставка аренды, руб./мес.	800 000,00	Стоимость предложения, руб.	164 000 000,00
Площадь, кв.м.	620,00	Площадь, кв.м.	620,00
Ставка, руб. кв.м. год	15483,87	Стоимость предложения, руб.кв.м.	264516,13
Торг	9,50%	Торг	14%
Недозагрузка	0	Предполагаемая рыночная стоимость, руб.кв.м.	227483,871
ЧОД	14012,90323		
Коэффициент капитализации	6%		

Источник информации	https://www.slrealty.ru/house/sale/27003	Источник информации	https://www.slrealty.ru/house/sale/27003
Местоположение	Направление: Рублево-Успенское шоссе 7км., Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Барвиха, Раздоры Посёлок: Шульгино	Местоположение	Направление: Рублево-Успенское шоссе 7км., Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Барвиха, Раздоры Посёлок: Шульгино
Ставка аренды, руб./мес.	800 000,00	Стоимость предложения, руб.	394 000 000,00
Площадь, кв.м.	1 200,00	Площадь, кв.м.	1 200,00
Ставка, руб. кв.м. год	8000,00	Стоимость предложения, руб.кв.м.	328333,33
Торг	9,50%	Торг	14%
Недозагрузка	0	Предполагаемая рыночная стоимость, руб.кв.м.	282366,6667
ЧОД	7240		
Коэффициент капитализации	3%		

Источник информации	https://www.slrealty.ru/house/rent/20307	Источник информации	https://www.slrealty.ru/house/sale/23320
Местоположение	Направление: Рублево-	Местоположение	Направление: Рублево-

	Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры		Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры
Ставка аренды, руб./мес.	120 000,00	Стоимость предложения, руб.	48 000 000,00
Площадь, кв.м.	400,00	Площадь, кв.м.	400,00
Ставка, руб. кв.м. год	3600,00	Стоимость предложения, руб.кв.м.	120000,00
Торг	9,50%	Торг	14%
Недозагрузка	0	Предполагаемая рыночная стоимость, руб.кв.м.	103200
ЧОД	3258		
Коэффициент капитализации	3%		

Коэффициент капитализации	6%
Коэффициент капитализации	3%
Коэффициент капитализации	3%
Среднее значение коэффициента капитализации	4%

Таким образом, коэффициент капитализации методом рыночной экстракции для объектов – жилой дом, расположенных в Московской области, составляет 4%.

Прибыль предпринимателя²⁵

Данные по прибыли, которые формируются за счет разности доходов от продажи построенного объекта и затрат на обеспечение его строительства.

Класс объектов	Среднее	Интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	20	19	21
Низкокласные производственно-складские объекты	17	16	18
Бизнес-центры класса А,В	24	23	25
ТЦ,ТК, ТРК	25	23	26
Универсальные низкокласные офино-торговые объекты	21	20	22
Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	15	14	15
Квартиры	26	25	28
Базы отдыха	19	18	20

13.6 Ценообразующие факторы

Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости:

- Передаваемые права на объект оценки. На стоимость влияет отягощение прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к недвижимости;
- Назначение зданий, помещений. Нежилые здания или помещения по назначению подразделяются на производственно-складского, торгово-офисного назначения. Объекты торгово-офисного назначения имеют более высокую цену, чем здания производственно-складского назначения. А так же в зависимости от типа площади цена объекта может варьироваться в зависимости является ли объект отдельно стоящим зданием, либо встроенным помещением.

²⁵ Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2014 г.

- Условия финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объектов;
- Условия продажи. На стоимость влияют нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если объект реализуется в срочном порядке или между участниками существует деловая и финансовая договоренность и пр. С другой стороны, цена может быть выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность для него имеет особый престиж;
- Фактор времени продажи. Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр.;
- Местоположение и окружение. Местоположение объектов коммерческой недвижимости оказывает существенное влияние на стоимость объекта.
- Физические характеристики (физическое состояние, площадь и т.п.).

Оценка состояния объекта в зависимости от общего физического износа²⁶

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

- Скидка на торг. Закрытость рынка при отсутствии достоверной информации о проведенных сделках не позволяет использовать результаты совершенных сделок, поэтому обычно используются примеры предложений к продаже (аренде) объектов недвижимости с последующей корректировкой на торг.

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %²⁷

²⁶ Экспертная шкала, предложенная Василием Григорьевичем Мисовец (юрист Страховой компании "Арка-Страхование", оценщик имущества в Бийске, партнер и ведущий эксперт Бюро оценки Лабрейт.Ру по оценке стоимости недвижимости. Автор многочисленных публикаций по оценке стоимости недвижимости, земельных участков, информационному и законодательному обеспечению оценочной деятельности в РФ), e-mail: misovets@hotmail.ru, labrate.ru/misovets.

²⁷ Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич, стр. 91

²⁷ Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. - Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 год,

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственн о-складская		Земельны е участки	
	Аренда	Продаж а	Аренда	Продаж а	Аренда	Продаж а	Аренда	Продаж а	Продажа	
Крупные города										
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-	
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)	
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-	
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)	
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	13-18 (15,5)	-	12-18 (15)	11-14 (12,5)	
Санкт-Петербург		5-12* (8,5)	9-11 (10)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	9-14 (11,5)	
Среднее по крупным городам	март 2016 г.	10,1	11,9	10,8	14,8	10,6	14,4	11,8	15,5	12,9
	март 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
	ноябрь 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города										
Владивосток	7-10 (8,5)	10-15 (12,5)	-	14-18 (16)	9-11 (10)	11-16 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-	
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	10-18 (14)	-	9-16 (12,5)	9-12 (10,5)	10-16 (13)	12-18 (15)	
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	12-15 (13,5)	8-10 (9)	11-16 (13,5)	-	14-17 (15,5)	-	
Ставрополь	6-10 (8)	12-16 (14,0)	9-14 (11,5)	10-17 (13,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	8-15 (11,5)	12-20 (16)	14-19 (16,5)	
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)		13-19 (16,5)	13-16 (14,5)	
Тверь	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	12-16 (14)	9-13 (11)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-18 (16)	13-16 (14,5)	
Среднее по средним городам	март 2016 г.	7,9	11,8	10,6	14,2	10,5	13,7	10,5	15,2	15,1
	март 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
	ноябрь 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты										
Московская область	март 2016 г.	8-12 (10)	11-18 (14,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	10-14 (12)	11-16 (13,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-15 (14)
	март 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
	ноябрь 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

*В Санкт-Петербурге скидки на эконом-класс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%

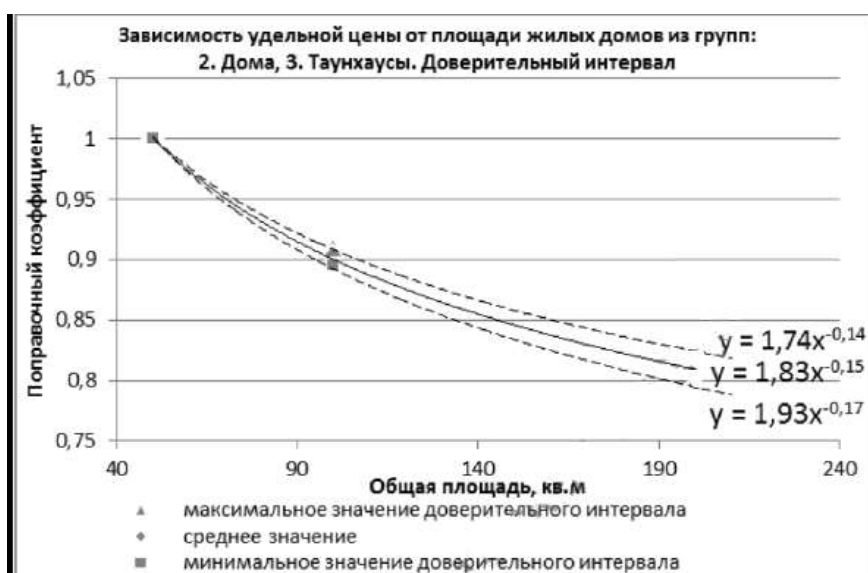
Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

- Наличие/отсутствие инженерных коммуникаций (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и пр.). Как правило, в тех случаях, когда к продаже предлагаются объекты офисного и торгового назначения, автоматически предполагается наличие необходимых инженерных коммуникаций (отопление, водоснабжение, канализация). Если по каким – то причинам инженерные коммуникации на объекте нарушены, но могут быть восстановлены, разница между рыночной стоимостью такого объекта и объекта полностью оборудованного не должна существенно превышать сумму затрат на ремонт.

Поправка на площадь (размер) учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Корректировка на общую площадь²⁸



Корректировка на физическое состояние объекта и состояния отделки

Критерием оценки физического состояния здания в целом и его долгоживущих конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ - это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Очевидно, что степень физического износа жилого дома влияет на его потребительские качества и, как следствие на его рыночную стоимость.

Корректировка на физическое состояние объекта

Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,22	-
	удовл.	0,82	1	1,33
	неудовл.	-	0,75	1

Корректировка на уровень отделки

Уровень отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 148	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 148	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

²⁸ Справочник оценщика недвижимости – 2018 г. Жилые дома, г. Нижний Новгород 2018 г.

Корректировка на размер земельного участка²⁹

Площадь земельного участка, относящегося к объекту оценки – жилого здания, и площадь земельных участков объектов сравнения различается, что может оказать влияние на стоимость объекта оценки при расчетах, поэтому необходимо внесение поправки на площадь земельного участка, которая определяется через плотность застройки.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась плотность застройки оцениваемого объекта - площадь здания, приходящаяся на 1 кв.м земельного участка.

2. Определялась площадь земельных участков объектов-аналогов при плотности застройки объекта оценки.

3. Определялся избыток/недостаток площади земельных участков аналогов путем сравнения с площадью земельного участка объекта оценки.

4. Определялась стоимость избыточной/недостающей части земельного участка аналога путем умножения ее площади на стоимость 1 кв.м.

5. Размер относительной денежной корректировки рассчитывался путем деления стоимости избыточной/недостающей площади земельного участка объекта-аналога на площадь строений объекта-аналога. Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка представлен в таблице ниже.

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь здания, кв.м.	S _{зд}				
Размер земли, кв.м.	S _{зу}				
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S'				
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	$\Delta S'_i$				
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.					

Корректировка на наличие коммуникаций з/у под ИЖС³⁰

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электричеством	1,19	1,10	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,09	1,24

²⁹ http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520

³⁰ Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

14 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

14.1 Выбор подходов оценки

В соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки", ФСО 2 "Цель оценки и виды стоимости", ФСО 3 "Требования к отчету об оценке", ФСО 7 «Оценка недвижимости», для определения рыночной стоимости объекта оценки была рассмотрена возможность использования всех трех подходов к оценке имущества: затратного, доходного и сравнительного.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний³¹.

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

Этот подход включает оценку стоимости затрат на воспроизводства или замещение объекта оценки за вычетом суммы выявленного накопленного износа. При оценке недвижимого имущества к результату прибавляется рыночная стоимость участка земли. Результатом является стоимость объекта, рассчитанная затратным подходом.

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

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

Накопленный износ – потеря стоимости объекта, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;

³¹ ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"

- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;

- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.³²

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.³³

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, по которому все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. Таким образом, типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод (стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем). Доходный подход подразумевает, что рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых (до налогообложения) доходов, которые могут быть получены собственником от использования объекта (например, от сдачи его в аренду).

Доходный подход при оценке стоимости имущества основан на определении величины доходов от владения оцениваемым объектом, ожидаемых в прогнозный период, с учетом анализа доходности альтернативных инвестиций.

В рамках доходного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки необходимо исходить из его наилучшего использования.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

³² Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)

³³ ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков 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;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.³⁴

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 объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.³⁵

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

³⁴ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7).

³⁵ ФСО 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.³⁶

В соответствии с требованиями ФСО №3: «В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

³⁶ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО N 7).

Выбор подходов.

Наименование объектов оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
<p>1. Жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный, общей площадью: 3 181,2 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а, а1, а2, а3, а4, а5, кадастровый номер: 50:20:0000000:64163, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3 (с цокольным этажом - 4 этажа).</p>	<p>Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний. Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.</p>	<p>Рынок предложений объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки достаточно развит, что делает возможным применение сравнительного подхода.</p>	<p>Рынок аренды объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки достаточно развит, что делает возможным применение доходного подхода.</p>
<p>2. Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей-1), площадь застройки 389,8 кв. м., степень готовности 73%, инв. № 174:055-5296, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:64159, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.</p>	<p>Согласно пп. «в») п. 24 ФСО № 7 «...затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке». Согласно пп «б» п. 24 ФСО № 7 «...затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства». Применяется затратный подход.</p>	<p>При проведения анализа рынка Оценщик не выявил прямых аналогов предложений о продаже нежилых объектов, находящихся на подземном этаже, расположенных в Одинцовском районе Московской области. Оценщик считает корректным отказаться от применения сравнительного подхода при оценки нежилого здания.</p>	<p>Рынок аренды объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки не развит в Одинцовском районе Московской области, что делает невозможным применение доходного подхода.</p>
<p>3. Хозблок, назначение: нежилое здание, общей площадью 18,7 кв. м., лит. Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1, кадастровый номер: 50:20:0010515:1726, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.</p>	<p>Согласно пп. «в») п. 24 ФСО № 7 «...затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке». Согласно пп «б» п. 24 ФСО № 7 «...затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства». Применяется затратный подход.</p>	<p>При проведения анализа рынка Оценщик не выявил прямых аналогов предложений о продаже нежилых объектов, офисно-бытового назначения, расположенных в Одинцовском районе Московской области. Оценщик считает корректным отказаться от применения сравнительного подхода при оценки нежилого здания.</p>	<p>Рынок аренды объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки не развит в Одинцовском районе Московской области, что делает невозможным применение доходного подхода.</p>
<p>4. Дом для обслуживания персонала,</p>	<p>Согласно пп. «в») п. 24 ФСО № 7 «...затратный подход</p>	<p>При проведения анализа рынка</p>	<p>Рынок аренды объектов</p>

<p>назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 336,3 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Б, кадастровый номер 50:20:0000000:64164, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.</p>	<p>рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке». Согласно пп «б» п. 24 ФСО № 7 «...затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства». Применяется затратный подход.</p>	<p>Оценщик не выявил прямых аналогов предложений о продаже нежилых объектов- жилой корпус для персонала, расположенных в Одинцовском районе Московской области. Оценщик считает корректным отказаться от применения сравнительного подхода при оценки нежилого здания.</p>	<p>недвижимости, аналогичных объекту оценки не развит в Одинцовском районе Московской области, что делает невозможным применение доходного подхода.</p>
<p>5. Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 403,9 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. В, В1, в, кадастровый номер: 50:20:0000000:64158, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.</p>	<p>Согласно пп. «в») п. 24 ФСО № 7 «...затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке». Согласно пп «б» п. 24 ФСО № 7 «...затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства». Применяется затратный подход.</p>	<p>При проведения анализа рынка Оценщик не выявил прямых аналогов предложений о продаже нежилых объектов- жилой корпус для персонала, расположенных в Одинцовском районе Московской области. Оценщик считает корректным отказаться от применения сравнительного подхода при оценки нежилого здания.</p>	<p>Рынок аренды объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки не развит в Одинцовском районе Московской области, что делает невозможным применение доходного подхода.</p>
<p>6. Котельная, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 80,4 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0010515:1683, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.</p>	<p>Согласно пп. «в») п. 24 ФСО № 7 «...затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке». Согласно пп «б» п. 24 ФСО № 7 «...затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства». Применяется затратный подход.</p>	<p>При проведения анализа рынка Оценщик не выявил прямых аналогов предложений о продаже котельных, расположенных в Одинцовском районе Московской области. Оценщик считает корректным отказаться от применения сравнительного подхода при оценки нежилого здания.</p>	<p>Рынок аренды объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки не развит в Одинцовском районе Московской области, что делает невозможным применение доходного подхода.</p>
<p>7. Скважина, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 3,9 кв. м., кадастровый номер: 50:20:0010515:1645, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с. п. Барвихинское, д. Раздоры.</p>	<p style="text-align: center;">Применяется затратный подход</p>	<p>При проведения анализа рынка Оценщик не выявил прямых аналогов предложений о продаже сооружений - скважин, расположенных в Одинцовском районе Московской области. Оценщик считает корректным отказаться от применения сравнительного подхода при</p>	<p>Рынок аренды объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки не развит в Одинцовском районе Московской области, что делает невозможным применение доходного подхода.</p>

<p>8. Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 97,4 м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв. № 174:055-18975, лит. Н, кадастровый номер: 50:20:0010101:521, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры (проложен под землей).</p>	<p>Применяется затратный подход</p>	<p>оценки сооружения. При проведении анализа рынка Оценщик не выявил прямых аналогов предложений о продаже сооружений – газопровода низкого давления, расположенных в Одинцовском районе Московской области. Оценщик считает корректным отказаться от применения сравнительного подхода при оценке сооружения-газопровода низкого давления.</p>	<p>Рынок аренды объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки не развит в Одинцовском районе Московской области, что делает невозможным применение доходного подхода.</p>
<p>9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 18 401 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:20:0010516:2400, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры, участок 4, участок 3.</p>	<p>Затратный подход не применяется.</p>	<p>Рынок купли-продажи объектов, аналогичных объекту оценки достаточно развит, что делает возможным применение сравнительного подхода.</p>	<p>Рынок аренды объектов, аналогичных объекту оценки не достаточно развит. Доходный подход не применяется.</p>
<p>10. Сооружение: газопровод высокого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 702,9 м от места врезки в существующий газопровод высокого давления до ГРПШ 07-2У1, инв. № 174:055-18975, лит. М, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры.</p>	<p>Применяется затратный подход</p>	<p>При проведении анализа рынка Оценщик не выявил прямых аналогов предложений о продаже сооружений – газопровода высокого давления, расположенных в Одинцовском районе Московской области. Оценщик считает корректным отказаться от применения сравнительного подхода при оценке сооружения-газопровода высокого давления.</p>	<p>Рынок аренды объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки не развит в Одинцовском районе Московской области, что делает невозможным применение доходного подхода.</p>

14.2 Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода будет применен метод прямого сравнительного анализа продаж. Этот метод использует информацию по сравниваемым продажам объектов недвижимости, которые могут быть сопоставимы с оцениваемым объектом. Преимущество данного метода состоит в том, что он позволяет учитывать поведение продавцов и покупателей на рынке и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру. Результаты, полученные методом сравнительного анализа продаж, имеют наибольшую точность для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи, то есть для недвижимости с развитым вторичным рынком.

Исходя из практики для получения наиболее достоверного результата, необходимо иметь данные о стоимости не менее 3-5 предлагаемых к продаже или фактически реализованных объектах, которые схожи с оцениваемым объектом по использованию, техническим параметрам и т.п.

Объектом оценки является - Жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный, общей площадью: 3 181,2 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а, а1, а2, а3, а4, а5, кадастровый номер: 50:20:0000000:64163, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3 (с цокольным этажом - 4 этажа).

Для определения стоимости объекта оценки необходимо выбрать максимально сопоставимые по основным характеристикам объекты-аналоги.

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки объекта методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости, расположенной в Московской области.

Все предложения актуальны на дату проведения оценки.

Краткая характеристика объектов – аналогов.

Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры	Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры	Направление: Рублево-Успенское шоссе 7км., Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Барвиха, Раздоры Посёлок: Шульгино
Общая площадь, кв.м	1 300,00	1 700,00	1 200,00
Стоимость, руб.	427 000 000	513 000 000	394 000 000
Характеристика объекта	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание
Назначение	Жилое	Жилое	Жилое
Источник	https://www.slrealty.ru/house/sale/21955	https://www.slrealty.ru/house/sale/22153	https://www.slrealty.ru/house/sale/27003
Дополнительная информация	<p>Описание дома: Белоснежная резиденция с классическими интерьерами. Эксклюзивная отделка, авторские работы на заказ. Особенности Ремонт: авторский дизайн-проект Безопасность: охраняемый коттеджный поселок Тип недвижимости: дом Участок: лесной Мебель: с мебелью Планировка дома: Цоколь: домашний кинотеатр, комната отдыха, библиотека, тренажерный зал, прачечная 1 этаж: прихожая, гардеробная, гостиная, каминный зал, кухня, кабинет, зимний сад 2 этаж: холл, хозяйская спальня с с/у и гардеробной комнатой, две детские спальни, с/у, чайная комната Мансарда: две гостевые спальни, с/у Описание участка: Великолепный участок с дорогим ландшафтным дизайном. На участке лес, ландшафтный дизайн. Дополнительные строения: Отдельно стоящий гараж с квартирой для персонала. Коммуникации: Централизованное водоснабжение: централизованное Канализация: централизованная Газ: магистральный Электричество: 100кВт</p>	<p>Планировка дома: 1-ый этаж: холл, гостиная с камином и огромными панорамными окнами, выходящими на шикарный лесной участок, кухня, столовая, гостевая спальня, гостевой с/у, кабинет, большой бассейн с панорамным остеклением, выполнен по авторскому проекту, позволяющему плавать на открытом воздухе. 2-ой этаж: основная спальня с гардеробной и ванной комнатой, 3 спальни с ванными комнатами, 3-ий этаж: выход на эксплуатируемую эко-терассу площадью 70 кв.м. Цоколь: гараж на 2 машины, тренажерный зал, кинотеатр, СПА-зона. Особенности: — Во внутренней и наружной отделке использованы натуральные дорогие материалы — Панорамное остекление; — Яркая архитектура; — Шикарный лесной участок.</p>	<p>Описание дома: Предлагается на продажу Шикарный особняк 1200 кв.м. в староанглийском стиле с высококачественной отделкой и инженерией, полностью готовый к проживанию. Уютный ухоженный участок с отдельным чайным домиком и прудом. Правильное расположение дома на участке открывает великолепный панорамный вид. Планировка дома: 1 этаж: прихожая, холл, лифт, гостиная с камином, столовая с выходом на террасу, кухня, гостевой с/у 2 этаж: 3 спальни со своими ванными комнатами и гардеробами. 3 этаж: холл, кинотеатр, гостевая спальня, с/у -1 этаж: бассейн с выходом на участок, хаммам, зона релакса, кабинет, технические помещения. Описание участка: Красивый участок с прудом. Гараж на 3 м/м с помещением для персонала</p>

Стоимость 1 кв.м. в руб.	328 461,54	301 764,71	328 333,33
Дата предложения	окт.18	окт.18	окт.18
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право собственности;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- назначение – все объекты имеют жилое назначение;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций - корректировка не применялась, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют все необходимые коммуникации;
- конструктивно-технологические системы зданий - все объекты имеют аналогичную систему строения.

Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов

Объект	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение, адрес	Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3	Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры	Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры	Направление: Рублево-Успенское шоссе 7км., Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Барвиха, Раздоры Посёлок: Шульгино
Общая площадь, кв.м	3 181,20	1 300,00	1 700,00	1 200,00
Стоимость, руб.		427 000 000,00	513 000 000,00	394 000 000,00
Характеристика объекта	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание	Жилое здание
Назначение	жилое	жилое	жилое	жилое
Стоимость 1 кв.м. в руб.		328 461,54	301 764,71	328 333,33
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь земельного участка, кв.м.	18 401,00	6 000,00	3 700,00	2 300,00
Рыночная стоимость земельного участка, руб./ кв.м.		23 647,68	23 647,68	23 647,68
Корректировка на земельный участок, руб./кв.м.		27 642,02	85 316,68	91 460,44
Скорректированная, руб.		356 103,56	387 081,39	419 793,78
Поправка на размер		0,87	0,91	0,86
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		311 371,73	352 355,44	362 680,78
Поправка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м.,		311 371,73	352 355,44	362 680,78

руб.				
Физический износ	Состояние здания – Хорошее – 1659,8, удовлетворительное – 1521,4 кв.м.	Состояние здания - Хорошее	Состояние здания - Хорошее	Состояние здания - Хорошее
Состояние отделки помещений	Состояние помещений: Элитный 2287,9 кв.м., Без отделки 742,9, Бюджетный 150,4	Состояние помещений: Элитный	Состояние помещений: Элитный	Состояние помещений: Элитный
Корректировка на физическое состояние		0,91	0,91	0,91
Корректировка на отделку		-4 146,85	-4 146,85	-4 146,85
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		280 777,58	318 233,23	327 669,71
Коммуникации	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		280 777,58	318 233,23	327 669,71
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		280 777,58	318 233,23	327 669,71
Возможность торга		есть	есть	есть
Корректировка		0,82	0,82	0,82
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		230 237,61	260 951,25	268 689,16
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		230 237,61	260 951,25	268 689,16
Наличие в стоимости НДС	есть	есть	есть	есть
Назначение	жилое	жилое	жилое	жилое

Корректировка на назначение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		230 237,61	260 951,25	268 689,16
Поправка на НДС		0,82	0,82	0,82
Скорректированная арендная ставка		188 794,84	213 980,02	220 325,12
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		207 699,99		
Рыночная стоимость объекта, руб.		660 735 220,28		
Доля стоимость прав на участок в стоимости объекта		24%		
Рыночная стоимость объекта, руб., без учета НДС		502 158 767,41		

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

*Корректировка на размер земельного участка*³⁷

Стоимость 1 кв.м. земли 23 647,68 руб.

Площадь земельного участка, относящегося к объекту оценки – производственному зданию, и площадь земельных участков объектов сравнения различается, что может оказать влияние на стоимость объекта оценки при расчетах, поэтому необходимо внесение поправки на площадь земельного участка, которая определяется через плотность застройки.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась плотность застройки оцениваемого объекта - площадь здания, приходящаяся на 1 кв.м земельного участка.

2. Определялась площадь земельных участков объектов-аналогов при плотности застройки объекта оценки.

3. Определялся избыток/недостаток площади земельных участков аналогов путем сравнения с площадью земельного участка объекта оценки.

4. Определялась стоимость избыточной/недостающей части земельного участка аналога путем умножения ее площади на стоимость 1 кв.м.

5. Размер относительной денежной корректировки рассчитывался путем деления стоимости избыточной/недостающей площади земельного участка объекта-аналога на площадь строений объекта-аналога. Расчет величины поправки на разницу в площади земельного участка представлен в таблице ниже.

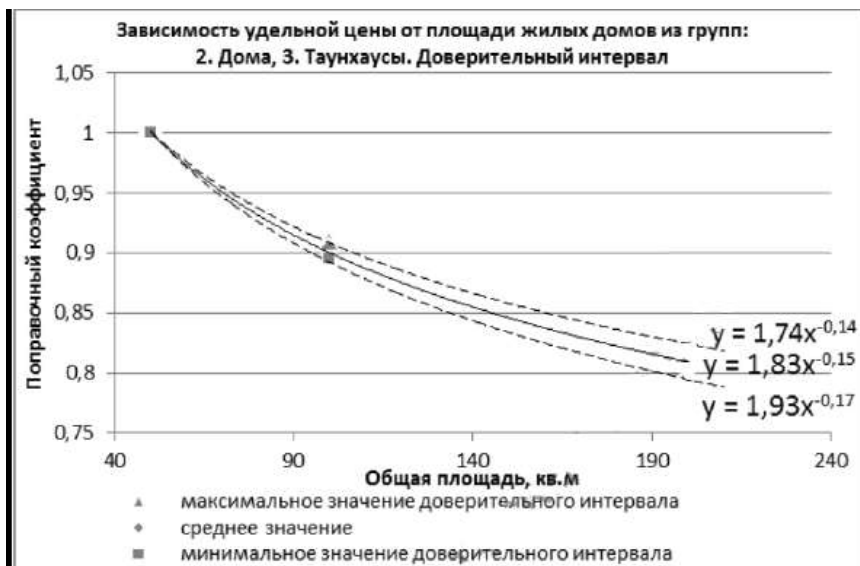
Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь здания, кв.м.	Sзд	3181,2	1300	1700	1200
Размер земли, кв.м.	Sзу	18401	6000	3700	2300
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S'	5,78	4,62	2,18	1,92
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	$\Delta S'i$		1,17	3,61	3,87
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.			27642,02	85316,68	91460,44

*Поправка на размер (площадь)*³⁸

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

³⁷ http://dom-khv.ucoz.ru/index/korrektirovka_na_ploshhad_zemelnogo_uchastka/0-520

³⁸ Справочник оценщика недвижимости – 2018 г. Жилые дома, г. Нижний Новгород 2018 г.



Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	3181,2	1300	1700	1200
Коэффициент изменения цены	0,55	0,62	0,60	0,63
Поправка на общую площадь		0,87	0,91	0,86

Поправка на физическое состояние и состояние отделки

Корректировка на физическое состояние объекта

		1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи		
Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,22	-
	удовл.	0,82	1	1,33
	неудовл.	-	0,75	1

Корректировка на уровень отделки

		аналог				
Уровень отделки		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 378	-7 148	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 378	0	-2 771	-8 718	-11 131
	Современный	7 148	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	8 718	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Физический износ	Состояние здания – Хорошее – 1659,8, удовлетворительное – 1521,4 кв.м.	Состояние здания - Хорошее	Состояние здания - Хорошее	Состояние здания - Хорошее
Состояние отделки помещений	Состояние помещений: Элитный 2287,9 кв.м., Без отделки 742,9, Бюджетный	Состояние помещений: Элитный	Состояние помещений: Элитный	Состояние помещений: Элитный

	150,4			
Корректировка на физическое состояние		$0,478 * 0,82 + 0,5217 * 1 = 0,91$	$0,478 * 0,82 + 0,5217 * 1 = 0,91$	$0,478 * 0,82 + 0,5217 * 1 = 0,91$
Корректировка на отделку		$0,72 * 1 + 0,23 * 15507 + 0,05 * -11131 = -4 146,85$	$0,72 * 1 + 0,23 * 15507 + 0,05 * -11131 = -4 146,85$	$0,72 * 1 + 0,23 * 15507 + 0,05 * -11131 = -4 146,85$

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	
Небольшие города и населенные пункты										
Московская область	март 2016 г.	8-12 (10)	11-18 (14,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	10-14 (12)	11-16 (13,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-15 (14)
	март 2015 г.	5-8 (5,5)	9-13 (11)	9 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
	ноябрь 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7 (7)	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

*R Санкт-Петербург: скидки на аренду, класс «категория 5» - 8% на коммерческий класс 7-10% на элитное

В результате анализа рынка ситуации на рынке жилой недвижимости в Московской области, Оценщик принимает к расчету верхнюю границу диапазона корректировки на торг. Корректировка на торг для объектов жилой недвижимости составляет **18%**.

Поскольку целью настоящего отчета об оценке является определение рыночной стоимости объекта капитального строительства без учета земельного участка под зданием, оценщик из рыночной стоимости объекта недвижимости, определенной сравнительным подходом к оценке, вычел долю земельного участка под зданием.

Исходя из материалов Интернет-ресурса <http://www.avg.ru/PRESSA/PRESS/2009/4/215>, подготовленных группой компании «Аверс», 2009 год, доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, составляет 24%.

The screenshot shows a webpage with the following content:

$$L = \frac{V_z}{V_z + V_{зд}} \cdot 100\%$$

L – доля стоимости прав на участок в стоимости нового (только что) построенного объекта;
 V_z – стоимость прав на земельный участок;
 $V_{зд}$ – стоимость строительства улучшений.

Базой для проведения исследования послужила база данных ГУП ГИУОН (аналитический отдел ГУП ГИУОН, 710-48-71). База данных составлена по материалам отчетов об оценках, выполненных аттестованными ЦУЭИ оценщиками Санкт-Петербурга.

В качестве исследуемых объектов были выбраны отчеты об оценках земельных участков, выполненные в период с января 2005 по апрель 2009 года. Все вычисления и выборки представлены в аналитическом отделе ГУП ГИУОН. Результаты представлены ниже.

Использование	с учетом НДС*	с учетом НДС**	Витязство исследуемых объектов
Офисное	20%	17%	48
Торговое	25%	22%	149
Гаражи	16%	14%	54
Досуговые	20%	17%	38
Производственно-складское	19%	16%	84
Жилые (на окраинах)	15%	13%	74
Жилые (центр)	24%	21%	17
Гостиничное	19%	17%	29

* L без учета НДС означает, что при расчете коэффициента L в стоимости строительства нового объекта НДС не учитывался.
 ** L с учетом НДС означает, что при расчете коэффициента L в стоимости строительства нового объекта был учтен НДС.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}},$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенного

Для определения рыночной стоимости приобретаемых прав земельного участка в данной работе будет применен метод прямого сравнительного анализа продаж (метод, используемый в рамках сравнительного подхода). Этот метод использует информацию по сравниваемым продажам объектов недвижимости, которые могут быть сопоставимы с оцениваемым объектом.

Расчет величины рыночной стоимости объектов при использовании сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

- подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- выбор параметров сравнения;
- сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости оцениваемого объекта;
- согласование данных по аналогам и получение стоимости объекта оценки.

Исходя из практики для получения наиболее достоверного результата, необходимо иметь данные о стоимости не менее 3-5 предлагаемых к продаже или фактически реализованных объектах, которые схожи с оцениваемым объектом по использованию, техническим параметрам и т.п. Для определения стоимости объекта оценки необходимо выбрать максимально сопоставимые по основным характеристикам объекты-аналоги.

Объекты-аналоги по отношению к объекту оценки имеют различия, оказывающие влияние на величину их стоимости и, как следствие, требующие применения соответствующих корректировок. Корректируется цена продажи сравниваемых объектов-аналогов недвижимости.

Проведя исследование имеющихся данных на основе Internet-сайтов Оценщиком было выбрано несколько объектов-аналогов наиболее близких по характеристикам с оцениваемым объектом.

Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов.

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры, участок 4, участок 3	Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня, Береста коттеджный поселок	Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня, Береста коттеджный поселок	Московская область, Одинцовский район, Барвихинское с/пос, Раздоры деревня
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия оплаты	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коммуникации	Электричество, канализация, водоснабжение, газоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение, газоснабжение	Электричество, канализация, водоснабжение, газоснабжение	по границе
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства
Цена предложения, руб.		118 142 100	105 855 040	74 950 000
Площадь, кв.м.	18 401	3 500,00	3 500,00	3 000,00
Дата предложения		окт.18	окт.18	окт.18
Источник		https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/191959650/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/191187655/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/169866163/
Стоимость за 1 кв.м., руб.		33 754,89	30 244,30	24 983,33
Дополнительная информация		<p>На продажу предлагается участок площадью 35 соток на 1-й линии от воды в Мякининской пойме, в элитном поселке рядом с Москвой. Подведены все центральные коммуникации. Назначение земли ИЖС. Инфраструктура района: В 20 минутах езды расположена гимназия им. Евгения Примакова, объединяющая детский сад и школу, с бассейном и гимнастическими залами. Гимназия единственное в РФ государственное образовательное учреждение с билингвальной системой</p>	<p>Продам участок 35 соток правильной прямоугольной формы, с выходом к воде, в жилом охраняемом поселке на острове Береста. Соседи все построены и живут. Все коммуникации центральные, включены в стоимость.</p>	<p>Редкое предложение! Продается участок с реликтовыми соснами, с идеальным расположением в частном лесном уголке обжитого поселка. Рядом вся инфраструктура, идеальные выезды. Все коммуникации. ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ!!!</p>

		преподавания. Благодаря высокому уровню технического оснащения и титулованному преподавательскому составу школа уже пользуется огромным спросом.		
Поправка на передаваемые права		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		33 754,89	30 244,30	24 983,33
Поправка на категорию земель, разрешенное использование		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		33 754,89	30 244,30	24 983,33
Поправка на площадь		0,85	0,85	0,84
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		28 735,69	25 747,11	20 952,77
Поправка на местоположение		1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		28 735,69	25 747,11	20 952,77
Поправка на коммуникации		1	1	1,34
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		28 735,69	25 747,11	28 137,06
Поправка на торг		0,86	0,86	0,86
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		24 712,69	22 142,51	24 197,87
Весовой коэффициент		0,36	0,36	0,29
Скорректированная цена 1 кв.м., руб.		23 647,68		
Рыночная стоимость, руб.		435 140 967		

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- категория земель и разрешенное использование – все объекты – аналоги относятся к землям населенных пунктов и предназначены для ИЖС;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;

Применённые в данной работе величины корректировок к стоимости единицы площади для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Поправка на размер (площадь).

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	18 401	3 500,00	3 500,00	3 000,00
Коэффициент изменения цены	0,938424	1,102336	1,102336	1,118943
Поправка на общую площадь		0,851305	0,851305	0,83867

Корректировка на наличие коммуникаций з/у под ИЖС³⁹

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электричеством	1,19	1,10	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,09	1,24

Объект оценки имеет следующие коммуникации: Электричество, канализация, водоснабжение, газоснабжение. Поскольку коммуникации объекта аналога №3 расположены по границе з/у, корректировка на наличие коммуникаций применяется по нижней границе расширенного интервала корректировок.

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие коммуникаций	Электричество, канализация, водоснабжение,	Электричество, канализация, водоснабжение,	Электричество, канализация, водоснабжение,	по границе

³⁹ Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки, г. Нижний Новгород, 2016 г.

	газоснабжение	газоснабжение	газоснабжение	
Поправка на коммуникации		1,00	1,00	1,10*1,12*1,09= 1,34

Поправка на торг.

1.6. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 56. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2016 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственная-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа		
Московская область	март 2016 г.	8-12 (10)	11-18 (14,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	10-14 (12)	11-16 (13,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-15 (14)
	март 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
	ноябрь 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Корректировка на торг для земельных участков составляет **14%**.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

14.3 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход при оценке стоимости имущества основан на определении величины доходов от владения оцениваемым объектом, ожидаемых в прогнозный период, с учетом анализа доходности альтернативных инвестиций.

В рамках доходного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки необходимо исходить из его наилучшего использования.

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства и, во-вторых, получить вознаграждение за использование инвестиций.

По мнению оценщика, в данном случае объект недвижимости, не требует значительных капитальных вложений в ремонт или реконструкцию, фактическое использование соответствует его наиболее эффективному использованию, поэтому можно использовать метод прямой капитализации доходов.

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

Стоимость объектов оценки определяется в соответствии с информацией о доходности аналогичных объектов по методу капитализации прибыли по следующей формуле:

$$C^{н.дп} = \frac{ЧГД}{R}, \text{ где:}$$

$C^{н.дп}$ – стоимость объекта недвижимости доходным подходом,

ЧГД – чистый операционный годовой доход,

R – годовая ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - параметр, преобразующий будущие доходы предприятия в текущую стоимость предприятия может учитывать как сам доход от его деятельности, так и возмещение основного капитала, затраченного на покупку данного оцениваемого предприятия. Коэффициент, учитывающий обе упомянутые составляющие, называется общим коэффициентом капитализации (или общей ставкой капитализации). Он выражает зависимость между доходом предприятия и его рыночной стоимостью, но не учитывает долги предприятия.

Доходность коммерческой недвижимости во многом зависит от того, какие потребности потенциальных клиентов, готовых воспользоваться конкретным спектром объектов недвижимости, она может удовлетворить; от того, какое соотношение спроса и предложения на рынке этой недвижимости.

Местоположение так же является одним из ключевых параметров, определяющим возможную доходность объекта.

Чистый годовой операционный доход (ЧГД) – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов, связанных с эксплуатацией и управлением недвижимостью, но до амортизационных отчислений и налогообложения на прибыль.

$$ЧГД = ДВД - ОР, \text{ где:}$$

ОР – операционные расходы (представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости).

Действительный валовой доход (ДВД) – потенциальный валовой доход за вычетом скидки на потери от недогрузки объекта (простой) и недополучения арендных платежей (арендная плата может быть внесена несвоевременно или не получена вовсе).

ДВД = ПВД - Потери

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов.

ПВД = $C_{ар}$ x S, где:

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.;

$C_{ар}$ – арендная ставка за 1 кв.м. в год.

Расчет чистого годового операционного дохода.

При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные либо с самого объекта, либо с его аналогов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Наилучшее использование объекта оценки – жилой дом. Таким образом, данный объект может быть сдан в аренду в качестве жилого дома.

Объектами сравнения являются объекты жилого назначения, расположенные в Московской области.

Краткая характеристика объектов – аналогов

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры	Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры	Направление: Рублево-Успенское шоссе 5км. Населённый пункт: Раздоры Посёлок: Раздоры
Назначение помещений	Жилое	Жилое	Жилое
Площадь, сдаваемая в аренду	620,00	2 000,00	2 200,00
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.	1 290,32	1 150,00	895,45
Дата предложения	окт.18	окт.18	окт.18
Источник	https://www.slrealty.ru/house/rent/20503	https://www.slrealty.ru/house/rent/26644	https://www.slrealty.ru/house/rent/27112
Дополнительная информация	8-495-925-33-77	8-495-925-33-77	8-495-925-33-77
	Описание поселка: Этот уютный дом в стиле шале расположен вблизи от города. Выезд — всегда без пробок. Дом для взыскательного человека. Отделка высочайшего уровня. Лес находится в 400 метрах от дома. Описание дома: 4 спальни, кабинет, роскошный каминный зал, бассейн. На участке: гараж с квартирой для персонала, барбекю. Описание поселка: Этот уютный дом в стиле шале расположен вблизи от города. Выезд — всегда без пробок. Дом для взыскательного человека.	Описание посёлка: Охраняемый коттеджный поселок в окружении соснового леса, расположенный на 5 км Рублево-Успенского шоссе в непосредственной близости от Москвы. В непосредственной близости располагается развитая инфраструктура «Барвихи» и «Жуковки» рестораны, торговые центры, салоны красоты, спортивные комплексы и т.д. Тишина и покой. Великолепные условия для прогулок и катания на велосипедах и снегокатах. Описание дома: В аренду	Элитный поселок Барвиха ПСК – это комфортные и уютные дома рядом с Москвой. В 18 веке на этой территории располагалось село Оборица, окруженное сосновым бором, а сегодня здесь вырос комфортабельный современный поселок, сохранивший в себе великолепные природные ландшафты и прибавивший к ним удобства современной жизни. Элитные дома в Барвиха ПСК – это идеальный выбор для

	<p>Отделка высочайшего уровня. Лес находится в 400 метрах от дома. Описание дома: 4 спальни, кабинет, роскошный каминный зал, бассейн. На участке: гараж с квартирой для персонала, барбекю.</p>	<p>предлагается просторный дом с бассейном 2000 кв.м. Дом выполнен в классическом стиле по авторскому проекту. При строительстве использованы дорогие материалы и оборудование. Планировка дома: 1 этаж: гостиная, кабинет, кухня, терраса, столовая, зимний сад, тренажерный зал, бассейн (20 х 4,5м), SPA зона, хамам, солярий, комната отдыха, прихожая, 2 гардеробные, холл, гараж на 2 машины, котельная, кладовая, 3 с/у. 2 этаж: холл, хозяйская спальня с ванной комнатой и гардеробной, 5 спален с 5 ванными комнатами, кухня, столовая, 2 гардеробные, кабинет, 3 балкона. 3 этаж: квартира для персонала. Описание участка: На ухоженном участке 46 соток располагается отдельный дом для охраны 150 кв.м.</p>	<p>постоянного проживания: к Вашим услугам – чистый воздух, богатая инфраструктура и удобная транспортная доступность. Дом в Английском стиле. с лифтами, двойное остекление. Расположенный на очень большом лесном участке со своим теннисным кортом, верандами, прудом, красивым ландшафтом, детской площадкой. Гостевым домом с четырьмя спальнями, кухней. Отдельно стоящий дом с русской Баней, сауной. Дом для персонала. Дом для охраны, водителей, гараж на 6 мм. Видеонаблюдение. Цоколь: Комната для персонала, кухня, с/у, постирочная, винный погреб. 1-й этаж: Кухня-гостиная с камином-столовая, с/у, кабинет, SPA зона с бассейном 33 м., джакузи, хамам, баня финская, с/у, гараж на 6 м/м 2-й этаж: Кухня-столовая, гостиная с камином, хозяйская спальня, с/у, гардеробная, кабинет. 3-й этаж: 4 спальни со своими с/у, гардеробными.</p>
--	--	---	---

За отсутствием необходимости Оценщик счёл возможным отказаться от применения части корректировок:

- передаваемые права, поскольку все объекты-аналоги имеют одинаковый набор прав – право аренды;
- условия финансирования (оплаты) – во всех случаях рассматривается типичный для данного сегмента рынка способ оплаты;
- условия продажи – т. к. в рассматриваемом случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемых объектов рыночные;
- фактор времени продажи (дата предложения) – все предложения к продаже объектов-аналогов опубликованы в открытых источниках на период проведения оценки;
- назначение – объекты – аналоги и объект оценки имеют жилое назначение;
- конструктивно-технологические системы зданий - все объекты имеют аналогичную систему строения;

Расчет арендной ставки.

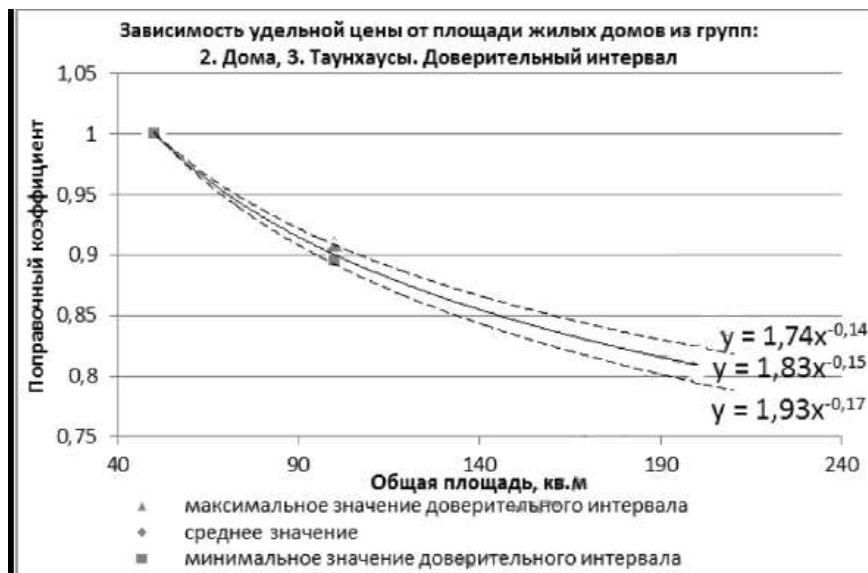
Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3	https://www.srealty.ru/house/rent/20503	https://www.srealty.ru/house/rent/26644	https://www.srealty.ru/house/rent/27112
Назначение помещений	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Общая площадь, кв.м.	3 181,20	620,00	2 000,00	2 200,00
Площадь, сдаваемая в аренду	3181,2	620,00	2 000,00	2 200,00
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Арендная ставка за 1 кв.м, руб. в мес.		1 290,32	1 150,00	895,45
Поправка на размер		0,78	0,93	0,95
Скорректированная арендная ставка		1009,64	1072,66	847,26
Поправка на местоположение		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		1009,64	1072,66	847,26
Физический износ	Состояние здания - Хорошее, удовлетворительное	Состояние здания - Хорошее	Состояние здания - Хорошее	Состояние здания - Хорошее
Корректировка на физическое состояние		0,91	0,91	0,91
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		922,73	980,32	774,33
Наличие коммуникаций	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые	Имеются все необходимые
Поправка на коммуникации		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		922,73	980,32	774,33
Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка		922,73	980,32	774,33
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные

Поправка на материал стен		1	1	1
Скорректированная арендная ставка		922,73	980,32	774,33
Поправка на торг		0,88	0,88	0,88
Скорректированная арендная ставка		812,00	862,69	681,41
Наличие в стоимости НДС	есть	есть	есть	есть
Поправка на НДС		0,82	0,82	0,82
Скорректированная арендная ставка		665,84	707,40	558,75
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб в год		644,00		

Применённые в данной работе величины корректировок для отобранных объектов-аналогов высчитывались по следующим позициям:

Поправка на размер (площадь)⁴⁰

Данная поправка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади объектов недвижимости в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).



Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	3181,2	620	2000	2200
Коэффициент изменения цены	0,55	0,70	0,59	0,58
Поправка на общую площадь		0,78	0,93	0,95

Поправка на физическое состояние

Корректировка на физическое состояние объекта

		1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи		
		аналог		
Физическое состояние		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,22	-
	удовл.	0,82	1	1,33
	неудовл.	-	0,75	1

Наименование объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Физический износ	Состояние здания – Хорошее – 1659,8, удовлетворительное – 1521,4 кв.м.	Состояние здания - Хорошее	Состояние здания - Хорошее	Состояние здания - Хорошее
Корректировка на физическое состояние		$0,478 * 0,82 + 0,5217 * 1 = 0,91$	$0,478 * 0,82 + 0,5217 * 1 = 0,91$	$0,478 * 0,82 + 0,5217 * 1 = 0,91$

⁴⁰ Справочник оценщика недвижимости – 2018 г. Жилые дома, г. Нижний Новгород 2018 г.

Скидки на цены и арендные ставки объектов недвижимости, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственн о-складская		Земельны е участки	
	Аренда	Продаж а	Аренда	Продаж а	Аренда	Продаж а	Аренда	Продаж а		
Небольшие города и населенные пункты										
Московская область	март 2016 г.	8-12 (10)	11-18 (14,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	10-14 (12)	11-16 (13,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-15 (14)
	март 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
	ноябрь 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

*R Служба. Петербург: скидки на элитный класс составил 5-8% на коммерческий класс 7-10% на элитный

В результате анализа рынка ситуации на рынке жилой недвижимости в Московской области, Оценщик принимает к расчету верхнюю границу диапазона корректировки на торг. Корректировка на торг для объектов жилой недвижимости составляет **12%**.

Весовой коэффициент

Далее определяются веса аналогов, которые, обратно пропорциональны количеству корректировок и рассчитываются по формуле:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где: k_i - количество корректировок i -того объекта – аналога;

n – количество аналогов.

В расчетах Оценщик исходил из того, что при сдаче данного имущества в аренду коммунальные платежи оплачиваются арендаторами.

Таким образом, потенциальный валовой доход от сдачи оцениваемого имущества в аренду составляет:

Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	Арендная ставка, руб./ мес./кв.м. (с учетом округления)	Годовая арендная ставка, руб./кв.м.	ПВД, руб.
3181,2	644,00	7 727,99	24 584 287,28

Определение действительного валового дохода (ДВД)

ДВД = ПВД - Потери

При вычислении поправки на потери при сборе арендной платы исходят из того, что арендная плата может быть внесена несвоевременно, а также из того, что для сдачи объекта в аренду необходимо дополнительное время для поиска арендатора, т.е. в течение некоторого времени не будет получена арендная плата.

Величина потерь зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- перспектив развития конкретного сегмента рынка недвижимости в регионе;
- соотношения спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости;

- физических характеристик оцениваемого объекта (конструктивных особенностей, размеров, планировки, технического состояния и т.д.);
- профессионального уровня менеджмента.

Величина потерь учитывается на основе коэффициента недозагрузки арендуемых площадей.

В данном случае к расчету принимается значение коэффициента недозагрузки – 13% (экспертно).

Объект недвижимости	Коэффициент оборачиваемости арендных помещений принят	Число арендных периодов, необходимое для поиска новых арендаторов	Общее число арендных периодов в году	Коэффициент недозагрузки
Жилой дом (Особняк)	1	3	24	13%

Определение ДВД от сдачи оцениваемого имущества в аренду

ПВД, руб.	Коэффициент недозагрузки	ДВД, руб.
24 584 287,28	13%	21 511 251,37

Определение чистого годового операционного дохода (ЧГД).

$$\text{ЧГД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Операционные расходы (ОР) подразделяются на постоянные - величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налог на имущество, арендная плата за землю), и переменные - зависящие от степени загрузки здания (расходы, связанных с управлением объектом, отчисления на капитальный ремонт - на создание резерва для замещение короткоживущих конструктивных элементов, оплата коммунальных услуг, расходы на уборку, охрану объекта и т.п.).

Величина операционных расходов

Важным показателем является значение текущей доходности от недвижимости. Под текущей доходностью понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. Данный показатель используется в качестве коэффициента капитализации

Величина операционных расходов для базы отдыха составляет 19%.⁴¹

Таким образом, чистый годовой операционный доход (ЧГД) составит:

ДВД, руб.	Операционные расходы (ОР), %	ЧГД, руб.
21 511 251,37	19%	17 424 113,61

Расчет коэффициента капитализации

Расчет коэффициента капитализации производился методом рыночной экстракции. Значение величины текущей доходности для жилых домов в среднем составляет 4%.

Определение рыночной стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода

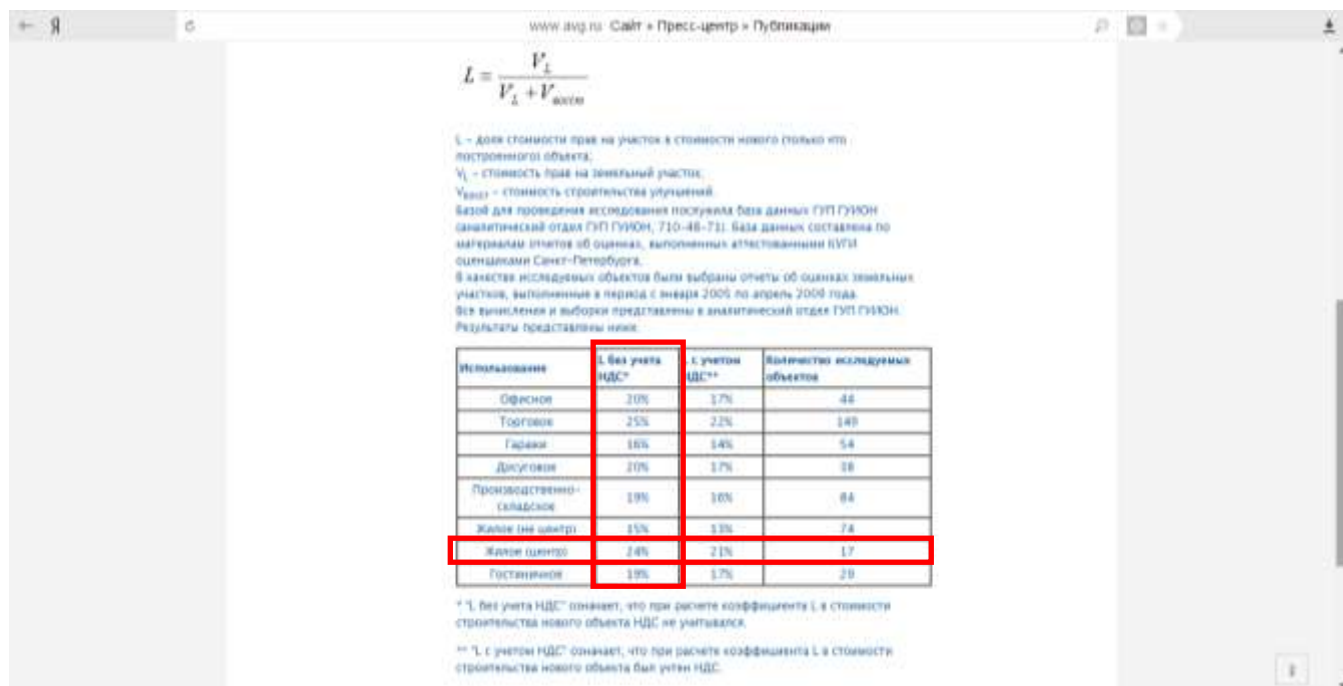
ЧГД, руб.	R, доли	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.
-----------	---------	---

⁴¹ Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2014 г.

17 424 113,61	4%	435 602 840,28
---------------	----	----------------

Поскольку целью настоящего отчета об оценке является определение рыночной стоимости объекта капитального строительства без учета земельного участка под зданием, оценщик из рыночной стоимости объекта недвижимости, определенной доходным подходом к оценке, вычел долю земельного участка под зданием.

Исходя из материалов Интернет-ресурса <http://www.avg.ru/PRESSA/PRESS/2009/4/215>, подготовленных группой компании «Аверс», 2009 год, доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, составляет 24%.



Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Доля стоимость прав на участок в стоимости объекта	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода без учета земли, руб., без учета НДС
435 602 840,28	24%	331 058 158,61

14.2. Расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода

При оценке имущества применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство или замещение точной копии оцениваемого объекта или объекта, аналогичного оцениваемому за вычетом потерь стоимости от всех видов износа.

Согласно анализу наилучшего и наиболее эффективного использования объекты оценки имеют следующее наилучшее и наиболее эффективное использование:

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки - использование по прямому назначению.

Расчет восстановительной стоимости.

Стоимость строительства определена на базе восстановительной стоимости с учетом совокупного износа. Расчет восстановительной стоимости оцениваемого здания проводился методом сравнительной единицы с использованием укрупненных показателей стоимости строительства. Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ с учетом непредвиденных работ и затрат.

Наименование объектов оценки	Источники информации
2. Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей-1), площадь застройки 389,8 кв. м., степень готовности 73%, инв. № 174:055-5296, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:64159, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Ко-Инвест «Промышленные здания» 2018 г.
3. Хозблок, назначение: нежилое здание, общей площадью 18,7 кв. м., лит. Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1, кадастровый номер: 50:20:0010515:1726, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Ко-Инвест «Промышленные здания» 2018 г.
4. Дом для обслуживания персонала, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 336,3 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Б, кадастровый номер 50:20:0000000:64164, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Ко-Инвест «Общественные здания» 2016 г.
5. Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 403,9 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. В, В1, в, кадастровый номер: 50:20:0000000:64158, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Ко-Инвест «Общественные здания» 2016 г.
6. Котельная, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 80,4 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0010515:1683, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Ко-Инвест «Промышленные здания» 2018 г.
7. Скважина, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 3,9 кв. м., кадастровый номер: 50:20:0010515:1645, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с. п. Барвихинское, д. Раздоры.	Ко-Инвест «Промышленные здания» 2018 г.
8. Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 97,4 м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв. № 174:055-18975, лит. Н, кадастровый номер: 50:20:0010101:521, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры (проложен под землей).	Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» 2017 г.
10. Сооружение: газопровод высокого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 702,9 м от места врезки в существующий газопровод высокого давления до ГРПШ 07-2У1, инв. № 174:055-18975, лит. М, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры.	Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» 2017 г.

Поправка на различия конструктивных решений

При обнаружении различий в конструктивном решении между подобранным аналогом и оцениваемыми улучшениями, к показателю удельной стоимости по справочнику вносится

соответствующая поправка, данные для которой определяются согласно приложению к справочникам КО-ИНВЕСТ.

Конструктивное исполнение подобранных объектов-аналогов не имеет отличий в планировочных решениях.

Поправка на разницу в объеме или площади

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в таблицах ниже.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{\text{спр}}$	K_0	$S_0/S_{\text{спр}}$	K_0
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Поправка на регион местоположения объекта

Пересчитывает стоимость строительства оцениваемых улучшений из цен Московской области в цены региона расположения объекта. Объекты оценки расположены в Московской области, таким образом, региональный индекс не применялся.

Показатель	Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей-1), площадь застройки 389,8 кв. м., степень готовности 73%, инв. № 174:055-5296, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/064/2009-040, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Дом для обслуживания персонала, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 336,3 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Б, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-394, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 403,9 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. В, В1, в, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-395, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Хозблок, назначение: нежилое здание, общей площадью 18,7 кв. м., лит. Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-393, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Котельная, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 80,4 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Е, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-396, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Скважина, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 3,9 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50-50-98/069/2012-394, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с. п. Барвихинское, д. Раздоры.	Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 97,4 м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв. № 174:055-18975, лит. Н, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/031/2008-222, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры (проложен под землей).	Сооружение: газопровод высокого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 702,9 м от места врезки в существующий газопровод высокого давления до ГРПШ 07-2У1, инв. № 174:055-18975, лит. М, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры.
Строительный объем, куб.м.	971	1582	1837	51	445	3,9*2,4=9,36 ⁴²	97,4	702,85
№ сборника	Ко-Инвест «Промышленные здания» 2018 г.	Ко-Инвест «Общественные здания» 2016 г.	Ко-Инвест «Общественные здания» 2016 г.	Ко-Инвест «Промышленные здания» 2018 г.	Ко-Инвест «Промышленные здания» 2018 г.	Ко-Инвест «Промышленные здания» 2018 г.	Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» 2017 г.	Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» 2017 г.
Код аналога	ПЗ.04.000.0176, стр. 254	ruO3.10.000.0097, стр. 436	ruO3.10.000.0097, стр. 436	ruПЗ.13.000.0104, стр. 667	ruПЗ.19.000.0039, стр. 991	ruПЗ.13.000.0104, стр. 667	ruИЗ.06.008.0022, стр. 105	ruИЗ.06.009.0029, стр. 109
Наименование сборника	Подвал ГО БЛОКА ЦЕХОВ	Пансионаты - жилые корпуса администрации	Пансионаты - жилые корпуса администрации	Будки и караульные помещения	Котельная	Будки и караульные помещения	Газопроводы уличные низкого давления из абоценментных труб в сухих грунтах без дорожных покрытий	Газопроводы уличные низкого давления из абоценментных труб в сухих грунтах без дорожных покрытий
Класс конструктивной системы объекта-аналога	КС-4	КС-2	КС-2	КС-1	КС-4	КС-1	КС-8	КС-8
Класс качества объекта-аналога	Standart	Standart	Standart	Standart	Econom	Standart	-	-
Площадь объекта-аналога, кв.м.	290	От 1950 до 2650	От 1950 до 2650	-	-	-	-	-
Строительный объем, куб.м.	1540	От 6825 до 9275	От 6825 до 9275	От 60 до 100	1000	От 60 до 100	-	-
Измеритель	Куб.м.	Куб.м.	Куб.м.	Куб.м.	Куб.м.	Куб.м.	1 км	1 км
Стоимость строительства	24723	12960	12960	9622,44	7194,4	9622,44	4 213 695	1 834 996

⁴² В соответствии с осмотром и данными, предоставленными заказчиком высота помещения составляет 2,4м.

объекта-аналога, руб./единицу измерения								
Корректировка справочных стоимостных показателей								
<i>Поправки, выраженные в тыс. руб. на 1 ед. изм. здания</i>								
Региональный коэффициент	1	1	1	1	1	1	1	1
Поправка на разницу в объеме	1,16	1,22	1,22	1,16	1,2	1,22	1	1
Поправка на отсутствие части наружных стен	1	1	1	1	1	1	1	1
Поправка на различие в количестве перегородок	1	1	1	1	1	1	1	1
Поправка на наличие подвалов	1	1	1	1	1	1	1	1
Поправка на учет специальных работ и оборудования	1	1	1	1	1	1	1	1
Поправка на фундамент	1	1	1	1	1	1	1	1
Поправка на различие в конструктивных элементах	1	1	1	1	1	1	1	1,106
Кровля	1	1	1	1	1	1	1	1
Наружные стены	1	1	1	1	1	1	1	1
Перегородки	1	1	1	1	1	1	1	1
Полы	1	1	1	1	1	1	1	1
Заполнение проемов	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная величина	28 678,33	15 811,20	15 811,20	11 162,03	8 633,28	11 739,38	4 213 695,00	2 029 505,58
Степень готовности	0,73							
Скорректированная величина	20 935,18							

Поправка на изменение цен после издания Справочника

Пересчитывает стоимость строительства оцениваемых улучшений, определенную на основании Справочников Ко-Инвест «Общественные здания», 2016 г., «Промышленные здания» 2018 г., «Сооружения городской инфраструктуры» 2017 г. Дата оценки октябрь 2018 г. Корректировка цен на изменение во времени вносилась на основании данных, приведенных в справочнике Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» №103.

	Индекс цен	июнь 2018	Дата оценки
1-й квартал 2016	8,36	9,63	1,15
1-й квартал 2017	8,77	9,63	1,10
янв.18	9,55	9,63	1,01

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) - это установленная рынком величина, отражающая сумму средств, которую инвестор ожидает получить в виде вознаграждения за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Величина прибыли инвестора должна быть принята таким образом, чтобы инвестору было выгодно вкладывать деньги в строительство данного объекта. Ставка прибыли инвестора может быть сопоставима или даже выше ставки процента по банковским кредитам на новое строительство, поскольку риски индивидуального инвестора выше банковских. Определение величины прибыли инвестора является одной из наиболее трудных проблем оценки недвижимости, так как получить рыночные данные о прибыли затруднительно, поскольку они чаще всего охраняются в качестве коммерческой тайны.

При расчете определении прибыли инвестора, оценщики опирались на данные, представленные в Справочнике оценщика недвижимости «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2014 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
Низкокласные производственно-складские объекты	17%	16%	18%
Бизнес-центры класса А,В	24%	23%	25%
ТЦ, ТК, ТРК	25%	23%	26%
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21%	20%	22%
Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	15%	14%	15%
Квартиры (многоквартирные жилые дома)	26%	25%	28%
База отдыха	19%	18%	20%

Расчет восстановительной стоимости объекта оценки.

Показатель	Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей-1), площадь застройки 389,8 кв. м., степень готовности 73%, инв. № 174:055-5296, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:64159, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Дом для обслуживания персонала, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 336,3 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Б, кадастровый номер: 50:20:0000000:64164, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 403,9 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. В, В1, в, кадастровый номер: 50:20:0000000:64158, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Хозблок, назначение: нежилое здание, общей площадью 18,7 кв. м., лит. Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1, кадастровый номер: 50:20:0010515:1726, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Котельная, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 80,4 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0010515:1683, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Скважина, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 3,9 кв. м., кадастровый номер: 50:20:0010515:1645, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с. п. Барвихинское, д. Раздоры.	Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 97,4 м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв. № 174:055-18975, лит. Н, кадастровый номер: 50:20:0010101:521, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры (проложен под землей).	Сооружение: газопровод высокого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 702,9 м от места врезки в существующий газопровод высокого давления до ГРПШ 07-2У1, инв. № 174:055-18975, лит. М, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры.
Восстановительная стоимость удельного показателя, руб./куб.м.	20 935	15 811	15 811	11 162	8 633	11 739	4 213 695	2 029 506
Строительный объем, куб.м.	971	1582	1837	51	445	9,36	97,4	702,85
Восстановительная стоимость, руб. (без учета НДС)	20 328 062	25 013 318	29 045 174	569 264	3 841 810	109 881	410 414	1 426 438
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве на дату оценки	1,01	1,15	1,15	1,01	1,01	1,01	1,10	1,10
Восстановительная стоимость объекта, руб.	20 498 350	28 820 083	33 465 546	574 032	3 873 992	110 801	450 608	1 569 082

При оценке имущества применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство или замещение точной копии оцениваемого объекта или объекта, аналогичного оцениваемому за вычетом потерь стоимости от всех видов износа.

Затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства

Согласно анализу наилучшего и наиболее эффективного использования объекты оценки имеют следующее наилучшее и наиболее эффективное использование:

Наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки использование по прямому назначению⁴³.

Жилой дом включает в себя следующие объекты:

Наименование объектов
Лифт «Копе», заводской номер 301021, 1997 г.
мультирум (ауди, видеотехника)
беспроводной контролер, точка доступа, блок питания (CISCO) LKZ BYNTHYTNF
система видеонаблюдения
щиты автоматики АВ-01, АВ-02, АВ-03, АВ-04 в количестве 4 штуки
реформер Аллегро BALANCED BODY (спортивный)
система охранного видеонаблюдения
система очистки воды
система телефонизации (плата расширения УАТС)
телеВизард-Авто 2 (2 канала) ПО на жестком диске
устройство комплексной защиты двигателя СУ 3
шкаф-витрина из стекла 850x850x1900
духовой шкаф
кованое ограждение с декоративными столбами (въездные ворота с фасада)
крытая стойка
заборная секция (ковка) 2 200*3 000 - 140 шт.
вольер
заборная секция
сигнальный шлагбаум

Дом для обслуживания персонала включает в себя следующие объекты:

Наименование объектов
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук

Гостевой дом включает в себя следующие объекты:

Наименование объектов
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук
набор кухонной мебели (ИКЕА Дом)

Котельная включает в себя следующие объекты:

№	Наименование объектов
1	газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-13-1В/У1 с регулятором давления РДГ-50В, РДСГ-1-1,2, 2003 г. в.;
2	газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-07-2У1 с регулятором давления РДНК-1000, 2003 г. в.;
3	котлы De Ditrich GTE-521 (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук;

⁴³ Раздел 13. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

4	горелка MG-3.2-Z-L-N (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук);
5	бак водонагревательный 1 000 - 100;
6	привод газ. клапана SKR 15;
7	привод газ. клапана SKR 75.

Скважина включает в себя следующие объекты:

№	Наименование объектов
1	система водоснабжения - насос;
2	бак для воды 10 000 л;
3	устройство комплексной защиты двигателя CU 3

Описание объектов оценки и объектов аналогов

Жилой дом включает в себя следующие объекты:

Наименование объектов	Наименование объектов	Источник информации	Дата предложения	Цена нового аналога, руб., с учетом НДС	Цена нового аналога, руб., без учета НДС	Измеритель	Количество, шт. ⁴⁴	Цена нового аналога, руб.
Лифт «Kone», заводской номер 301021, 1997 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»	Лифт «Kone»	https://www.koronalift.ru/proizvoditeli/kone/	Октябрь 2018 г.	3 678 949,40	3 016 738,51	шт./руб.	1	3 016 738,51
мультирум (ауди, видеотехника)	Мультирум комплект Russound CA4-KT1-EU	http://www.salondt.ru/russound-ca4-kt1-eu.html	Октябрь 2018 г.	146 000,00	119 720,00	шт./руб.	1	119 720,00
беспроводной контролер, точка доступа, блок питания (CISCO) LKZ BYNTHYTNF	L-LIC-CTVM-1A лицензия расширения емкости виртуального контроллера Cisco 1 точку доступа	http://www.vtk.ru/catalog/wlanarea/virtualnye_kontrollyeri/1_lic_ctvm_1a_1itsenziya_rasshireniya_emkosti_virtualnogo_kontrollera_cisco_1_tochku_dostupa/	Октябрь 2018 г.	8 328,00	6 828,96	шт./руб.	1	6 828,96
система видеонаблюдения	Fresh 260-24V Wizebox Термокожух	https://vektor-video.ru/fresh_260_24v	Октябрь 2018 г.	3 911,00	3 207,02	шт./руб.	32	102 624,64
щиты автоматики АВ-01, АВ-02, АВ-03, АВ-04 в количестве 4 штуки	Щит автоматики ЩП	https://xn----7sbah6aid5b.xn--p1ai/p8070967-schit-avtomatiki-schp.html	Октябрь 2018 г.	35 900,00	29 438,00	шт./руб.	4	117 752,00
реформер Аллегро BALANCED BODY (спортивный)	Реформер Balanced Body Аллегро 1 в комплекте с трапецией 900-021	http://www.sportprofi.ru/catalog/aerobika/Balanced+Body+Allegro1+900-021/	Октябрь 2018 г.	444 500,00	364 490,00	шт./руб.	1	364 490,00
система охранного видеонаблюдения	Монитор 21.5" Samsung S22D300NY	https://www.layta.ru/samsung-s22d300ny.html	Октябрь 2018 г.	7628,55	6 255,41	шт./руб.	12	75 064,93

⁴⁴ В соответствии с данными, предоставленными Заказчиком

система очистки воды	Комплексная система очистки воды WiseWater VKX 1000	https://alfatep.ru/catalog/sistemy_ochistki_vody_dlya_zagorodnykh_domov/kompleksnaya_sistema_ochistki_vody_wisewater_vkx_1000/	Октябрь 2018 г.	126 160,00	103 451,20	шт./руб.	1	103 451,20
система телефонизации (плата расширения УАТС)	АТС Panasonic KX-NS1000RU	https://www.insotel.ru/catalog/oborudovanie_dlya_telefonii/ats/panasonic_kx_ns1000ru/	Октябрь 2018 г.	111 735,00	91 622,70	шт./руб.	1	91 622,70
телеВизард-Авто 2 (2 канала) ПО на жестком диске	Gate-ТелеВизард-Авто 2 Двухканальный считыватель автономеров	https://tdatm.ru/catalog/skud/gate_televizard_avto_2_dvukhkanalnyy_schit_yvotel_avtonomerov.html	Октябрь 2018 г.	59 375,00	48 687,50	шт./руб.	1	48 687,50
устройство комплексной защиты двигателя CU 3	Устройство комплексной защиты двигателя Nastec PILOT 325 3 X400 VAC 25A (3040030110)	https://wtpump.ru/catalog/detail/53769/	Октябрь 2018 г.	19 205,00	15 748,10	шт./руб.	1	15 748,10
шкаф-витрина из стекла 850x850x1900	Стеклопанельная вертикальная витрина Хит продаж №5 (закрытая, задняя стенка - стекло)	https://tob.ru/catalog/vitri-ny-hit-prodazh/?itemId=6286&frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%2Fsearch%3Ftext%3D%D1%88%D0%BA%D0%B0%D1%84-%D0%B2%D0%B8%D1%82%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B0+%D0%B8%D0%B7+%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%BB%D0%B0+850%D1%851900%26clid%3D545%26onstock%3D1%26local-offers-first%3D1&yclid=15489371774811518386900014	Октябрь 2018 г.	8 837,84	7 247,03	шт./руб.	1	7 247,03

духовой шкаф	Электрический духовой шкаф Bosch Serie 6 HBG536YS0R	https://www.mvideo.ru/products/elektricheskii-duhovoii-shkaf-bosch-serie-6-hbg536ys0r-20056898	Октябрь 2018 г.	43 990,00	36 071,80	шт./руб.	1	36 071,80
кованое ограждение с декоративными столбами (въездные ворота с фасада)	Ворота	https://zaborgost.ru/sekcii-onnye-zabory/kovanye	Октябрь 2018 г.	433 203,00	355 226,46	шт./руб.	1	355 226,46
крытая стойка	Пост охраны СТАНДАРТ 150150-00	http://www.module-house.ru/production/kpp/kpp_425.html	Октябрь 2018 г.	75 000,00	61 500,00	шт./руб.	1	61 500,00
заборная секция (ковка) 2 200*3 000 - 140 шт.	Кованый забор "ОСТ 15-02", 2805*1800 мм, вес: 30 кг.	http://xn----itbzagInt.xn--p1ai/ru/production/kovanye_zabory/	Октябрь 2018 г.	7 000,00	5 740,00	шт./руб.	140	803 600,00
вольер	Вольер Кованый	https://dom-sobaki.ru/volery-dlya-sobak/voler-gratsiya/	Октябрь 2018 г.	270 000,00	221 400,00	шт./руб.	1	221 400,00
заборная секция	Кованый забор "ОСТ 15-02", 2805*1800 мм, вес: 30 кг.	http://xn----itbzagInt.xn--p1ai/ru/production/kovanye_zabory/	Октябрь 2018 г.	7 000,00	5 740,00	шт./руб.	6	34 440,00
сигнальный шлагбаум	CAME G3750_DX	https://www.sec-group.ru/product/21649.html	Октябрь 2018 г.	55 020,00	45 116,40	шт./руб.	1	45 116,40

Дом для обслуживания персонала включает в себя следующие объекты:

Наименование объектов	Аналог	Источник информации	Дата предложения	Цена нового аналога, руб., с учетом НДС	Цена нового аналога, руб., без учета НДС	Измеритель	Количество, шт.	Цена нового аналога, руб.
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	Кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM100VD/FDC100V N	http://www.e-katalog.ru/MITSUBISHI-HEAVY-FDUM100VD-FDC100VN.htm	Октябрь 2018 г.	244 410,00	200 416,20	шт./руб.	2	400 832,40

Гостевой дом включает в себя следующие объекты:

Наименование объектов	Аналог	Источник информации	Дата предложения	Цена нового аналога, руб., с учетом НДС	Цена нового аналога, руб., без учета НДС	Измеритель	Количество, шт. ⁴⁵	Цена нового аналога, руб.
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	Кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM100VD/FDC100V N	http://www.e-katalog.ru/MITSUBISHI-HEAVY-FDUM100VD-FDC100VN.htm	Октябрь 2018 г.	244 410,00	200 416,20	шт./руб.	2	400 832,40
набор кухонной мебели (ИКЕА Дом)	набор кухонной мебели (ИКЕА Дом)	https://www.ikea.com/	Октябрь 2018 г.	57 488,00	47 140,16	шт./руб.	2	94 280,32

Котельная включает в себя следующие объекты:

Наименование объектов	Аналог	Источник информации	Дата предложения	Цена нового аналога, руб., с учетом НДС	Цена нового аналога, руб. без учета НДС	Измеритель	Количество, шт. ⁴⁶	Цена нового аналога, руб.
газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-13-1В/У1 с регулятором давления РДГ-50В, РДСГ-1-1,2, 2003 г. в.;	ГРПШ-13-1Н(В)-У1 с регулятором РДГ-50Н(В)	http://www.grpsh.ru/katalog/grpsh-13-1nv-u1/	Октябрь 2018 г.	51750	42435	шт./руб.	1	42435
газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-07-2У1 с регулятором давления РДНК-1000, 2003 г. в.;	ГРПШ-07-2У1 с регулятором давления РДНК-1000	http://www.grpsh.ru/katalog/grpsh-07-2u1/	Октябрь 2018 г.	58000	47560	шт./руб.	1	47560
котлы De Dietrich GTE-521 (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук;	De Dietrich GTE 521	http://www.klimat55.ru/catalog.php?cid=115&scid=118&category=&product=753	Октябрь 2018 г.	781448	640787,36	шт./руб.	2	1281574,72
горелка MG-3.2-Z-L-N (Франция), 2002 г. в. в	ГАЗОВАЯ	http://kotly-	Октябрь	296547	243168,5	шт./руб.	2	486337,08

⁴⁵ В соответствии с данными, предоставленными Заказчиком

⁴⁶ В соответствии с данными, предоставленными Заказчиком

количестве 2 штук)	ГОРЕЛКА GIERSCH MG 3.2 Z / L / N	pechi.ru/burners/gas/giersch/g553/	2018 г		4			
бак водонагревательный 1 000 - 100;	Расширительный бак свыше 500 литров Reflex DE 1000/740	https://mircli.ru/Reflex-DE-1000-740/	Октябрь 2018 г	114 400	93808	шт./руб.	1	93808
привод газ. клапана SKR 15;	Привод для газового клапана SKP15.000E2	https://www.av-avtomatika.ru/privod_dlya_gazovogo_klapana_skp15_000e2/	Октябрь 2018 г	19746	16191,72	шт./руб.	1	16191,72
привод газ. клапана SKR 75.	Привод для газового клапана SKP75.003E2	https://www.av-avtomatika.ru/privod_dlya_gazovogo_klapana_skp75_003e2/	Октябрь 2018 г	36200	29684	шт./руб.	1	29684

Скважина включает в себя следующие объекты:

№	Наименование объектов	Аналог	Источник информации	Дата предложения	Цена нового аналога, руб., с учетом НДС	Цена нового аналога, руб., без учета НДС
1	система водоснабжения - насос;	Насосная станция ДЖИЛЕКС Джамбо 70/50 Н-24 (угл. сталь)	https://market.yandex.ru/product--nasosnaia-stantsiia-dzhileks-dzhambo-70-50-n-24-ugl-stal/4767661?show-uid=15409861522995355582516004&nid=55169&context=search	Октябрь 2018 г	8 330	6830,6
2	бак для воды 10 000 л;	Расширительный бак 500 литров Reflex DE 500	https://mircli.ru/Reflex-DE-500/	Октябрь 2018 г	30 310	24854,2
3	устройство комплексной защиты двигателя CU 3	Устройство комплексной защиты MP 204 Grundfos	https://wtpump.ru/catalog/detail/66282/	Октябрь 2018 г	48173	39501,86

Расчет накопленного износа.

Физический износ - потеря стоимости улучшений, связанная с частичной или полной потерей строительными элементами показателей эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических и техногенных факторов, ошибок при проектировании или нарушений правил строительства и технической эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта или повседневной эксплуатации) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации, которые целесообразны с экономической точки зрения.

Функциональный износ (устаревание) - потеря стоимости из-за несоответствия объемно-планировочного решения, строительных конструкций и инженерного оборудования здания или сооружения, качества произведенных строительно-монтажных работ современным рыночным стандартам, нормам и правилам, предъявляемым к данному типу зданий и сооружений. Он обычно вызван появлением более совершенных технологий, неудовлетворительной планировкой, несоответствием технических и функциональных требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы, дизайн и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых элементов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи самой собственности.

Экономическое устаревание, или износ внешнего воздействия – уменьшение стоимости имущества, обусловленное отрицательным воздействием внешних по отношению к объекту оценки ценообразующих факторов экономического и неэкономического характера. Используется также термин внешнее устаревание.

Накопленный износ объекта может определяться в целом, либо по отдельности, с учетом каждого вида износа. При оценке накопленного износа в целом используются методы, основанные на сопоставлении затрат на замещение без учета износов и его рыночной стоимости, возраста объекта (метод экономического возраста и модифицированный метод экономического возраста) и метод сравнения продаж. Накопленный износ наиболее предпочтительно определять как величину, равную разности между затратами на замещение объекта без учета износов и его рыночной стоимостью на дату оценки. Точность методов, основанных на оценке возраста объекта, зависит от корректности определения общей экономической жизни и эффективного возраста объекта. При оценке накопленного износа по отдельности используется метод разбивки. Накопленный износ оцениваемого объекта рассчитывался методом разбивки. При этом определялись следующие виды износа:

- устранимый и неустранимый физический износ;
- устраимое и неустраимое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Накопленный износ рассчитывается по следующей формуле:

$$И = 1 - (1 - Ивн) \times (1 - И \text{ функц}) \times (1 - И \text{ физ.}).$$

Расчет физического износа.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния. Физический износ подразделяется на устранимый и неустрашимый.

При определении физического износа здания, оценщик использовал экспертный метод расчета, основанный на визуальном осмотре основных конструктивных элементов объекта.

Определение величины накопленного износа

Существует несколько методов расчета износа, как общей потери стоимости объекта под влиянием действия различных факторов. В рамках данного отчета применен метод разбиения.

Метод разбиения предполагает разбивку износа на 3 составляющих: физический износ, функциональное устаревание и экономическое устаревание.

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$И_{\%} = 1 - (1 - И_{\text{физ}\%}) * (1 - И_{\text{фун}\%}) * (1 - И_{\text{вн}\%}), \text{ где:}$$

И% – накопленный износ, %;

Ифиз% – физический износ, %;

Ифун% – функциональное устаревание, %;

Ивн% – экономическое устаревание, %.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности, как в результате его естественного старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Физический износ может быть устранимым и неустрашимым. К устранимому относят, так называемый отложенный ремонт, проведение которого на дату оценки является целесообразным и экономически обоснованным. Неустрашимый физический износ – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Работы по определению износа, проведенные Оценщиком, в общем случае основываются на оценке фактов, полученных визуальным путём без применения специального оборудования, приборов и средств.

Существует несколько методов определения физического износа объектов недвижимого имущества:

1. На основе данных технических паспортов БТИ о величине износа зданий и сооружений.
2. Поэлементный – как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в стоимости замещения.
3. Метод эффективного возраста.
4. Метод экспертизы состояния.

При использовании данных методов определения физического износа зданий и сооружений используются следующие понятия:

Физическая жизнь здания (ФЖ) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т. п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) – период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) – время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов,

влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания – период времени от даты оценки до окончания его экономической жизни.

Поэлементный метод расчета физического износа основан на определении процентов износа всех конструктивных элементов здания или сооружения. Данный метод является самым точным, но и наиболее трудоемким.

Данный метод предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. В данном случае физический износ оценивался путём сравнения признаков износа, выявленных в результате обследования с их значениями, приведёнными в ВСН 53-86 «Правила оценки физического износа зданий».

Физический износ объекта определяется следующим образом:

$$F_{\phi} = \frac{\sum_{i=1}^n F_i \cdot L_i}{100}, \text{ где:}$$

F_{ϕ} – физический износ здания, (%);

F_i – физический износ i -го конструктивного элемента, (%);

L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента (участка) в общей стоимости здания;

n – количество конструктивных элементов в здании.

Величина физического износа i -го конструктивного элемента определяется исходя из его физического состояния, путем выбора значений из диапазона, приведённого в ВСН 53-86. Наличие все признаков, относимых к определенному диапазону – это верхняя граница, наличие одного признака – нижняя граница, если присутствуют несколько признаков, то к расчету принимается среднее значение диапазона.

Доли восстановительной стоимости (стоимости замещения) отдельных конструкций, элементов и систем в общей стоимости здания, следует принимать по укрупненным показателям восстановительной стоимости зданий, утвержденным в установленном порядке.

Метод эффективного возраста основан на предположении о том, что соотношение между физическим износом (ФИ) и восстановительной стоимостью (ВС) определяется соотношением между эффективным возрастом (ЭВ) и типичным сроком экономической жизни (ФЖ):

$$\frac{\text{ФИ}}{\text{ВС}} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}}$$

Так физический износ в рамках метода эффективного возраста определяется по следующей формуле:

$$\text{ФИ} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}}, \text{ где:}$$

ЭВ – эффективный возраст (хронологический возраст объекта);

ЭЖ – срок экономической жизни (срок полезного использования).

Срок полезного использования определяется с учетом положений Постановления Правительства РФ от 1 января 2002 г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» и на основании Постановления Совмина СССР от 22 октября 1990 г. N 1072 «Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», а так же на основе российской практики.

Метод экспертизы – физический износ объекта оценки определяется по экспертной шкале.

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости⁴⁷

⁴⁷ <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml> - Информационно-аналитическое агентство по оценочной деятельности Международного оценочного консорциума (МОК-Информ), тел. (095) 267-59-74, Web-адрес: www.valnet.ru.

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

Величина физического износа оцениваемого жилого здания - Жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный, общей площадью: 3 181,2 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а, а1, а2, а3, а4, а5, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/052/2009-403, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3 (с цокольным этажом - 4 этажа), определяется с помощью экспертного метода и находится в хорошем состоянии, величина физического износа составляет середину диапазона – 25%.

Величина физического износа оцениваемого здания - Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей-1), площадь застройки 389,8 кв. м., степень готовности 73%, инв. № 174:055-5296, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/064/2009-040, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3, определяется с помощью экспертного метода и находится в удовлетворительном состоянии, величина физического износа составляет середину диапазона – 47,5%.

Величина физического износа оцениваемого здания - Хозблок, назначение: нежилое здание, общей площадью 18,7 кв. м., лит. Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-393, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3, определяется с помощью экспертного метода и находится в хорошем состоянии, величина физического износа составляет середину диапазона – 25%.

Величина физического износа оцениваемого здания - Дом для обслуживания персонала, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 336,3 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Б, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-394, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3, определяется с помощью экспертного метода и находится в хорошем состоянии, величина физического износа составляет середину диапазона – 25%.

Величина физического износа оцениваемого здания - Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 403,9 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. В, В1, в, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-395, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3, определяется с помощью экспертного метода и находится в хорошем состоянии, величина физического износа составляет середину диапазона – 25%.

Величина физического износа оцениваемого здания - Котельная, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 80,4 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Е, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-396, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3, определяется с помощью экспертного метода и находится в хорошем состоянии, величина физического износа составляет середину диапазона – 25%.

Величина физического износа оцениваемого здания - Скважина, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 3,9 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50-50-98/069/2012-394, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с. п. Барвихинское, д. Раздоры, определяется с помощью экспертного метода и находится в хорошем состоянии, величина физического износа составляет середину диапазона – 25%.

Величина физического износа оцениваемого объекта - Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 97,4 м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв. № 174:055-18975, лит. Н, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/031/2008-222, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры (проложен под землей), определяется с помощью экспертного метода и находится в хорошем состоянии, величина физического износа составляет середину диапазона – 25%.

Величина физического износа оцениваемого объекта - газопровод высокого давления, протяженность 702,85 м, определяется с помощью экспертного метода и находится в хорошем состоянии, величина физического износа составляет середину диапазона – 25%.

Функциональное устаревание является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Функциональное устаревание можно разделить на три группы:

- недостатки, требующие добавления элементов
- недостатки, требующие замены или модернизации существующих элементов
- избытки, невостребованные рынком, так называемые «сверхулучшения»

Устранимое функциональное устаревание может оказывать влияние на потерю стоимости при необходимости учета в оцениваемом объекте различных дополнений, замен и модернизаций, а также имеющих у него сверхулучшений. Устранимых дополнений, замен и модернизаций по мнению оценщика, для оцениваемого объекта, не требуется.

Устранимые «сверхулучшения» у объекта отсутствуют. Поэтому, устранимое функциональное устаревание принимается равным нулю.

Экономическое устаревание – снижение стоимости объекта из-за факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных. Экономическое устаревание может быть вызвано нестабильностью рынка, изменением финансовых и законодательных условий, изменением окружения объекта оценки и т.п.

Экономический износ (устаревание) объекта Оценщиком не выявлен.

Накопленный износ объекта оценки может включать физический, функциональный и экономическое износ. Определяется по формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{э}}), \text{ где:}$$

Ифиз – физический износ;

Ифун – функциональный износ;

Иэ – внешний износ (экономическое устаревание).

Таким образом, затраты на замещение с учетом накопленного износа составляют: Затраты на замещение объекта как нового на дату оценки минус накопленный износ.

<i>Показатель</i>	Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей-1), площадь застройки 389,8 кв. м., степень готовности 73%, инв. № 174:055-5296, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:64159, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Дом для обслуживания персонала, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 336,3 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Б, кадастровый номер: 50:20:0000000:64164, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 403,9 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. В, В1, в, кадастровый номер: 50:20:0000000:64158, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Хозблок, назначение: нежилое здание, общей площадью 18,7 кв. м., лит. Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1, кадастровый номер: 50:20:0010515:1726, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Котельная, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 80,4 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0010515:1683, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Скважина, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 3,9 кв. м., кадастровый номер: 50:20:0010515:1645, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с. п. Барвихинское, д. Раздоры.	Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 97,4 м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв. № 174:055-18975, лит. Н, кадастровый номер: 50:20:0010101:521, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры (проложен под землей).	Сооружение: газопровод высокого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 702,9 м от места врезки в существующий газопровод высокого давления до ГРПШ 07-2У1, инв. № 174:055-18975, лит. М, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры.
<i>Физический износ, %</i>	47,5%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
<i>Функциональное устаревание, %</i>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<i>устраняемое, %</i>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<i>неустраняемое, %</i>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Экономическое устаревание, %</i>	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<i>Накопленный износ, %</i>	47,5%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа машин и оборудования⁴⁸

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии.	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей.	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей (подшипники, вкладыши и т.п.)	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей (двигатель и т.п.)	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.	81-90
Условно-пригодное с истекшим сроком службы	Бывшее в эксплуатации оборудование с истекшим сроком службы, пригодное для дальнейшей эксплуатации в течении срока, составляющего 5-20% от расчетного срока службы.	90-95

В рамках настоящего отчета об оценке уровень физического износа объектов оценки был определен с использованием метода экспертизы и данных предоставленных Заказчиком. Физический износ определен, как удовлетворительный, величина физического износа составляет середину диапазона – 47,5%.

⁴⁸. Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования, издание первое - Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2015 год.

Наименование объекта	Экспертная оценка технического состояния объекта	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %
газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-13-1В/У1 с регулятором давления РДГ-50В, РДСГ-1-1,2, 2003 г. в.;	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-07-2У1 с регулятором давления РДНК-1000, 2003 г. в.;	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
котлы De Ditrich GTE-521 (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук;	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
горелка MG-3.2-Z-L-N (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук)	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
бак водонагревательный 1 000 - 100;	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
привод газ. клапана SKR 15;	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
привод газ. клапана SKR 75.	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
система водоснабжения - насос;	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
бак для воды 10 000 л;	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
устройство комплексной защиты двигателя CU 3	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
Лифт «Копе», заводской номер 301021, 1997 г. в.	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
мультирум (ауди, видеотехника)	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
беспроводной контролер, точка доступа, блок питания (CISCO) LKZ BYNTHYTNF	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
система видеонаблюдения	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
щиты автоматики АВ-01, АВ-02, АВ-03, АВ-04 в количестве 4 штуки	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
реформер Аллегро BALANCED BODY (спортивный)	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
система охранного видеонаблюдения	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
система очистки воды	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
система телефонизации (плата расширения УАТС)	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
телеВизард-Авто 2 (2 канала) ПО на жестком диске	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
устройство комплексной защиты двигателя CU 3	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
шкаф-витрина из стекла 850x850x1900	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
духовой шкаф	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
кованое ограждение с декоративными столбами (въездные ворота с фасада)	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
крытая стойка	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
заборная секция (ковка) 2 200*3 000 - 140 шт.	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
вольер	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
заборная секция	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%

сигнальный шлагбаум	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%
набор кухонной мебели (ИКЕА Дом)	удовлетворительное	47,5%	0%	0%	47,5%

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода приведен в таблице ниже.

Показатель	Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей-1), площадь застройки 389,8 кв. м., степень готовности 73%, инв. № 174:055-5296, лит. Д, кадастровый номер: 50:20:0000000:64159, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Дом для обслуживания персонала, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 336,3 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Б, кадастровый номер: 50:20:0000000:64164, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 403,9 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. В, В1, в, кадастровый номер: 50:20:0000000:64158, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Хозблок, назначение: нежилое здание, общей площадью 18,7 кв. м., лит. Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1, кадастровый номер: 50:20:0010515:1726, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Котельная, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 80,4 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Е, кадастровый номер: 50:20:0010515:1683, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	Скважина, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 3,9 кв. м., кадастровый номер: 50:20:0010515:1645, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с. п. Барвихинское, д. Раздоры.	Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 97,4 м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв. № 174:055-18975, лит. Н, кадастровый номер: 50:20:0010101:521, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры (проложен под землей).	Сооружение: газопровод высокого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 702,9 м от места врезки в существующий газопровод высокого давления до ГРПШ 07-2У1, инв. № 174:055-18975, лит. М, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры.
Восстановительная стоимость, руб.	20 498 350р.	28 820 083р.	33 465 546р.	574 032р.	3 873 992р.	110 801р.	450 608р.	1 569 082р.
Прибыль предпринимателя, %	1,17	1,19	1,19	1,17	1,17	1,17	1	1
Восстановительная стоимость с учетом прибыли предпринимателя, руб.	23 983 068,92	34 295 899,12	39 823 999,17	671 617,73	4 532 570,99	129 637,21	450 608,34	1 569 082р.
Накопленный износ, %	48%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
Стоимость объекта с учетом совокупного износа, руб.	12 591 111,18	25 721 924,34	29 867 999,38	503 713,30	3 399 428,24	97 227,91	337 956,26	1 176 811,35
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (рассчитывается рыночная стоимость объекта оценки без учета земельного участка)	-	-	-	-	-	-	-	-
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб.	12 591 111,18	25 721 924,34	29 867 999,38	503 713,30	3 399 428,24	97 227,91	337 956,26	1 176 811,35

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода приведен в таблице ниже.

Корректировка на переход на вторичный рынок⁴⁹ - Данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя продавцу. Данная скидка распространяется на каждый объект один раз. Ее экономический смысл заключается в передаваемых рисках (возникновения скрытых дефектов при транспортировке, заводские браки и т.д.). Скидка составляет 16%,соответственно **1-0,16=0,84**.

Наименование объекта	Рыночная стоимость нового аналога, руб.	Экспертная оценка технического состояния объекта	Накопленный износ, %	Скидка при переходе на вторичный рынок	Рыночная стоимость с учетом скидки, руб.	Рыночная стоимость с учетом износа, руб.
газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-13-1В/У1 с регулятором давления РДГ-50В, РДСГ-1-1,2, 2003 г. в.;	42 435	удовлетворительное	47,50%	0,84	35 645	18 714
газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-07-2У1 с регулятором давления РДНК-1000, 2003 г. в.;	47 560	удовлетворительное	47,50%	0,84	39 950	20 974
котлы De Ditrich GTE-521 (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук;	1 281 575	удовлетворительное	47,50%	0,84	1 076 523	565 174
горелка MG-3.2-Z-L-N (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук)	486 337	удовлетворительное	47,50%	0,84	408 523	214 475
бак водонагревательный 1 000 - 100;	93 808	удовлетворительное	47,50%	0,84	78 799	41 369
привод газ. клапана SKR 15;	16 192	удовлетворительное	47,50%	0,84	13 601	7 141
привод газ. клапана SKR 75.	29 684	удовлетворительное	47,50%	0,84	24 935	13 091
система водоснабжения - насос;	6 831	удовлетворительное	47,50%	0,84	5 738	3 012
бак для воды 10 000 л;	24 854	удовлетворительное	47,50%	0,84	20 878	10 961
устройство комплексной защиты двигателя СУ 3	39 502	удовлетворительное	47,50%	0,84	33 182	17 420
Лифт «Копе», заводской номер 301021, 1997 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»	3 016 738,51	удовлетворительное	47,50%	0,84	2 534 060	1 330 382
мультирум (ауди, видеотехника), не залоговое имущество	119 720,00	удовлетворительное	47,50%	0,84	100 565	52 797
беспроводной контролер, точка доступа, блок питания (CISCO) LKZ BYNTHYTNF, не залоговое имущество	6 828,96	удовлетворительное	47,50%	0,84	5 736	3 012
система видеонаблюдения, не залоговое имущество	102 624,64	удовлетворительное	47,50%	0,84	86 205	45 257

⁴⁹ Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования, издание первое - Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2015 год.

щиты автоматики АВ-01, АВ-02, АВ-03, АВ-04 в количестве 4 штуки, не залоговое имущество	117 752,00	удовлетворительное	47,50%	0,84	98 912	51 929
реформер Аллегро BALANCED BODY (спортивный), не залоговое имущество	364 490,00	удовлетворительное	47,50%	0,84	306 172	160 740
система охранного видеонаблюдения, не залоговое имущество	75 064,93	удовлетворительное	47,50%	0,84	63 055	33 104
система очистки воды, не залоговое имущество	103 451,20	удовлетворительное	47,50%	0,84	86 899	45 622
система телефонизации (плата расширения УАТС), не залоговое имущество	91 622,70	удовлетворительное	47,50%	0,84	76 963	40 406
телеВизард-Авто 2 (2 канала) ПО на жестком диске, не залоговое имущество	48 687,50	удовлетворительное	47,50%	0,84	40 898	21 471
устройство комплексной защиты двигателя СУ 3, не залоговое имущество	15 748,10	удовлетворительное	47,50%	0,84	13 228	6 945
шкаф-витрина из стекла 850x850x1900, не залоговое имущество	7 247,03	удовлетворительное	47,50%	0,84	6 088	3 196
духовой шкаф, не залоговое имущество	36 071,80	удовлетворительное	47,50%	0,84	30 300	15 908
кованое ограждение с декоративными столбами (въездные ворота с фасада), не залоговое имущество	355 226,46	удовлетворительное	47,50%	0,84	298 390	156 655
крытая стойка, не залоговое имущество	61 500,00	удовлетворительное	47,50%	0,84	51 660	27 122
заборная секция (ковка) 2 200*3 000 - 140 шт., не залоговое имущество	803 600,00	удовлетворительное	47,50%	0,84	675 024	354 388
вольер, не залоговое имущество	221 400,00	удовлетворительное	47,50%	0,84	185 976	97 637
заборная секция, не залоговое имущество	34 440,00	удовлетворительное	47,50%	0,84	28 930	15 188
сигнальный шлагбаум, не залоговое имущество	45 116,40	удовлетворительное	47,50%	0,84	37 898	19 896
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук, не залоговое имущество	400 832,40	удовлетворительное	47,50%	0,84	336 699	176 767
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук, не залоговое имущество	400 832,40	удовлетворительное	47,50%	0,84	336 699	176 767
набор кухонной мебели (ИКЕА Дом)	94 280,32	удовлетворительное	47,50%	0,84	79 195	41 578

В результате расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода, рыночная стоимость объектов оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС
Лифт «Копе», заводской номер 301021, 1997 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»	1 330 382
мультирум (ауди, видеотехника)	52 797
беспроводной контролер, точка доступа, блок питания (CISCO) LKZ BYNTHYTNF	3 012
система видеонаблюдения	45 257
щиты автоматики АВ-01, АВ-02, АВ-03, АВ-04 в количестве 4 штуки	51 929
реформер Аллегро BALANCED BODY (спортивный)	160 740
система охранного видеонаблюдения	33 104
система очистки воды	45 622
система телефонизации (плата расширения УАТС)	40 406
телеВизард-Авто 2 (2 канала) ПО на жестком диске	21 471
устройство комплексной защиты двигателя CU 3	6 945
шкаф-витрина из стекла 850x850x1900	3 196
духовой шкаф	15 908
кованое ограждение с декоративными столбами (въездные ворота с фасада)	156 655
крытая стойка	27 122
заборная секция (ковка) 2 200*3 000 - 140 шт.	354 388
вольер	97 637
заборная секция	15 188
сигнальный шлагбаум	19 896
Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей-1), площадь застройки 398,8 кв. м., степень готовности 73%, инв. № 174:055-5296, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/064/2009-040, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	12 591 111
Дом для обслуживания персонала, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 336,3 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Б, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-394, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	25 721 924
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	176 767
Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 403,9 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. В, В1, в, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-395, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	29 867 999
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	176 767
набор кухонной мебели (ИКЕА Дом)	41 578
Хозблок, назначение: нежилое здание, общей площадью 18,7 кв. м., лит. Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-393, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	503 713
Котельная, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 80,4 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Е, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-396, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	3 399 428
газораспределительный пункт шкафной ГРППШ-13-1В/У1 с регулятором давления РДГ-50В, РДСГ-1-1,2, 2003 г. в.;	18 714
газораспределительный пункт шкафной ГРППШ-07-2У1 с регулятором давления РДНК-1000, 2003 г. в.;	20 974

котлы De Ditrich GTE-521 (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук;	565 174
горелка MG-3.2-Z-L-N (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук)	214 475
бак водонагревательный 1 000 - 100;	41 369
привод газ. клапана SKR 15;	7 141
привод газ. клапана SKR 75.	13 091
Скважина, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 3,9 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50-50-98/069/2012-394, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с. п. Барвихинское, д. Раздоры.	97 228
система водоснабжения - насос;	3 012
бак для воды 10 000 л;	10 961
устройство комплексной защиты двигателя CU 3	17 420
Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 97,4 м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв. № 174:055-18975, лит. Н, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/031/2008-222, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры (проложен под землей).	337 956
Сооружение: газопровод высокого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 702,9 м от места врезки в существующий газопровод высокого давления до ГРПШ 07-2У1, инв. № 174:055-18975, лит. М, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры.	1 176 811

15 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для определения рыночной стоимости объектов оценки была рассмотрена возможность применения трех основных подходов: затратного, доходного и сравнительного. Рыночная стоимость объектов оценки, составляет:

Объект оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
1. Жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный, общей площадью: 3 181,2 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а, а1, а2, а3, а4, а5, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/052/2009-403, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3 (с цокольным этажом - 4 этажа).	Не применялся	331 058 159	502 158 767
Лифт «Копе», заводской номер 301021, 1997 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»	1 330 382	Не применялся	Не применялся
мультирум (ауди, видеотехника)	52 797	Не применялся	Не применялся
беспроводной контролер, точка доступа, блок питания (CISCO) LKZ BYNTHYTNF	3 012	Не применялся	Не применялся
система видеонаблюдения	45 257	Не применялся	Не применялся
щиты автоматики АВ-01, АВ-02, АВ-03, АВ-04 в количестве 4 штуки	51 929	Не применялся	Не применялся
реформер Аллегро BALANCED BODY (спортивный)	160 740	Не применялся	Не применялся
система охранного видеонаблюдения	33 104	Не применялся	Не применялся
система очистки воды	45 622	Не применялся	Не применялся
система телефонизации (плата расширения УАТС)	40 406	Не применялся	Не применялся
телеВизард-Авто 2 (2 канала) ПО на жестком диске	21 471	Не применялся	Не применялся
устройство комплексной защиты двигателя CU 3	6 945	Не применялся	Не применялся
шкаф-витрина из стекла 850x850x1900	3 196	Не применялся	Не применялся
духовой шкаф	15 908	Не применялся	Не применялся
кованое ограждение с декоративными столбами (въездные ворота с фасада)	156 655	Не применялся	Не применялся
крытая стойка	27 122	Не применялся	Не применялся
заборная секция (ковка) 2 200*3 000 - 140 шт.	354 388	Не применялся	Не применялся
вольер	97 637	Не применялся	Не применялся
заборная секция	15 188	Не применялся	Не применялся
сигнальный шлагбаум	19 896	Не применялся	Не применялся
2. Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей-1), площадь застройки 398,8 кв. м., степень готовности 73%, инв. № 174:055-5296, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/064/2009-040, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	12 591 111	Не применялся	Не применялся
3. Хозблок, назначение: нежилое здание, общей площадью 18,7 кв. м., лит. Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-393, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	503 713	Не применялся	Не применялся
4. Дом для обслуживания персонала, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 336,3 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Б, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-394, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	25 721 924	Не применялся	Не применялся
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	176 767	Не применялся	Не применялся
5. Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 403,9 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. В, В1, в, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-395, расположенный по адресу: Московская	29 867 999	Не применялся	Не применялся

область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3. кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	176 767	Не применялся	Не применялся
набор кухонной мебели (ИКЕА Дом)	41 578	Не применялся	Не применялся
6. Котельная, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 80,4 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Е, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-396, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	3 399 428	Не применялся	Не применялся
газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-13-1В/У1 с регулятором давления РДГ-50В, РДСГ-1-1,2, 2003 г. в.;	18 714	Не применялся	Не применялся
газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-07-2У1 с регулятором давления РДНК-1000, 2003 г. в.;	20 974	Не применялся	Не применялся
котлы De Ditrich GTE-521 (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук;	565 174	Не применялся	Не применялся
горелка MG-3.2-Z-L-N (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук)	214 475	Не применялся	Не применялся
бак водонагревательный 1 000 - 100;	41 369	Не применялся	Не применялся
привод газ. клапана SKR 15;	7 141	Не применялся	Не применялся
привод газ. клапана SKR 75.	13 091	Не применялся	Не применялся
7. Скважина, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 3,9 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50-50-98/069/2012-394, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с. п. Барвихинское, д. Раздоры.	97 228	Не применялся	Не применялся
система водоснабжения - насос;	3 012	Не применялся	Не применялся
бак для воды 10 000 л;	10 961	Не применялся	Не применялся
устройство комплексной защиты двигателя CU 3	17 420	Не применялся	Не применялся
8. Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 97,4 м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв. № 174:055-18975, лит. Н, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/031/2008-222, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры (проложен под землей).	337 956	Не применялся	Не применялся
9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 18 401 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:20:0010516:2400, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры, участок 4, участок 3.	Не применялся	Не применялся	435 140 967
10. Сооружение: газопровод высокого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 702,9 м от места врезки в существующий газопровод высокого давления до ГРПШ 07-2У1, инв. № 174:055-18975, лит. М, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры.	1 176 811	Не применялся	Не применялся

С целью определения итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества, проводится обобщение (согласование) результатов, рассчитанных различными подходами, используемыми при проведении оценки объекта, путем взвешивания, т. е. учитывая вес полученных результатов по каждому подходу в итоговой стоимости объекта.

Целью сведения и обобщения всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к оцениваемому объекту, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Основные критерии, по которым сравниваются методы, следующие:

1. Способность учитывать действительные намерения, как потенциального инвестора (покупателя), так и продавца.
2. Тип, качество, полнота и достоверность информации, на основе которой проводился анализ.

3. Способность конкретного метода учитывать конъюнктуру рынка.
4. Способность учитывать конкретные особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность и т.д.
5. Допущения, принятые в расчетах.

Определение удельного веса результатов оценки каждого из подходов в общей рыночной стоимости объекта оценки - Жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный, общей площадью: 3 181,2 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а, а1, а2, а3, а4, а5, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/052/2009-403, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3 (с цокольным этажом - 4 этажа).

Критерии согласования	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Достоверность информации	0	0,5	0,5
Тип, качество и обширность данных, на основе которых проводилась оценка	0	0,5	0,5
Возможность отразить истинные намерения продавца и покупателя	0	0,5	0,5
Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	0	0,5	0,5
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	0	0,5	0,5
Допущения, принятые в расчетах	0	0,5	0,5
Итоговый вес подхода	0	0,5	0,5

Для расчёта рыночной стоимости остальных объектов оценки использовался один подход, для данных объектов согласование подходов не требуется.

Таким образом, согласованная рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки составит:

Объект оценки	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.			Удельный вес подхода, доли			Итоговая рыночная стоимость, руб., без учета НДС
	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	
1. Жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный, общей площадью: 3 181,2 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а, а1, а2, а3, а4, а5, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/052/2009-403, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3 (с цокольным этажом - 4 этажа).	Не применялся	331 058 159	502 158 767	Не применялся	1	1	416 608 463
Лифт «Копе», заводской номер 301021, 1997 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»	1 330 382	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	1 330 382
мультирум (ауди, видеотехника)	52 797	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	52 797
беспроводной контролер, точка доступа, блок питания (CISCO) LKZ BYNTHYTNF	3 012	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	3 012
система видеонаблюдения	45 257	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	45 257
щиты автоматики АВ-01, АВ-02, АВ-03, АВ-04 в количестве 4 штуки	51 929	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	51 929
реформер Аллегро BALANCED BODY (спортивный)	160 740	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	160 740
система охранного видеонаблюдения	33 104	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	33 104
система очистки воды	45 622	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	45 622
система телефонизации (плата расширения УАТС)	40 406	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	40 406
телеВизард-Авто 2 (2 канала) ПО на жестком диске	21 471	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	21 471
устройство комплексной защиты двигателя CU 3	6 945	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	6 945
шкаф-витрина из стекла 850x850x1900	3 196	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	3 196

духовой шкаф	15 908	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	15 908
кованое ограждение с декоративными столбами (въездные ворота с фасада)	156 655	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	156 655
крытая стойка	27 122	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	27 122
заборная секция (ковка) 2 200*3 000 - 140 шт.	354 388	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	354 388
вольер	97 637	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	97 637
заборная секция	15 188	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	15 188
сигнальный шлагбаум	19 896	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	19 896
2. Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей-1), площадь застройки 398,8 кв. м., степень готовности 73%, инв. № 174:055-5296, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/064/2009-040, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	12 591 111	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	12 591 111
3. Хозблок, назначение: нежилое здание, общей площадью 18,7 кв. м., лит. Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-393, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	503 713	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	503 713
4. Дом для обслуживания персонала, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 336,3 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Б, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-394, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	25 721 924	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	25 721 924
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	176 767	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	176 767
5. Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 403,9 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. В, В1, в, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-395, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	29 867 999	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	29 867 999
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD	176 767	Не	Не применялся	1	Не	Не	176 767

(внутр. бл.) в количестве 2 штук		применялся			применялся	применялся	
набор кухонной мебели (ИКЕА Дом)	41 578	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	41 578
6. Котельная, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 80,4 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Е, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-396, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	3 399 428	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	3 399 428
газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-13-1В/У1 с регулятором давления РДГ-50В, РДСГ-1-1,2, 2003 г. в.;	18 714	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	18 714
газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-07-2У1 с регулятором давления РДНК-1000, 2003 г. в.;	20 974	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	20 974
котлы De Ditrich GTE-521 (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук;	565 174	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	565 174
горелка MG-3.2-Z-L-N (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук)	214 475	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	214 475
бак водонагревательный 1 000 - 100;	41 369	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	41 369
привод газ. клапана SKR 15;	7 141	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	7 141
привод газ. клапана SKR 75.	13 091	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	13 091
7. Скважина, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 3,9 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50-50-98/069/2012-394, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с. п. Барвихинское, д. Раздоры.	97 228	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	97 228
система водоснабжения - насос;	3 012	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	3 012
бак для воды 10 000 л;	10 961	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	10 961
устройство комплексной защиты двигателя CU 3	17 420	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	17 420
8. Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 97,4 м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв. № 174:055-18975, лит. Н, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/031/2008-222, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры (проложен под землей).	337 956	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	337 956

9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 18 401 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:20:0010516:2400, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры, участок 4, участок 3.	Не применялся	Не применялся	435 140 967	Не применялся	Не применялся	1	435 140 967
Сооружение: газопровод высокого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 702,9 м от места врезки в существующий газопровод высокого давления до ГРПШ 07-2У1, инв. № 174:055-18975, лит. М, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры.	1 176 811	Не применялся	Не применялся	1	Не применялся	Не применялся	1 176 811
Итоговая величина рыночной стоимости, руб., без учета НДС							929 234 697

**Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, с учетом округления, на дату оценки
составляет:**

Наименование объектов оценки	Итоговая рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1. Жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный, общей площадью: 3 181,2 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а, а1, а2, а3, а4, а5, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/052/2009-403, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3 (с цокольным этажом - 4 этажа).	416 608 463
Лифт «Копе», заводской номер 301021, 1997 г. в., залог ПАО Банк «ФК Открытие»	1 330 382
мультирум (ауди, видеотехника)	52 797
беспроводной контролер, точка доступа, блок питания (CISCO) LKZ BYNTHYTNF	3 012
система видеонаблюдения	45 257
щиты автоматики АВ-01, АВ-02, АВ-03, АВ-04 в количестве 4 штуки	51 929
реформер Аллегро BALANCED BODY (спортивный)	160 740
система охранного видеонаблюдения	33 104
система очистки воды	45 622
система телефонизации (плата расширения УАТС)	40 406
телеВизард-Авто 2 (2 канала) ПО на жестком диске	21 471
устройство комплексной защиты двигателя СУ 3	6 945
шкаф-витрина из стекла 850x850x1900	3 196
духовой шкаф	15 908
кованое ограждение с декоративными столбами (въездные ворота с фасада)	156 655
крытая стойка	27 122
заборная секция (ковка) 2 200*3 000 - 140 шт.	354 388
вольер	97 637
заборная секция	15 188
сигнальный шлагбаум	19 896
2. Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей-1), площадь застройки 398,8 кв. м., степень готовности 73%, инв. № 174:055-5296, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/064/2009-040, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	12 591 111
3. Хозблок, назначение: нежилое здание, общей площадью 18,7 кв. м., лит. Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-393, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	503 713
4. Дом для обслуживания персонала, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 336,3 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Б, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-394, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	25 721 924
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	176 767
5. Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 403,9 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. В, В1, в, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-395, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	29 867 999
кондиционер Mitsubishi Heavy FDUM 100VD (внутр. бл.) в количестве 2 штук	176 767
набор кухонной мебели (ИКЕА Дом)	41 578
6. Котельная, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 80,4 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Е, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-396, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.	3 399 428
газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-13-1В/У1 с регулятором давления РДГ-50В, РДСГ-1-1,2, 2003 г. в.;	18 714
газораспределительный пункт шкафной ГРПШ-07-2У1 с регулятором давления РДНК-1000, 2003 г. в.;	20 974
котлы De Ditrich GTE-521 (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук;	565 174
горелка MG-3.2-Z-L-N (Франция), 2002 г. в. в количестве 2 штук)	214 475
бак водонагревательный 1 000 - 100;	41 369

привод газ. клапана SKR 15;	7 141
привод газ. клапана SKR 75.	13 091
7. Скважина, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 3,9 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50-50-98/069/2012-394, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с. п. Барвихинское, д. Раздоры.	97 228
система водоснабжения - насос;	3 012
бак для воды 10 000 л;	10 961
устройство комплексной защиты двигателя CU 3	17 420
8. Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 97,4 м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв. № 174:055-18975, лит. Н, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/031/2008-222, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры (проложен под землей).	337 956
9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 18 401 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:20:0010516:2400, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры, участок 4, участок 3.	435 140 967
10. Сооружение: газопровод высокого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 702,9 м от места врезки в существующий газопровод высокого давления до ГРПШ 07-2У1, инв. № 174:055-18975, лит. М, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры.	1 176 811
Итоговая рыночная стоимость, руб.	929 234 697

Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, с учетом округления, на дату оценки составляет:

929 234 697 (Девятьсот двадцать девять миллионов двести тридцать четыре тысячи шестьсот девяносто семь) рублей, без учета НДС⁵⁰

Специалист-оценщик / _____ / Мартынова Э.В.

Директор ООО «Консалтинг-Спектр» / _____ / Стенякина О.А.

⁵⁰ Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС (ст. 146 ч. 2 НК РФ)

16 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.

Законодательно-методическое обеспечение

Нормативно-правовые акты:

1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в ред. действующей на дату оценки).
2. Федеральные стандарты оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», №2 «Цель оценки и виды стоимости», №3 «Требования к отчету об оценке», №7 «Оценка недвижимости».
3. Налоговый кодекс РФ Часть 2 Ст. 380 п. 1 (в редакции, действующей на дату оценки).
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002г. №2314-р)

Печатные издания:

5. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2008
6. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. – М. .: Финансы и статистика, 2008г.
7. Справочников Ко-Инвест «Общественные здания», 2016 г.,
8. Справочников Ко-Инвест «Промышленные здания» 2018 г.,
9. Справочников Ко-Инвест «Сооружения городской инфраструктуры» 2017 г.
10. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2014 г.
11. Справочник оценщика недвижимости – 2018 г. Жилые дома, г. Нижний Новгород 2018 г.
12. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки, г. Нижний Новгород, 2016 г.
13. Сборник рыночных корректировок. МРК-2016, Е.Е. Яскевич
14. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД № 21, 2017, Е.Е. Яскевич

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ,
ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ»**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 18.07.2018№ 00-00-4001/5641/2018-1607

На основании запроса от 09.07.2018, поступившего на рассмотрение 09.07.2018, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Мастер МКАД", ИНН: 7703220186, ОГРН: 1027700446069, дата гос.регистрации: 20.11.2002; адрес места нахождения: г.Москва, г.Москва, ул Нижняя Сыромятническая, д 11, к 1 , за период с 01.01.2015 по 09.07.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:20:0010515:1683
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3
		Площадь:	80, 4 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.01.2010
		номер государственной регистрации:	50-50-99/015/2009-142
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.07.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1.	вид:
номер государственной регистрации:			50-50-66/078/2014-391
1.3.2.		вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	50:20:0010515:1683-50/020/2017-2
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccl... 18.07.2018

	Кадастровый номер:	50:20:0000000:64158
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3
	Площадь:	403, 9 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.01.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-99/003/2010-054
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.07.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1. вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, д.Раздоры, Лесное, д.3, кад.№ 50:20:0000000:64158, Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 403, 9 кв. м, инв.№ 174:055-5296, лит. В, В1, в
	номер государственной регистрации:	50-50-66/078/2014-390
	2.3.2. вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	50:20:0000000:64158-50/020/2017-1
3.	3.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:20:0010515:1726
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Одинцовский район, д.Раздоры, Лесное, д.3
	Площадь:	18, 7 кв. м
	3.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.01.2010
	номер государственной регистрации:	50-50-99/003/2010-057

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccl... 18.07.2018

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.07.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, д.Раздоры, Лесное, д.3, кад.№ 50:20:0010515:1695, Хозблок, назначение: нежилое здание, общая площадь 18, 7 кв. м, лит.Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1
		номер государственной регистрации:	50-50-66/078/2014-388
	3.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	50:20:0010515:1726-50/020/2017-1
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:20:0010516:2400
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства
		Адрес:	Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры, участок 4, участок 3
		Площадь:	18401 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.12.2012
		номер государственной регистрации:	50-50-96/144/2012-159
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.07.2009; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.07.2009; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 23.04.2012; Решение Единственного участника ООО "Мастер МКАД" от 07.12.2012 №02/2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		4.3.1. вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д.Раздоры, участок 4, участок 3, кад.№ 50:20:0010516:2400, Земельный

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccl... 18.07.2018

			участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 18 401 кв. м
		номер государственной регистрации:	50-50-66/078/2014-394
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:20:0010516:1764
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства
		Адрес:	Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры, Лесное, уч. 2, уч. 4
		Площадь:	9378 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Сервитут
		дата государственной регистрации:	15.09.2011
		номер государственной регистрации:	50-50-96/104/2011-096
		основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении права ограничения пользования чужим объектом недвижимого имущества (сервитута) от 15.08.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	30.06.2015
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:20:0010516:3063
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства
		Адрес:	Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры, Лесное, уч. 2, уч. 4
		Площадь:	37 кв. м
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Сервитут
		дата государственной регистрации:	30.06.2015
		номер государственной регистрации:	50-50-96/104/2011-096
		основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении права ограничения пользования чужим объектом недвижимого имущества (сервитута) от 15.08.2011

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccl... 18.07.2018

		дата государственной регистрации прекращения права:	
6.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	50:20:0010515:1645
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Одинцовский район, с.п. Барвихинское, д. Раздоры
		Площадь:	Площадь 3, 9 кв. м
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.01.2013
		номер государственной регистрации:	50-50-98/069/2012-394
		основание государственной регистрации:	Декларация об объекте недвижимого имущества от 14.12.2012; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.07.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	7.3.1.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский р-н, с.п. Барвихинское, д.Раздоры, кад.№ 50:20:0010515:1645, Скважина, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 3, 9 кв.м
		номер государственной регистрации:	50-50-66/078/2014-393
	7.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	50:20:0010515:1645-50/020/2017-1
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:20:0000000:64163
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccl... 18.07.2018

	Площадь:	3181, 2 кв. м	
8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	14.01.2010	
	номер государственной регистрации:	50-50-99/003/2010-053	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.07.2009	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	8.3.1.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д.3, кад.№ 50:20:0000000:64163, Жилой дом, назначение: жилое, 3 - этажный, общая площадь 3181, 2 кв. м, инв.№ 174:055-5296, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а, а1, а2, а3, а4, а5
		номер государственной регистрации:	50-50-66/078/2014-386
	8.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	50:20:0000000:64163-50/020/2017-1
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	50:20:0010515:912
		Назначение объекта недвижимости:	нефтяные и газовые сооружения
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры
		Площадь:	Протяженность 703 м
9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	17.04.2008	
	номер государственной регистрации:	50-50-20/031/2008-202	
	основание государственной регистрации:	Акт приемки в эксплуатацию от 27.05.2003	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	9.3.1.	вид:	

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccl... 18.07.2018

			Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	50:20:0010515:912-50/020/2017-1
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	50:20:0000000:64159
		Назначение объекта недвижимости:	нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3
		Площадь:	Площадь 389, 8 кв. м; степень готовности объекта 73%
	10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.01.2010
		номер государственной регистрации:	50-50-99/003/2010-056
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.07.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	10.3.1.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, д.Раздоры, Лесное, д.3, кад.№ 50:20:0000000:64165, Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей - 1), Площадь застройки 389, 8 кв. м, Степень готовности 73%, инв.№ 174:055-5296, лит. Д
		номер государственной регистрации:	50-50-66/078/2014-387
	10.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	50:20:0000000:64159-50/020/2017-1
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:20:0000000:64164
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccl... 18.07.2018

	Площадь:	336, 3 кв. м	
11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	14.01.2010	
	номер государственной регистрации:	50-50-99/003/2010-055	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.07.2009	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	11.3.1.	вид:	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, д.Раздоры, Лесное, д.3, кад.№ 50:20:0000000:64164, Дом для обслуживания персонала, назначение: нежилое здание, 2 -этажный, общая площадь 336, 3 кв. м, инв.№ 174:055-5296, лит. Б
		номер государственной регистрации:	50-50-66/078/2014-389
	11.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение регистрационных действий
номер государственной регистрации:		50:20:0000000:64164-50/020/2017-1	
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	50:20:0010101:521
		Назначение объекта недвижимости:	нефтяные и газовые сооружения
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры
		Площадь:	Протяженность 97 м
12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	18.04.2008	
	номер государственной регистрации:	50-50-20/031/2008-222	
	основание государственной регистрации:	Акт приемки газопровода в эксплуатацию от 27.05.2003	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	12.3.1.	вид:	

	Ипотека, Московская область, Одинцовский район, дер.Раздоры, кад.№ 50:20:0010101:521, Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 97, 4м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв.№ 174:055-18975, лит. Н
	номер государственной регистрации: 50-50-66/078/2014-392
13.13.1. Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:20:0010516:3062
Назначение недвижимости:	объекта данные отсутствуют
Виды использования недвижимости:	разрешенного Земли населенных пунктов объекта для индивидуального жилищного строительства
Адрес:	Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры, Лесное, уч. 2, уч. 4
Площадь:	9341 кв. м
13.2. Вид права, доля в праве:	Сервитут
дата государственной регистрации:	30.06.2015
номер государственной регистрации:	50-50-96/104/2011-096
основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении права ограничения пользования чужим объектом недвижимого имущества (сервитута) от 15.08.2011
дата государственной регистрации прекращения права:	_____
13.3. Ограничение прав и обременение не зарегистрировано	объекта недвижимости:
14. Получатель выписки:	Миннахметов Роберт Рашидович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Московская область Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Приморский край Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Владимирская область Волгоградская область Вологодская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccl... 18.07.2018

областьКалужская областьКамчатский край и Корякский АОКемеровская областьКировская областьКостромская областьКурганская областьКурская областьЛенинградская областьЛипецкая областьМагаданская область и Чукотский АОМурманская областьНижегородская областьНовгородская областьНовосибирская областьОмская областьОренбургская областьОрловская областьПензенская областьПермский крайПсковская областьРостовская областьРязанская областьСамарская областьСаратовская областьСахалинская областьСвердловская областьСмоленская областьТамбовская областьТверская областьТомская областьТульская областьТюменская областьУльяновская областьЧелябинская областьЗабайкальский край и Агинский Бурятский АОЯрославская областьМоскваСанкт-ПетербургЕврейская А.обл.Ханты-Мансийский АОЯмало-Ненецкий АОРеспублика КрымСевастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер

(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Кузина Ольга Ивановна

(инициалы, фамилия)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"14" января 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.07.2009

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мастер МКАД", ИНН: 7703220186, ОГРН: 1027700446069, дата гос.регистрации: 02.11.1999г., наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Нижняя Сыромятническая, д.11 корп.1

Вид права: Собственность

Объект права: Жилой дом, назначение: жилое, 3 - этажный, общая площадь 3181,2 кв. м, инв.№ 174:055-5296, лит. А,А1,А2,А3,А4,А5,А6,А7,А8,а,а1,а2,а3,а4,а5, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д.3

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/052/2009-403

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" января 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-99/003/2010-053

Регистратор

50-НДН 577003

Волков И.А.



(подпись)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"14" января 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.07.2009

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мастер МКАД", ИНН: 7703220186, ОГРН: 1027700446069, дата гос.регистрации: 02.11.1999г., наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Нижняя Сыромятническая, д.11 корп.1

Вид права: Собственность

Объект права: Дом для обслуживания персонала, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 336,3 кв. м, инв.№ 174:055-5296, лит. Б, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д.Раздоры, Лесное, д.3

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/052/2009-394

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" января 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-99/003/2010-055

Регистратор

50- ИЛН 577004



Волков И. А.

(подпись)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"14" января 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.07.2009

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мастер МКАД", ИНН: 7703220186, ОГРН: 1027700446069, дата гос.регистрации: 02.11.1999г., наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Нижняя Сыромятническая, д.11 корп.1

Вид права: Собственность

Объект права: Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2 - этажный, общая площадь 403,9 кв. м, инв.№ 174:055-5296, лит. В,В1,в, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д.Раздоры, Лесное, д.3

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/052/2009-395

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" января 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-99/003/2010-054

Регистратор

50-НДН 575996

Волков И.А.



(подпись)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"14" января 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.07.2009

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мастер МКАД", ИНН: 7703220186, ОГРН: 1027700446069, дата гос.регистрации: 02.11.1999г., наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Нижняя Сыромятническая, д.11 корп.1

Вид права: Собственность

Объект права: Хозблок, назначение: нежилое здание, общая площадь 18,7 кв. м, лит.Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д.Раздоры, Лесное, д.3

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/052/2009-393

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" января 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-99/003/2010-057

Регистратор

Волков Д. А.



(подпись)

50 - ИДН 575997



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"10" января 2013 года

Документы-основания: • Декларация об объекте недвижимого имущества от 14.12.2012

• Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.07.2009

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мастер МКАД", ИНН: 7703220186, ОГРН: 1027700446069, дата гос. регистрации: 02.11.1999г., наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, ул. Нижняя Сыромятническая, д.11 корп.1

Вид права: Собственность

Объект права: Скважина, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 3,9 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский р-н, с.п. Барвихинское, д.Раздоры

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-98/069/2012-394

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" января 2013 года сделана запись регистрации № 50-50-98/069/2012-394

Регистратор

Ряничева И. В.

М.П.

(подпись)

50-АДН 641679



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"24" декабря 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.07.2009

- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.07.2009
- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 23.04.2012
- Решение Единственного участника ООО "Мастер МКАД" от 07.12.2012 №02/2012

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мастер МКАД", ИНН: 7703220186, ОГРН: 1027700446069, дата гос.регистрации: 02.11.1999г., наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Нижняя Сыромятническая, д.11 корп.1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 18 401 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д.Раздоры, участок 4, участок 3

Кадастровый (или условный) номер: 50:20:0010516:2400

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" декабря 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-96/144/2012-159

Регистратор

Лысенко А. О.



МП


(подпись)

50-АДН 451664



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"14" января 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.07.2009

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мастер МКАД", ИНН: 7703220186, ОГРН: 1027700446069, дата гос.регистрации: 02.11.1999г., наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Нижняя Сыромятническая, д.11 корп.1

Вид права: Собственность

Объект права: Котельная, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 80,4 кв. м, инв.№ 174:055-5296, лит. Е, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д.Раздоры, Лесное, д.3

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/052/2009-396

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" января 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-99/015/2009-142

Регистратор

50 - ИДН 575994

Волков И. А.



(подпись)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"17" апреля 2008 года

Документы-основания: Акт приемки газопровода в эксплуатацию от 27.05.2003г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мастер МКАД", ИНН: 7703220186, ОГРН: 1027700446069, дата гос.регистрации: 02.11.1999г., наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Нижняя Сыромятническая, д.11 корп.1

Вид права: Собственность

Объект права: Сооружение: газопровод высокого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 702,9м. от места врезки в существующий газопровод высокого давления до ГРПШ 07-2У1, инв.№ 174:055-18975, лит. М, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/031/2008-202

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" апреля 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-20/031/2008-202

Регистратор

Фролов А. В.



(подпись)

50-НВН 589201



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"18" апреля 2008 года

Документы-основания: Акт приемки газопровода в эксплуатацию от 27.05.2003г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мастер МКАД", ИНН: 7703220186, ОГРН: 1027700446069, дата гос.регистрации: 02.11.1999г., наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Нижняя Сыромятническая, д.11 корп.1

Вид права: Собственность

Объект права: Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 97,4м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв.№ 174:055-18975, лит. Н, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер.Раздоры

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/031/2008-222

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" апреля 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-20/031/2008-222

Регистратор

Фролов А. В.



(подпись)

50- HBN 614385



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"14" января 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.07.2009

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мастер МКАД", ИНН: 7703220186, ОГРН: 1027700446069, дата гос.регистрации: 02.11.1999г., наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Нижняя Сыромятническая, д.11 корп.1

Вид права: Собственность

Объект права: Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей - 1), Площадь застройки 389,8 кв. м, Степень готовности 73%, инв.№ 174:055-5296, лит. Д, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д.Раздоры, Лесное, д.3

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/064/2009-040

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" января 2010 года сделана запись регистрации № 50-50-99/003/2010-056

Регистратор

50- НДН 575999

Волков И.А.



(подпись)

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"

(наименование ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом
(тип объекта учета)

объект индивидуального жилищного строительства
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации Московская обл.
Административный район (округ) Одинцовский р-он, сельское поселение Барвихинское
Город (др. поселение) дер. Раздоры, Лесное
Район города (микрорайон) _____
Улица (пер.) _____
Дом № 3 Строение _____ Корпус _____

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	<u>ГУП МО "МОБТИ"</u>
Инвентарный номер	<u>174:055-5296</u>
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 08.12.2008 г.



Руководитель комплексной
производственной группы

М.П.



(подпись)

Денисенко Г.А.

(Фамилия И. О.)

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов:	№ стр.
1	1. Общие сведения	3
2	2. Состав объекта	4-5
3	3. Сведения о правообладателях	6
4	4. Ситуационный план	7
5	5. Благоустройство	8-10
6	6. Позтажный план	11-14
7	7. Экспликация к позтажному плану	15-16
8	8. Отметки об обследованиях	17

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	<i>жилое</i>
2	Фактическое использование	<i>по назначению</i>
3	Год постройки	
4	Площадь здания* (кв.м)	
5	Общая площадь помещений жилого дома (кв.м)	<i>3181,2</i>
6	Жилая площадь помещений жилого дома (кв.м)	<i>668,7</i>
7	Число этажей надземной части	<i>3</i>
8	Число этажей подземной части	<i>1</i>
9	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

**Указывается в случае проведения обследования объекта недвижимости в натуре после 1 января 2017 года.
Площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания (пункты 2, 3, 8, 9 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)*

стр. 3

2. Состав объекта

№ п/п этажа (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию/начала строительства	Материал стен	Параметр			Площадь, застройки кв.м	Высота, м	Объем, куб.м	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				наименование параметра	единица измерения	всего				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Жилой дом:										
A	жилой дом		кирпичные	общая площадь жилых помещений	кв.м	1 106,3	516,2	4,83	6 422	
A1	цокольный этаж		железобетонные блоки	общая площадь жилых помещений	кв.м	396,4		3,13	1 657	
A2	цокольный этаж		железобетонные блоки	общая площадь жилых помещений	кв.м	41,1		3,78	212	
A3	цокольный этаж		железобетонные блоки	общая площадь жилых помещений	кв.м	47,6		3,78	246	
A4	теннисный корт		кирпичные	общая площадь жилых помещений	кв.м	628,1	694,0	7,10	4 927	
A5	бассейн		кирпичные	общая площадь жилых помещений	кв.м	742,9	700,8	7,10	4 976	
A6	цокольный этаж		железобетонные блоки	общая площадь жилых помещений	кв.м	150,4		2,80	504	
a	терраса		бетонная плита	-	-	-	186,3			
a1	балкон		кирпичный барьер	-	-	-				
a2	балкон		кирпичный барьер	-	-	-				
a3	балкон		Консоли металлические, основание - из монолит. ж/бетона толщиной до 80 мм, полы цементные, барьер из металлической решетки	-	-	-				
a4	балкон		Консоли металлические, основание - из монолит. ж/бетона толщиной до 80 мм, полы цементные, барьер из металлической решетки	-	-	-				
a5	терраса		Кирпичные: Фундамент кирпичный ленточный, цоколь кирпичный, барьер, полы плитка	-	-	-	129,0			
A7	цокольный этаж		кирпичные	общая площадь жилых помещений	кв.м	52,0	60,4	2,76	167	

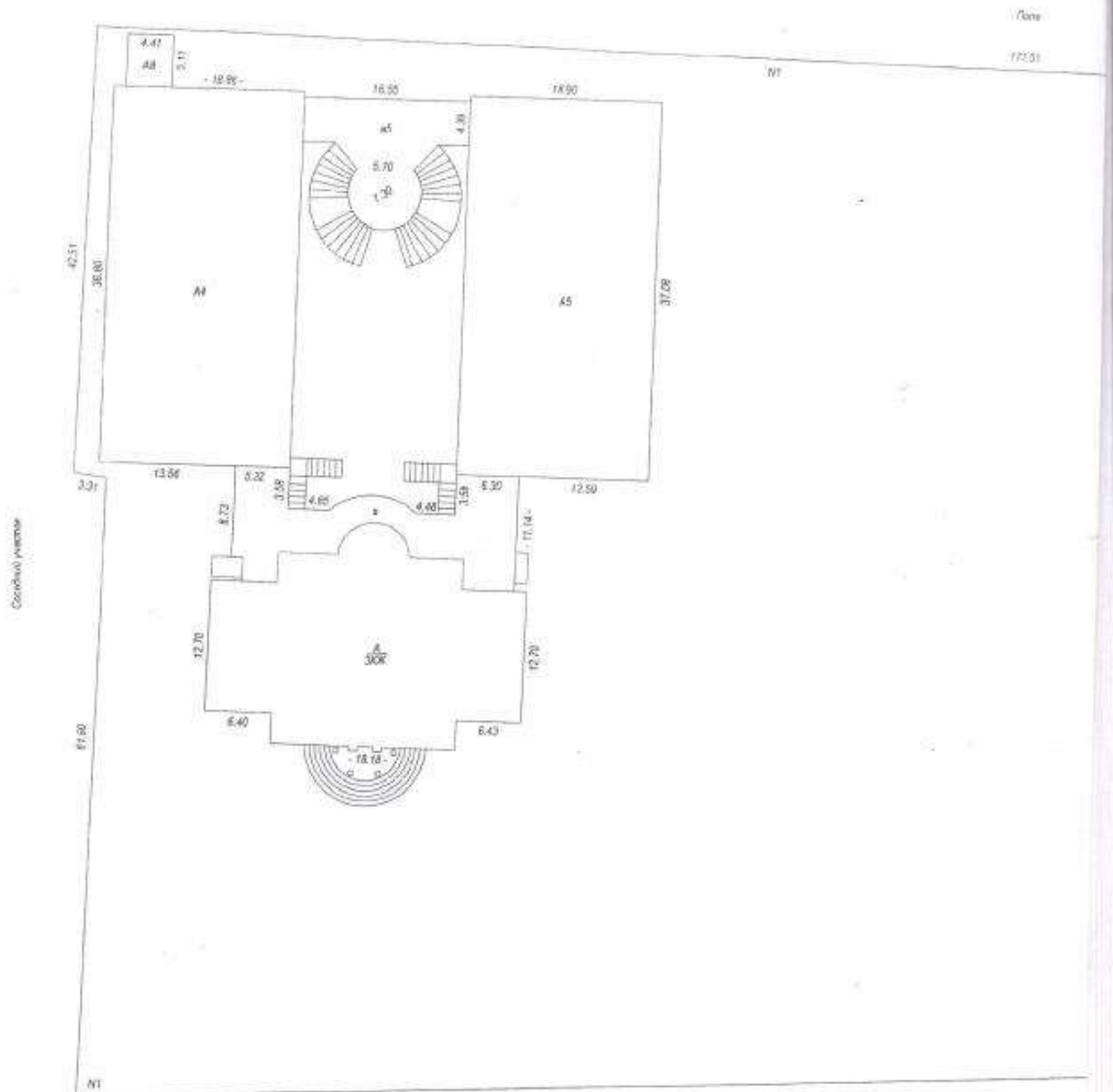
стр. 4

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
АБ	цокольный этаж		бетонные блоки	общая площадь жилых пом-ний	кв.м	16,4	22,5	3,60	81	
									Итого	
<i>Сооружения:</i>										
Н1	забор		Забор из металлической решетки с рисунком средней сложности с устройством цоколя и фундаментом под ним	площадь	кв.м	1 896,6				
									Итого	
										Всего

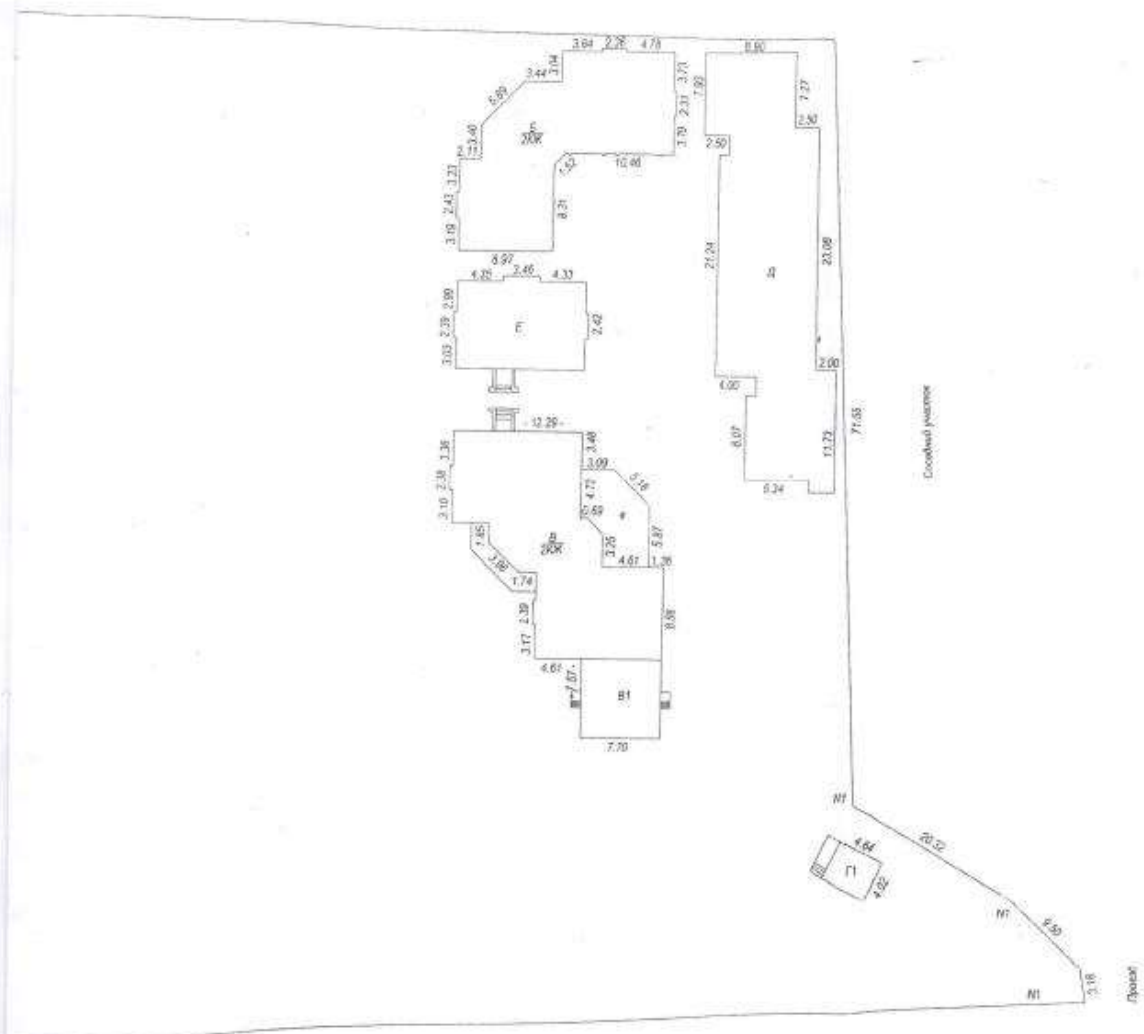
3. Сведения о правообладателях объекта

№ п/п	Дата записи	Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество; паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7
1	17.10.2018	ООО "Мастер МКАД"	Договор купли-продажи от 27.07.2009 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 18.07.2018 №00-00-4001/5641/2018-1607. Собственность, №50-50-99/003/2010-053 от 14.01.2010 г. /Ипотечка/	1		

4. Ситуационный



ый план



205.20

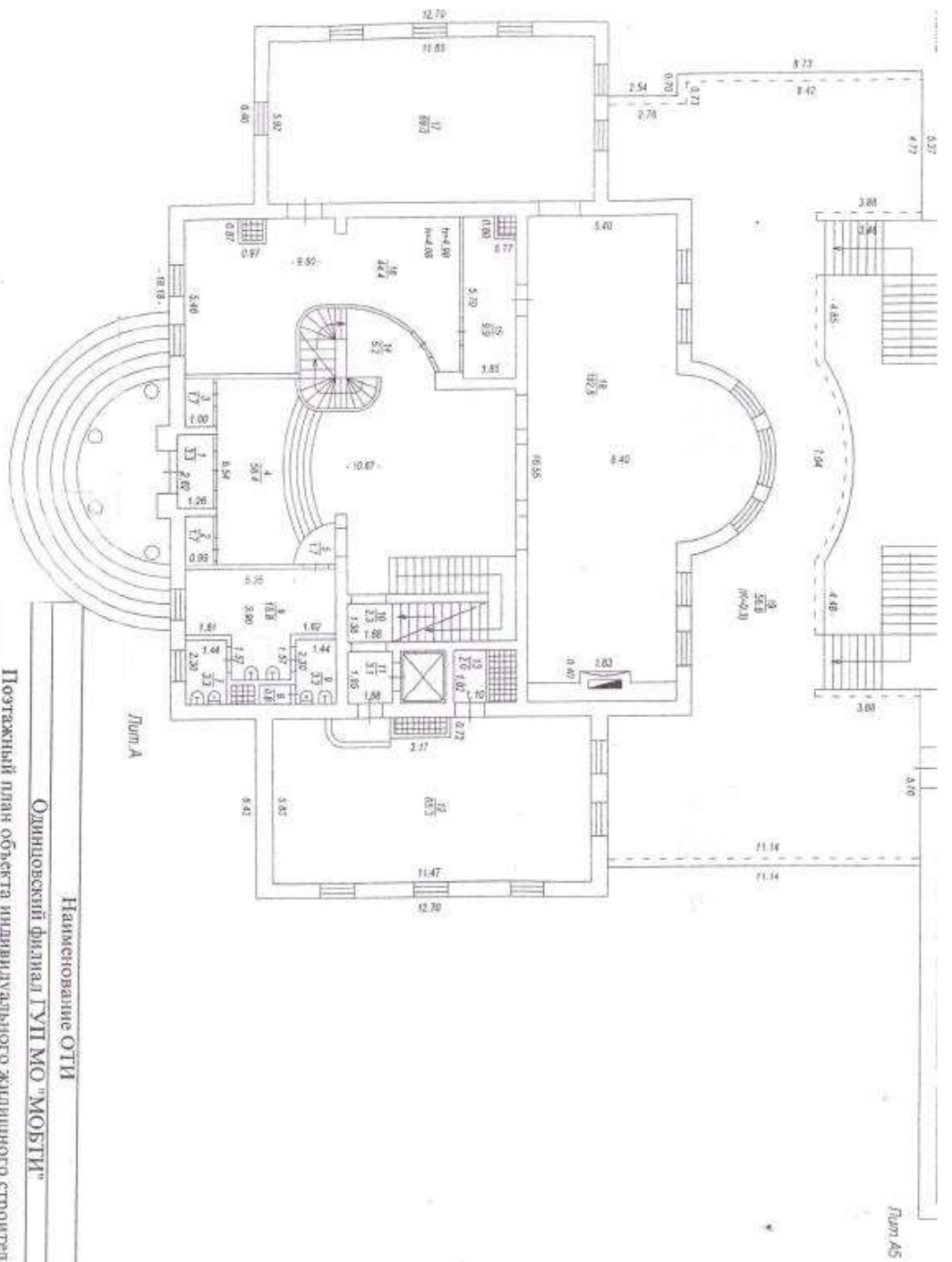
Наименование ОТИ				
Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО <i>Детсенко Г. А.</i>	Дата	Адрес объекта Московская обл., Одинцовский р-он, с/пос. Барвихинское, дер. Раздоры, Лесное, Дом 3	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:600
		08.12.2008		
		Подпись		

5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

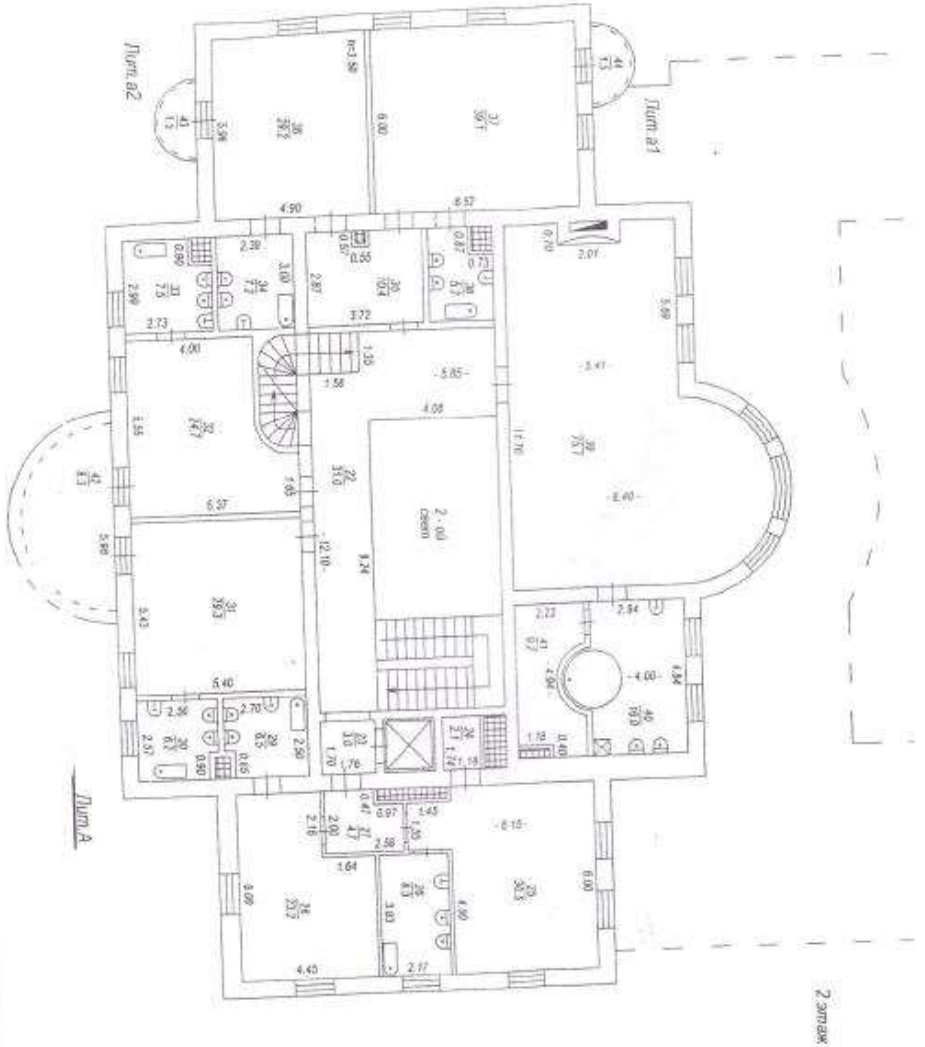
№ на плане (литера)	Водопровод (кв.м)		Канализация (кв.м)		Отопление (кв.м)		Горячее водоснабжение (кв.м)		Газоснабжение (кв.м)		Электро снабжение (кв.м)
	цент ральный	авто номый	цент ральная	авто номная	цент ральное	авто номное	цент ральное	авто номное	цент ральное	авто номное	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	1152,6		1152,6						1152,6		1152,6
A1	396,4		396,4						396,4		396,4
A2	41,1		41,1						41,1		41,1
A3	47,6		47,6						47,6		47,6
A4	628,1		628,1						628,1		628,1
A5	742,9		742,9						742,9		742,9
A6	150,4		150,4						150,4		150,4
a	56,6		56,6						56,6		56,6
a1	1,5		1,5						1,5		1,5
a2	1,5		1,5						1,5		1,5
a3	8,3		8,3						8,3		8,3
a4	4,6		4,6						4,6		4,6
a5	33,7		33,7						33,7		33,7
A7	52,0		52,0						52,0		52,0
A8	16,4		16,4						16,4		16,4
Всего	3333,7		3333,7						3333,7		3333,7

№ на плане (литера)	Другие элементы благоустройства	
1		13
A	ванные души с горячей водой	1152,6
A	бассейн	1152,6
A	сауна	1152,6
A	лифты пассажирские	1152,6
A1	ванные души с горячей водой	396,4
A1	бассейн	396,4
A1	сауна	396,4
A1	лифты пассажирские	396,4
a	ванные души с горячей водой	56,6
a	бассейн	56,6
a	сауна	56,6
a	лифты пассажирские	56,6
a1	ванные души с горячей водой	1,5
a1	бассейн	1,5
a1	сауна	1,5
a1	лифты пассажирские	1,5
a2	ванные души с горячей водой	1,5
a2	бассейн	1,5
a2	сауна	1,5
a2	лифты пассажирские	1,5
a3	ванные души с горячей водой	8,3
a3	бассейн	8,3
a3	сауна	8,3
a3	лифты пассажирские	8,3
A5	ванные души с горячей водой	742,9
A5	бассейн	742,9
A5	сауна	742,9
A5	лифты пассажирские	742,9
A4	ванные души с горячей водой	628,1
A4	бассейн	628,1
A4	сауна	628,1
A4	лифты пассажирские	628,1
A2	ванные души с горячей водой	41,1
A2	бассейн	41,1
A2	сауна	41,1
A2	лифты пассажирские	41,1
A3	ванные души с горячей водой	47,6
A3	бассейн	47,6
A3	сауна	47,6
A3	лифты пассажирские	47,6
A6	ванные души с горячей водой	150,4
A6	бассейн	150,4
A6	сауна	150,4
A6	лифты пассажирские	150,4
a4	ванные души с горячей водой	4,6
a4	бассейн	4,6
a4	сауна	4,6
a4	лифты пассажирские	4,6
a5	ванные души с горячей водой	33,7
a5	бассейн	33,7
a5	сауна	33,7
a5	лифты пассажирские	33,7
A7	ванные души с горячей водой	52,0
A7	бассейн	52,0
A7	сауна	52,0
A7	лифты пассажирские	52,0

A8	<i>ванны души с горячей водой</i>	<i>16,4</i>
A8	<i>бассейн</i>	<i>16,4</i>
A8	<i>сауна</i>	<i>16,4</i>
A8	<i>лифты пассажирские</i>	<i>16,4</i>

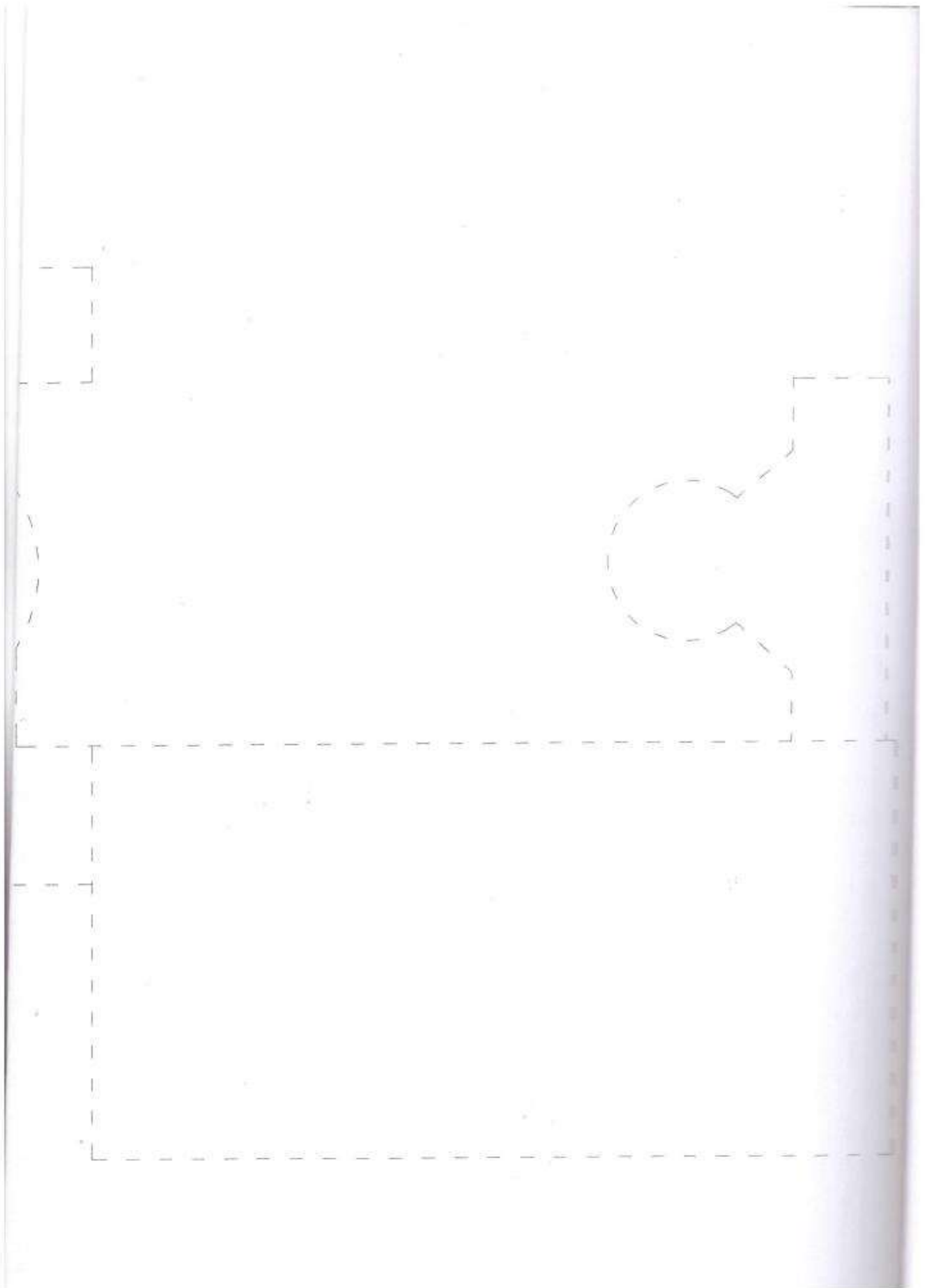


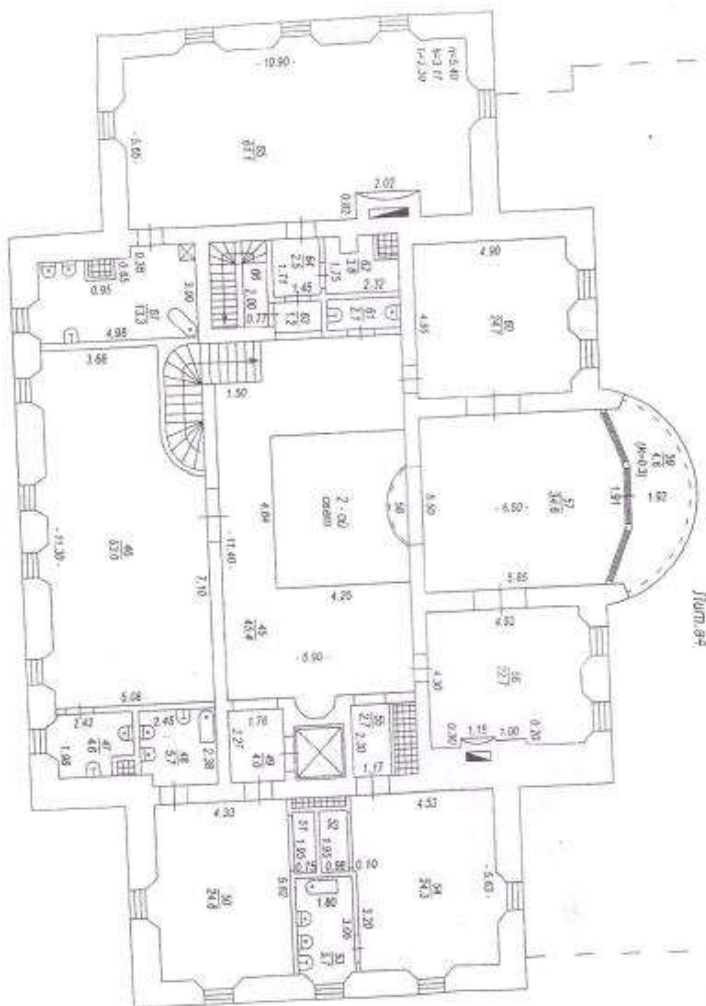
Наименование ОТИ			
Одинцовский филиал ГУП МО "МОБИЛ"			
Потажный план объекта индивидуального жилищного строительства			
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО <i>Девяченко Г.А.</i>	Дата <i>08.12.2008</i>	Лист 1 Листов 4
Адрес объекта	Подпись <i>[Signature]</i>		Масштаб 1:400
Московская обл., Одинцовский р-он, с/пос. Барвихинское, дер. Раздоры, Лесное, Дом 3			



2 этаж

Наименование ОТИ			
Одинцовский филиал ГУП МО "МОБИЛ"			
Потраженный план объекта индивидуального жилищного строительства			
Руководитель (ответственное лицо)	ФИО Денисенко Г.А.	Дата 08.12.2008	Адрес объекта Московская обл., Обнинский р-он, с/пос. Барыстинское, дер. Раздоры, Десное, Дом 3
	Подпись:		Лист 2 Листов 4 Масштаб 1:400

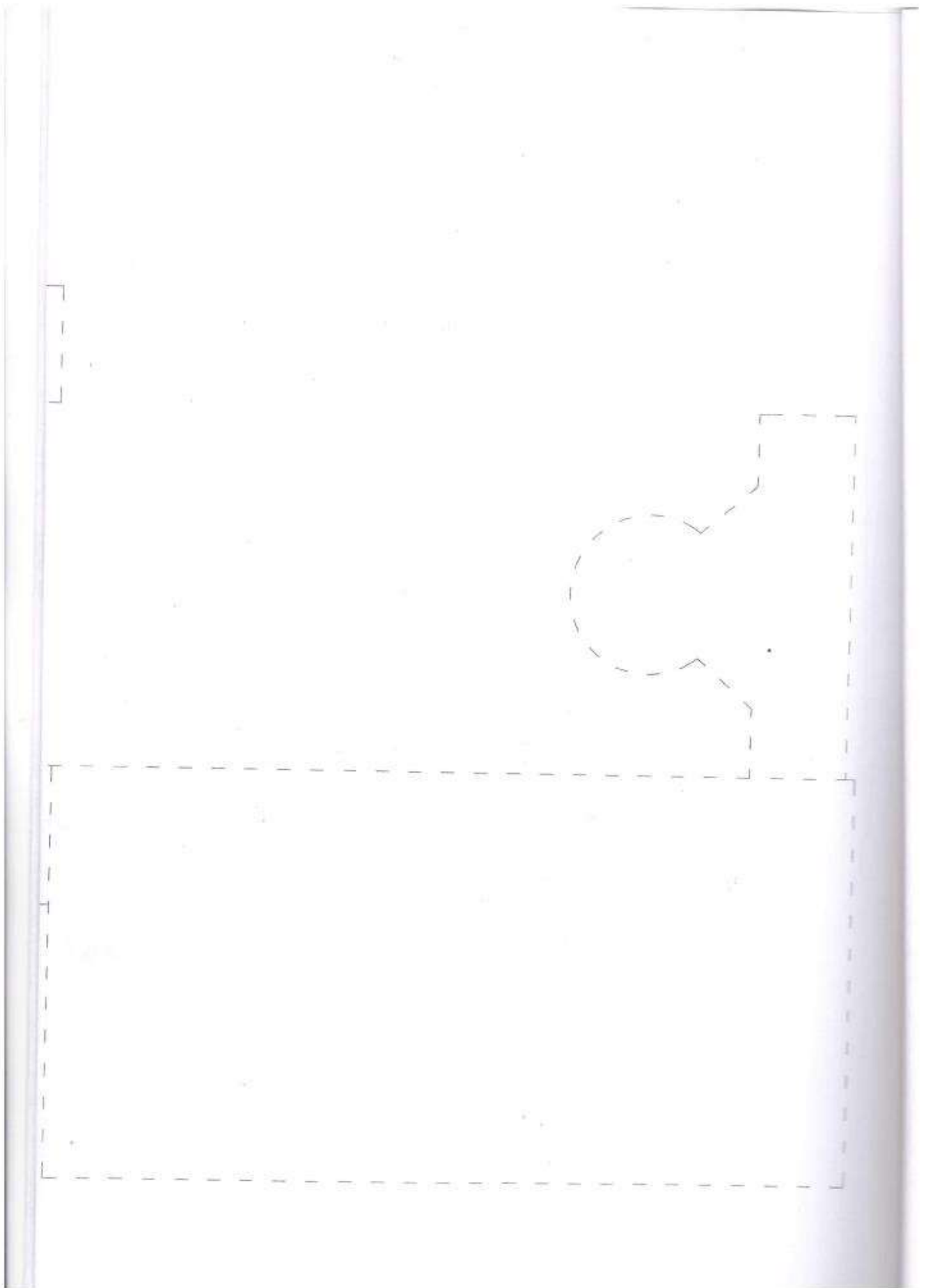


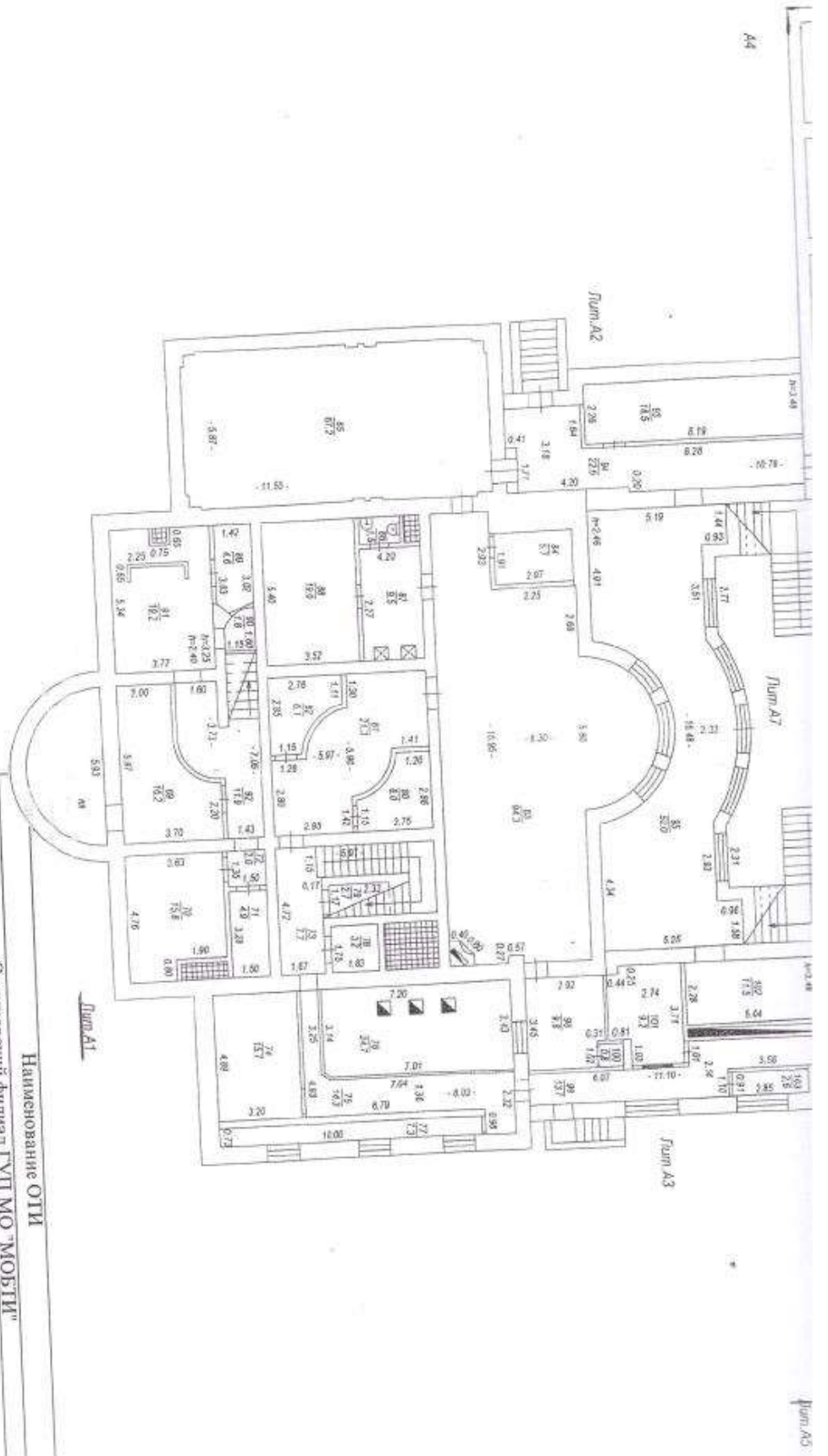


Лист 4

3 этаж

Наименование ОТИ		Дата		Адрес объекта		Лист 3
Одинцовский филиал ГУП МО "МОРТИ"				Московская обл., Одинцовский р-он, с/пос. Боровицкое, дер. Раздоры, Десное, Дом 3		Листов 4
Потажный план объекта индивидуального жилищного строительства.						
Руководитель (Уполномоченное лицо)	ФИО Давыденко Г.А.	08.12.2008	Подпись			Масштаб 1:400





Наименование ОТИ

Одинцовский филиал ГУП МО "МОБИТИ"

Потажный план объекта индивидуального жилищного строительства

Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист
Демиско Г.А.		08.12.2008	Московская обл., Одинцовский р-он, с/пос. Барвинское, дер. Раздоры, Девное. Дом 3	Лист 2
			Подпись:	Масштаб

7. Экспликация к поэтажному плану на жилой дом

Этаж	Номер помещения по плану	Номер комнаты по плану	Назначение комнаты (жилая, комната, кухня и т.д.)	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м	В том числе, кв.м			Площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, веранд, террас), кв.м	Высота, м	Самостоятельно перестроенная или перепланированная площадь, кв.м	Примечания
					общая площадь жилого помещения	из них					
						жилая	подсобная				
А	1	44	вспомогательное	13,8	13,8		13,8		2,83		
А		49	вспомогательное	16,2	16,2		16,2				
А		70	вспомогательное	15,8	15,8		15,8				
А		71	вспомогательное	4,9	4,9		4,9				
А		72	вспомогательное	2,0	2,0		2,0				
А		73	вспомогательное	7,7	7,7		7,7				
А		74	вспомогательное	15,7	15,7		15,7				
А		75	вспомогательное	14,3	14,3		14,3				
А		76	котельная	24,7	24,7		24,7				
А		77	вспомогательное	7,3	7,3		7,3				
А		78	лифт	3,2	3,2		3,2				
А		79	вспомогательное	2,7	2,7		2,7				
А		80	вспомогательное	6,0	6,0		6,0				
А		81	вспомогательное	21,3	21,3		21,3				
А		82	вспомогательное	6,1	6,1		6,1				
А		83	вспомогательное	94,3	94,3		94,3				
А		84	вспомогательное	5,7	5,7		5,7				
А		85	бильярдная	67,2	67,2		67,2				
А		86	санузел	1,5	1,5		1,5				
А		87	вспомогательное	9,5	9,5		9,5				
А		88	вспомогательное	19,0	19,0		19,0				
А		89	вспомогательное	4,6	4,6		4,6				
А		90	вспомогательное	1,8	1,8		1,8				
А		91	вспомогательное	19,2	19,2		19,2				
А		92	вспомогательное	11,9	11,9		11,9				
А		93	вспомогательное	18,5	18,5		18,5		3,48		
А		94	коридор	22,6	22,6		22,6				
А		95	зимний сад	52,0	52,0		52,0		6,80		
А		96	теннисный корт	628,1	628,1		628,1				
А		97	подсобное	16,4	16,4		16,4		3,30		
А		98	вспомогательное	9,8	9,8		9,8		3,48		
А		99	коридор	13,7	13,7		13,7				
А		100	шкаф	0,8	0,8		0,8				
А		101	подсобное	9,2	9,2		9,2				
А		102	подсобное	11,5	11,5		11,5				
А		103	подсобное	2,6	2,6		2,6				
А		104	гараж	71,5	71,5		71,5		6,80		
А		105	подсобное	1,8	1,8		1,8				
А		106	подсобное	4,2	4,2		4,2				
А		107	подсобное	4,0	4,0		4,0				
А		108	подсобное	1,8	1,8		1,8				
А		109	подсобное	9,1	9,1		9,1				
А		110	подсобное	8,8	8,8		8,8				
А		111	бассейн	503,5	503,5		503,5				
А		112	вспомогательное	19,7	19,7		19,7		2,50		
А		113	вспомогательное	81,5	81,5		81,5				
А		114	вспомогательное	30,5	30,5		30,5				
А		115	вспомогательное	18,7	18,7		18,7				
А	1	1	коридор	3,3	3,3		3,3		4,53		
А		2	шкаф	1,7	1,7		1,7				
А		3	шкаф	1,7	1,7		1,7				
А		4	холл	58,4	58,4		58,4				
А		5	площадка	1,7	1,7		1,7				
А		6	вспомогательное	15,8	15,8		15,8				
А		7	санузел	3,3	3,3		3,3				

A	1	1	8	подсобное	0,8	0,8		0,8			
A			9	санузел	3,3	3,3		3,3			
A			10	коридор	2,3	2,3		2,3			
A			11	коридор	3,1	3,1		3,1			
A			12	библиотека	65,3	65,3		65,3			
A			13	вспомогательное	2,0	2,0		2,0			
A			14	холл	5,2	5,2		5,2			
A			15	вспомогательное	9,9	9,9		9,9			
A			16	кухня	44,4	44,4		44,4			
A			17	жилая	69,0	69,0	69,0				
A			18	жилая	102,8	102,8	102,8			56,6	
a			19	терраса	56,6						
A5			20	подсобное	138,2	138,2		138,2			
a5			21	терраса	33,7				33,7	3,50	
A	2	1	22	холл	31,0	31,0		31,0		3,50	
A			23	коридор	3,0	3,0		3,0			
A			24	вспомогательное	2,1	2,1		2,1			
A			25	жилая	30,5	30,5	30,5				
A			26	санузел	8,3	8,3		8,3			
A			27	коридор	4,7	4,7		4,7			
A			28	жилая	23,2	23,2	23,2				
A			29	санузел	6,5	6,5		6,5			
A			30	санузел	6,2	6,2		6,2			
A			31	жилая	29,3	29,3	29,3				
A			32	жилая	24,7	24,7	24,7				
A			33	санузел	7,5	7,5		7,5			
A			34	санузел	7,2	7,2		7,2			
A			35	коридор	10,4	10,4		10,4			
A			36	жилая	29,2	29,2	29,2				
A			37	жилая	39,1	39,1	39,1				
A			38	санузел	5,2	5,2		5,2			
A			39	жилая	75,7	75,7	75,7				
A			40	санузел	16,0	16,0		16,0			
A			41	вспомогательное	9,2	9,2		9,2			
a3			42	балкон	8,3				8,3		
a2			43	балкон	1,5				1,5		
a1			44	балкон	1,5				1,5		
A	3	1	45	холл	45,4	45,4		45,4		3,62	
A			46	жилая	53,0	53,0	53,0				
A			47	санузел	4,6	4,6		4,6			
A			48	санузел	5,7	5,7		5,7			
A			49	коридор	4,0	4,0		4,0			
A			50	жилая	24,8	24,8	24,8				
A			51	шкаф	1,5	1,5		1,5			
A			52	шкаф	1,9	1,9		1,9			
A			53	санузел	5,7	5,7		5,7			
A			54	жилая	24,3	24,3	24,3				
A			55	вспомогательное	2,7	2,7		2,7			
A			56	жилая	22,7	22,7	22,7				
A			57	жилая	34,6	34,6	34,6				
A			58	балкон	2,2	2,2		2,2			
a4			59	балкон	4,6				4,6		
A			60	жилая	24,7	24,7	24,7				
A			61	санузел	2,1	2,1		2,1			
A			62	санузел	3,8	3,8		3,8			
A			63	коридор	1,2	1,2		1,2			
A			64	коридор	2,5	2,5		2,5			
A			65	жилая	61,1	61,1	61,1				
A			66	площадка	1,5	1,5		1,5			
A			67	санузел	13,3	13,3		13,3			
				Итого по зданию	3287,4	3181,2	668,7	2512,5	106,2		

Комментарии

8. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
08.12.2008 г.	Сивачева Ю. В.		Демисенко Г.А.	

Паспорт выдан " " _____ г.

22.10.2018

Прошито, пронумеровано
на 17 слайдах
Руководитель комплексной
производственной группы №3
Одесского филиала
ГУП МО «МОБТИ»
Денисенко Г.А.
М.П. Денисенко



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

вид объекта недвижимого имущества


Газопровод высокого давления

наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Одинцовский р-он	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	деревня
	Наименование	Раздоры
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	М	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер сооружения		
Инвентарный номер сооружения	174:055-18975	

Технический паспорт составлен по состоянию на 03 марта 2008 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Мастер МКАД"		Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Денисенко Г.А.	

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист технического паспорта	1
2	Описание (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Экспликация к плану инженерных сетей	3
5	Ситуационный план	4
6	План инженерных сетей	5
7	Запись о правообладателях	6

Общие сведения

Объект-Газопровод высокого давления

Местонахождение- Московская обл., Одинцовский р-н, дер. Раздоры

Балансовая стоимость- 880 580,83 руб.

Природный газ поступает в газопровод низкого давления от существующего газопровода ($d=500$) в месте врезки.

Газопровод проложен подземным и надземным способом из полиэтиленовых и стальных труб.

Глубина заложения труб 1.5 - 3.0 м.

Общая протяженность труб составляет 702,85 м.

Экспликация к плану инженерной инфраструктуры

1	Наименование	Газопровод высокого давления Лит. М
2	Общая протяженность труб (м)	702,85
3	Трубопровод материал	сталь ПЭ
4	Трубопроводы диаметр условный (мм)	57х3,5 57х3,0 63х5,8
5	Давление (кг*см ²)	12,0 6,0
6	Сметная стоимость на 2008 (руб.)	880 580,83
7	Прохождение трассы	Инвентаризации подлежит: газопровод высокого давления от места врезки в существующий газопровод высокого давления ($d=500$) до ГРПШ 13-1В-У1 и ГРПШ 07-2У1, длиной 702,85м
8	ГРПШ 13-1В-У1 (шт.)	1
9	Протяженность трассы (м)	702,85



Московская область, Одинцовский район,
дер. Раздоры

Ситуационный план
газопровода высокого давления

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Сивачева Ю. В.		Денисенко Г. А.	

План
газопровода высокого давления находящегося по адресу:
Московская область, Одинцовский район, дер. Ряздоры



Лит.М
L=702,85м

- Условные обозначения
- Газопровод высокого давления (Лит.М)
 - Существующий газопровод высокого давления (бу 300)
 - Существующий газопровод среднего давления (Лит.М)

ГРПЗ/15-10-УГ

Место врезки в существующий газопровод высокого давления (бу 300)

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Савочев Ю. В.		Демченко Г. А.	

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО "Мастер МКАД"		Акт приемки газопровода в эксплуатацию от 27.05.2003г. Свидетельство о государственной регистрации от выдано УФРС по Московской области. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 18.07.2018 г. №00-00-4001/5641/2018-1607. Собственность, № 50-50-20/031/2008-202 от 17.04.2008 г. /Ипотека/	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Сивачева Ю. В.		Денисенко Г. А.	

22.10.2018

Прошито, пронумеровано
на 6 (шести) листах.
Руководитель комплексной
производственной группы №3



Однцовского филиала
ГУП МО «МОВТ»
Девисенко Г.А.
М.П.



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

нежилое здание: гостевой дом

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Одинцовский р-он	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	Наименование	Барвихинское
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	дер. Раздоры, Лесное
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома	3	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В, В1, в	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	174:055-5296

Технический паспорт составлен по состоянию на 08.12.2008 г.

СОГЛАСОВАНО:	
ООО "Мастер МКАД"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы Денисенко Г.А.	М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:600	5
6	7. Планы этажей здания М 1:200	6-7
7	8. Экспликация к плану этажей здания	8
8	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

3. Общие сведения о здании

Литера	Наименование литеры	Год постройки	Кол-во этажей	в том числе	
				надземной части (этажность)	подземной части
В	гостевой дом		2	2	
В1	пристройка к гостевому дому		1	1	

Год ввода в эксплуатацию _____

Материал стен _____

Строительный объем 1 837 куб.м Площадь здания* _____ кв.м

Общая площадь помещений здания по внутреннему обмеру 450,4 кв.м

Площадь застройки 368,3 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Общая площадь гостевого дома лит. В, В1, в - 450,4 кв.м, площадь без учета веранды лит. в. - 403,9 кв.м.

**Указывается в случае проведения обследования объекта недвижимости в натуре после 1 января 2017 года.*

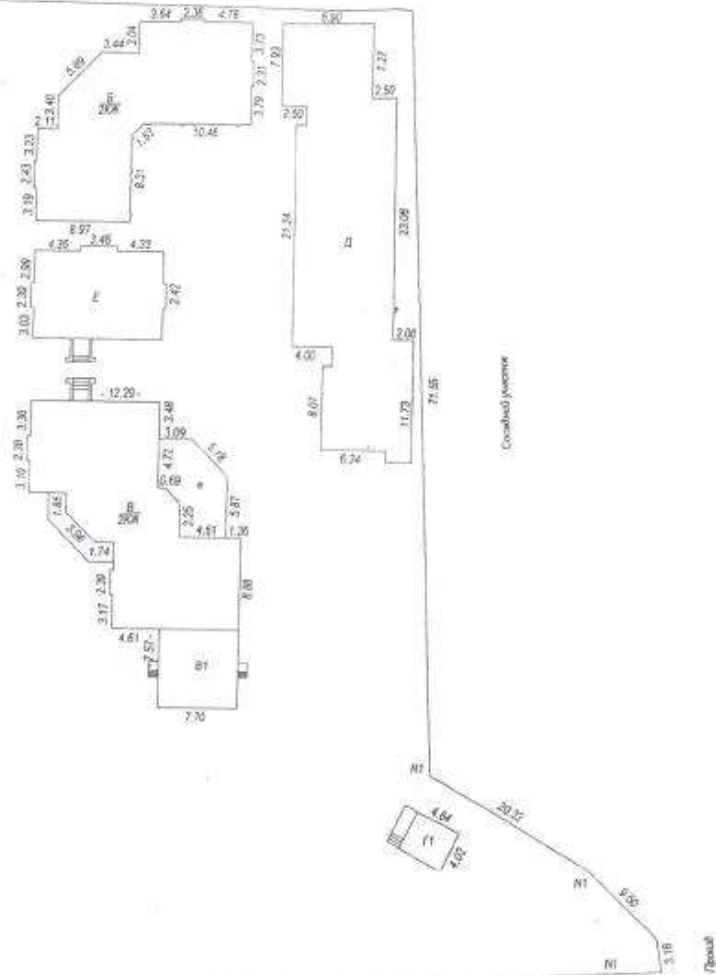
Площадь нежилого здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли. Площадь этажей здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь нежилого здания включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажей, рам, открытых неотопливаемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий) (пункты 2, 3, 5, 6 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)

стр. 3

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 08 декабря 2008 г. (руб.)
1	2	3	4	5
В	гостевой дом	-		
В1	пристройка к гостевому дому	-		
в	веранда	-		

Ситуационный план



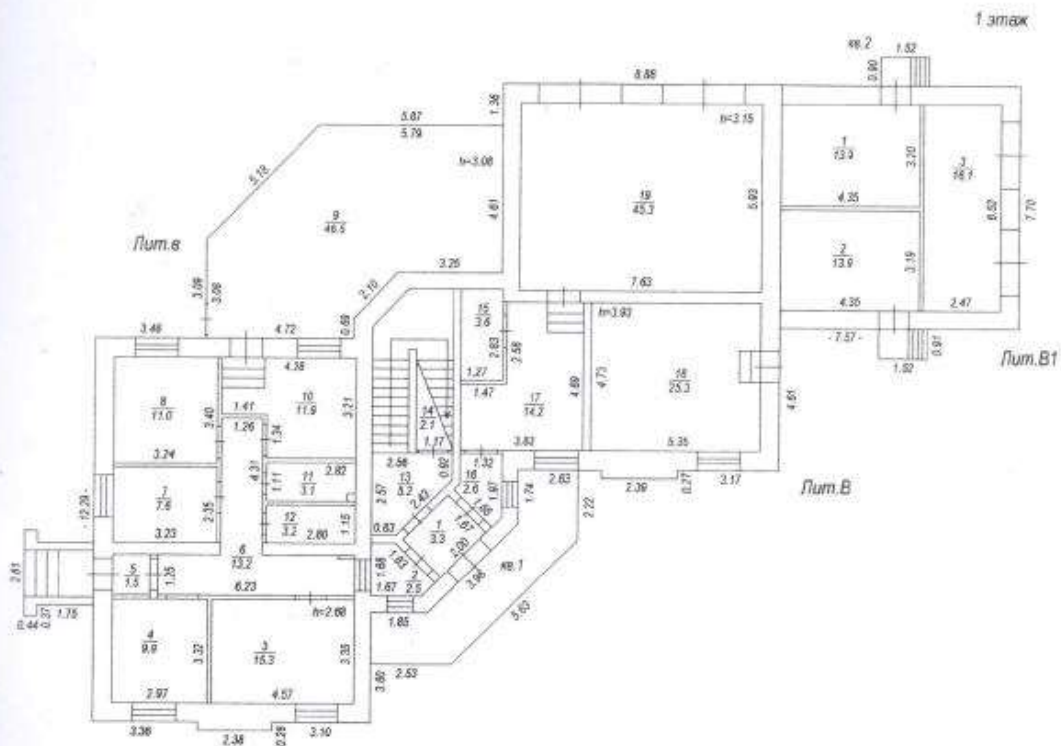
200.20

Наименование ОТИ				
Одинцовский филиал ГУП МО "МОБИ"				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО <i>Денисенко Г.А.</i>	Дата	Адрес объекта <i>Московская обл., Одинцовский р-он, с/пос. Барвихинское, дер. Раздоры, Лесное, Дом 3</i>	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:600
		Подпись		

7. План этажа 1 здания

4 1:200

Лист 1 Всего листов 2



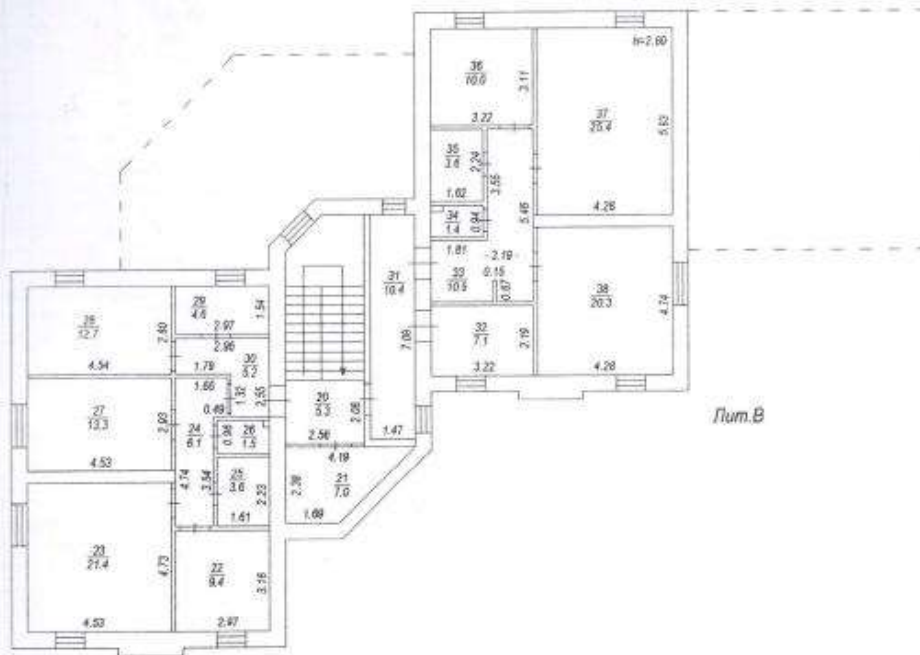
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Сивачева Ю. В.	<i>[Signature]</i>	Денисенко Г.А.	<i>[Signature]</i>

7. План этажа 2 здания

М 1:200

Лист 2 Всего листов 2

2 этаж



Лит.В

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Сивачева Ю. В.		Денисенко Г. А.	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литеры на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
	2	3	4	5	6	7	8
		1	1	тамбур	3,3	2,68	
			2	коридор	2,3		
			3	жилая	15,3		
			4	жилая	9,9	2,68	
			5	тамбур	1,5		
			6	коридор	13,2		
			7	жилая	7,6		
			8	жилая	11,0		
			9	веранда	46,5	3,08	
			10	подсобное	11,9	2,68	
			11	подсобное	3,1		
			12	подсобное	3,2		
			13	коридор	5,2		
			14	подсобное	2,1		
			15	подсобное	3,6		
			16	коридор	2,6		
			17	подсобное	14,2		
			18	подсобное	25,3	3,93	
			19	гараж	45,3	3,63	
	2	1	20	тамбур	5,3		
			21	подсобное	7,0		
			22	кухня	9,4		
			23	жилая	21,4		
			24	коридор	6,1		
			25	подсобное	3,6		
			26	подсобное	1,5		
			27	жилая	13,3		
			28	жилая	12,7		
			29	подсобное	4,6		
			30	коридор	5,2		
			31	коридор	10,4		
			32	подсобное	7,1		
			33	коридор	10,9		
			34	подсобное	1,4		
			35	подсобное	3,6		
			36	кухня	10,0		
			37	жилая	25,4	2,60	
			38	жилая	20,3		
	1	2	1	подсобное	13,9	3,93	
			2	подсобное	13,9		
			3	подсобное	16,1		
Всего:					450,4		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО "Мастер МКАД"	собственность	<i>Договор купли-продажи от 27.07.2009 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 18.07.2018 №00- 00-4001/5641/2018-1607. Собственность, №50- 50-99/003/2010-054 от 14.01.2010 г. Ипотека/ (Лит.В)</i>	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
<i>Сивачева Ю. В.</i>		<i>Денисенко Г.А.</i>	

22.10.2018

Проект, пронумеровано
на 9 (девяти) листах.
Руководитель комплексной
производственной группы №3
Одинцовского филиала
ГУВ МО «МОБТИ»
Денисенко Г. А.
М.П.



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

нежилое здание: дом охраны в стадии строительства

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Одинцовский р-он	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	Наименование	Барвихинское
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	дер. Раздоры, Лесное
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома	3	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Д	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	174:055-5296

Технический паспорт составлен по состоянию на 08.12.2008 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Мастер МКАД"		Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Денисенко Г.А.	М. П.

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:600	5
6	7. Планы этажей здания М 1:200	6
7	8. Экспликация к плану этажей здания	7
8	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	8

3. Общие сведения о здании

Литера	Наименование литеры	Год постройки	Кол-во этажей	в том числе	
				надземной части (этажность)	подземной части
Д	дом охраны в стадии строительства				

Год ввода в эксплуатацию _____

Материал стен _____

Строительный объем 971 куб.м Площадь здания* _____ кв.м

Общая площадь помещений здания по внутреннему обмеру 318,9 кв.м

Площадь застройки 389,8 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

*Площадь лит.Д зарегистрирована по площади застройки - 389,8 кв.м.
Степень готовности объекта 73%.*

**Указывается в случае проведения обследования объекта недвижимости в натуре после 1 января 2017 года.*

Площадь нежилого здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли. Площадь этажей здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь нежилого здания включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажей, рам, открытых неотапливаемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий) (пункты 2, 3, 5, 6 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)

стр. 3

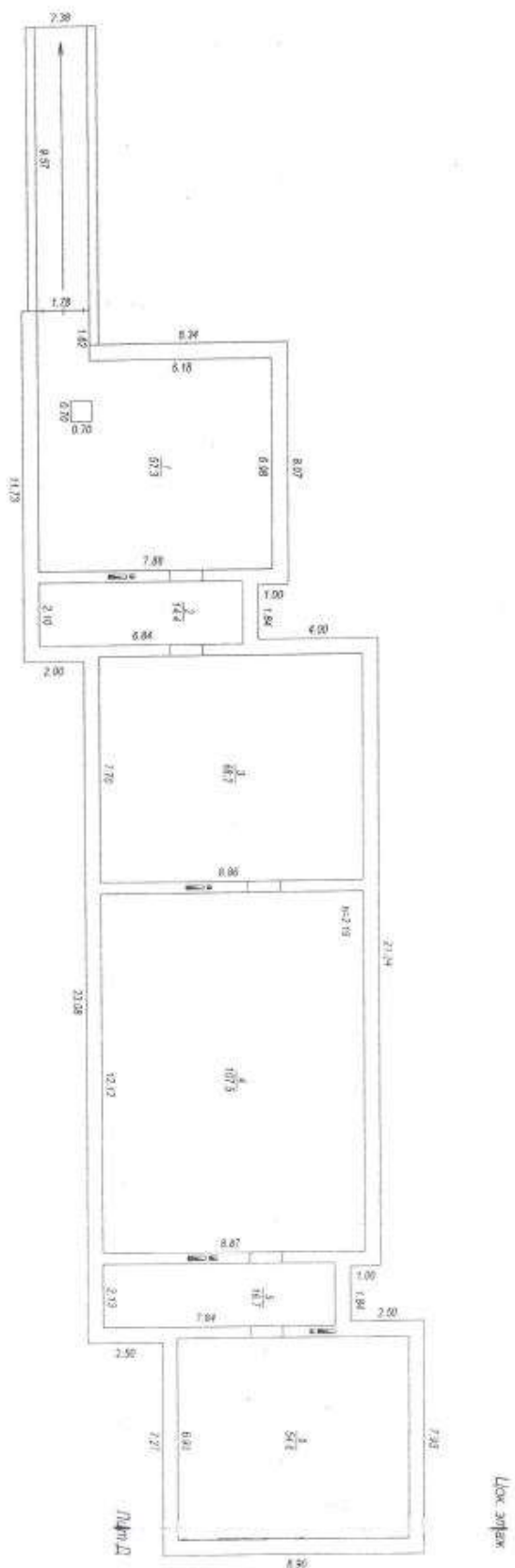
4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 08 декабря 2008 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Д	дом охраны в стадии строительства	-		

7. План этажа 1 здания

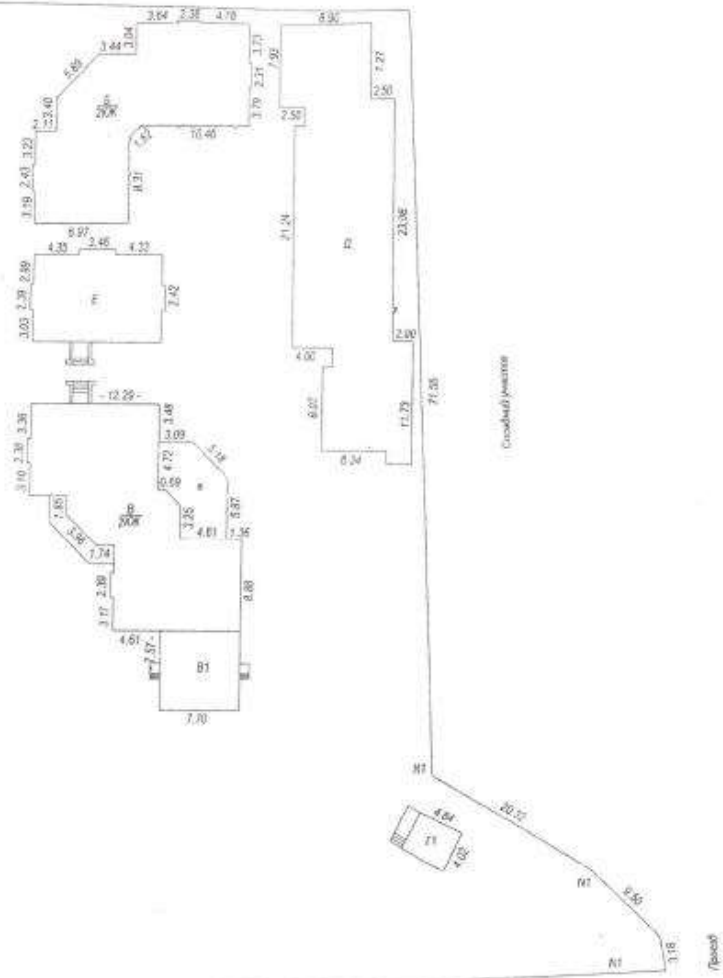
М 1:200

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Сивачева Ю. В.	<i>[Signature]</i>	Денисенко Г. А.	<i>[Signature]</i>

ный план

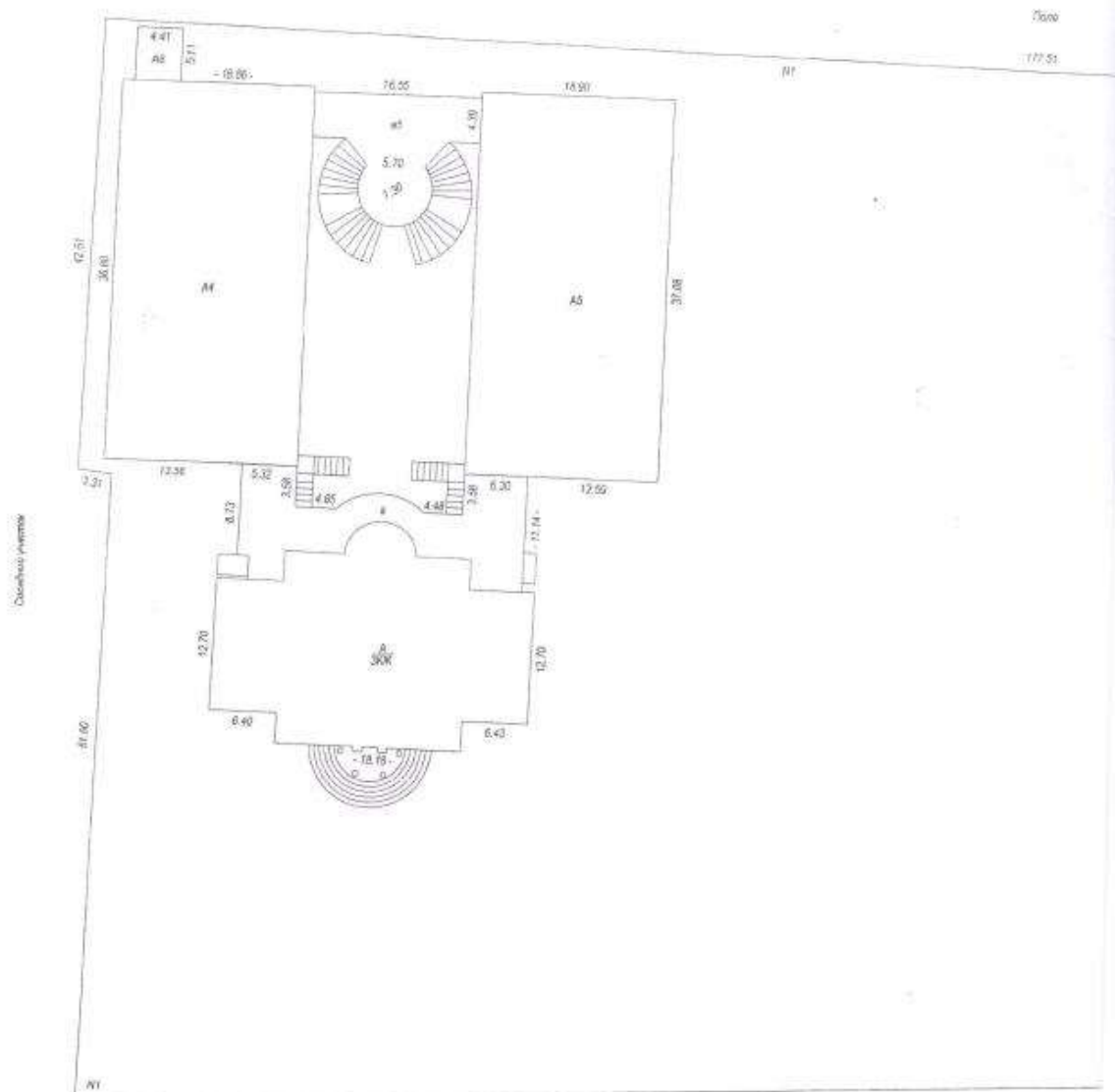


200.20

Наименование ОТИ				
Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО <i>Денисенко Г.А.</i>	Дата	Адрес объекта Московская обл., Одинцовский р-он, с/пос. Барвихинское, дер. Раздоры, Лесное, Дом 3	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:600
		Подпись		

[Handwritten signature]

4. Ситуационный



8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Д	1	1	1	подсобное	57,3		
Д			2	подсобное	14,4		
Д			3	подсобное	68,2		
Д			4	подсобное	107,5	2,19	
Д			5	подсобное	16,7		
Д			6	подсобное	54,8		
<i>Всего:</i>					318,9		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО "Мастер МКАД"	собственность	Договор купли-продажи от 27.07.2009 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имущество (имеющийся) у него объекты недвижимости от 18.07.2018 №00- 00-4001/5641/2018-1607. Собственность, №50- 50-99/003/2010-056 от 14.01.2010 г. /Ипотека/ (Лит.Д)	1/2

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Сивачева Ю. В.		Денисенко Г. А.	

22.10.2018



Прочито, пронумеровано
на 8 (восьми) листах
Руководитель комплексной
производственной группы №3
Одесского филиала
ГУП МО «МОБТЯ»
Денисенко Г.А.
МП



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

нежилое здание: хозблок

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Одинцовский р-он	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	Наименование	Барвихинское
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	дер. Раздоры, Лесное
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома	3	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Г1	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	174:055-5296

Технический паспорт составлен по состоянию на 08.12.2008 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Мастер МКАД"		Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Денисенко Г.А.	

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:600	5
6	7. Планы этажей здания М 1:200	6
7	8. Экспликация к плану этажей здания	7
8	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	8

3. Общие сведения о здании

Литера	Наименование литеры	Год постройки	Кол-во этажей	в том числе	
				надземной части (этажность)	подземной части

Год ввода в эксплуатацию _____

Материал стен _____

Строительный объем 51 куб.м Площадь здания* _____ кв.м

Общая площадь помещений здания по внутреннему обмеру 11,5 кв.м

Площадь застройки 18,7 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Площадь лит.Г1 зарегистрирована по площади застройки - 18,7 кв.м.

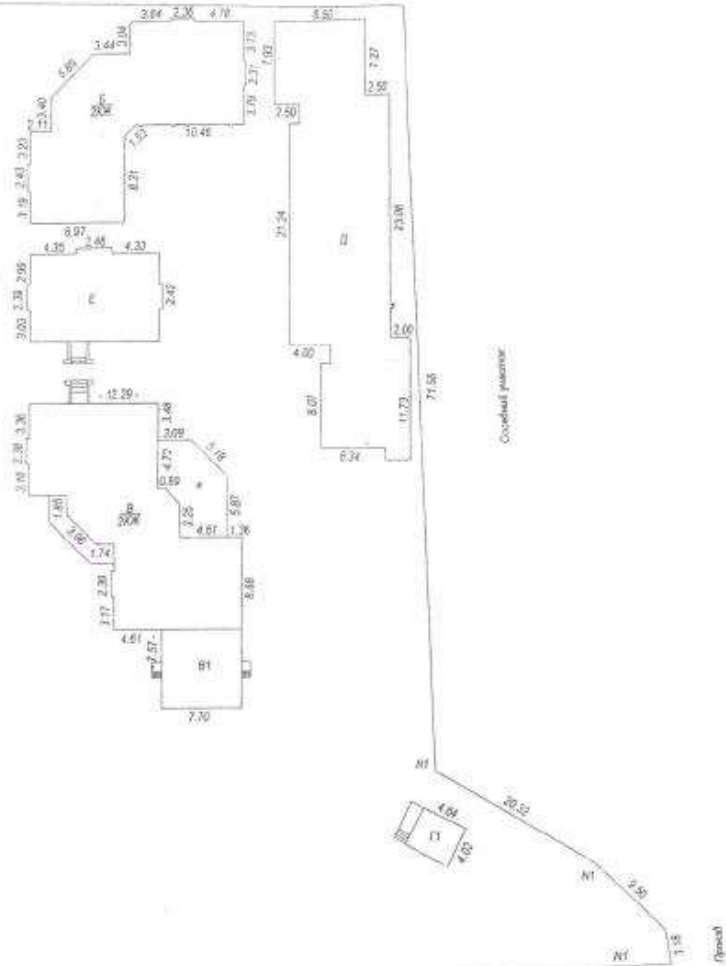
*Указывается в случае проведения обследования объекта недвижимости в натуре после 1 января 2017 года.

Площадь нежилого здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли. Площадь этажей здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь нежилого здания включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажерок, рамп, открытых неотопляемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий) (пункты 2, 3, 5, 6 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 08 декабря 2008 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Г1	хозблок	-		

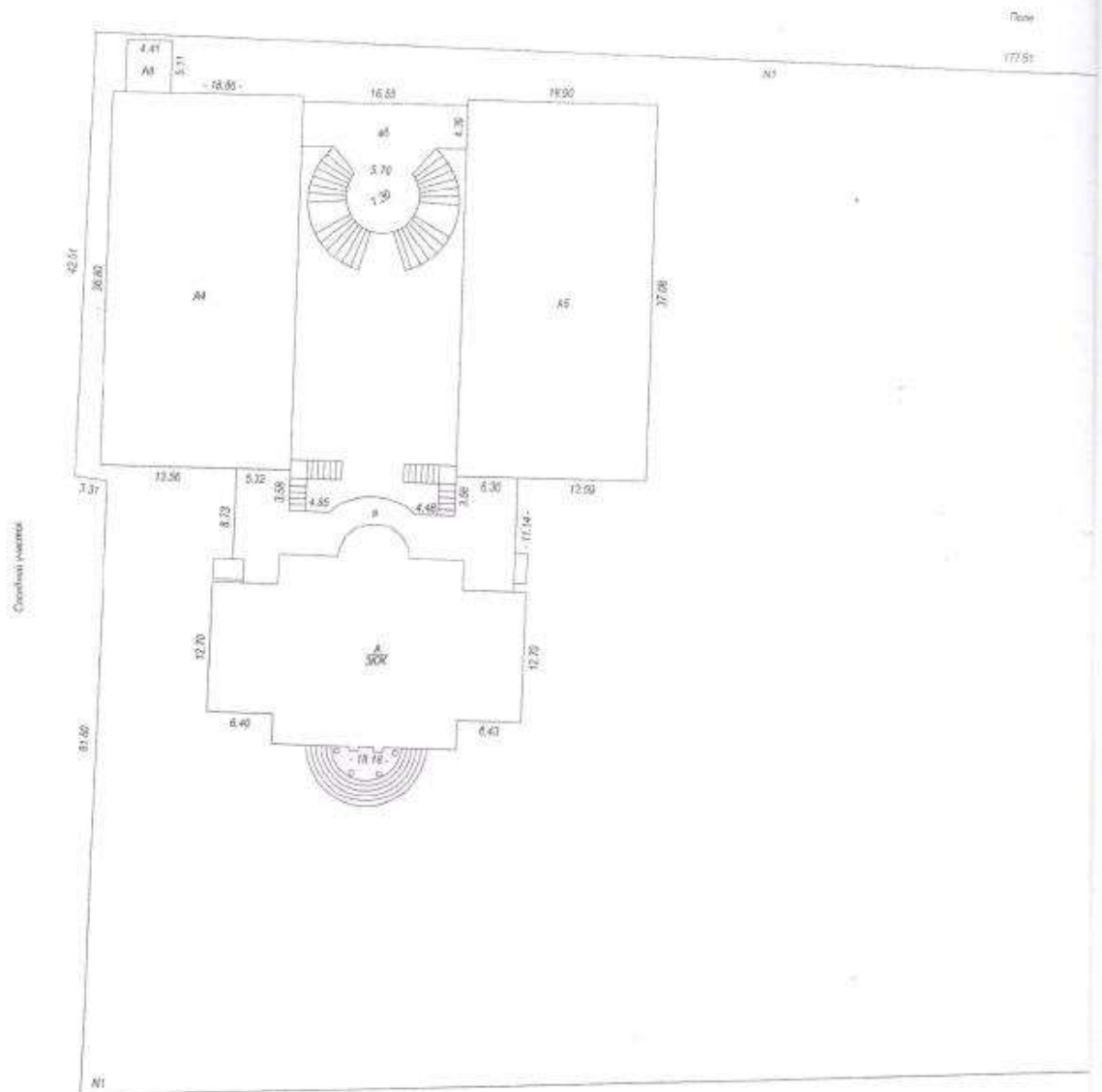
стр. 4



201.28

Наименование ОТИ					
Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"					
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства					
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Деписенко Г.А.	Дата	Подпись	Адрес объекта Московская обл., Одинцовский р-он, с/пос. Барвихинское, дер. Раздоры, Лесное, Дом 3	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:600
		08.12.2008			

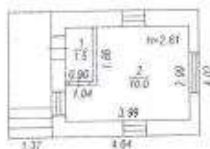
4. Ситуационни



7. План этажа 1 здания

Лист 1 Всего листов 1

1:200



Лит.Г1

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Сивачева Ю. В.		Денисенко Г.А.	


8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
П	1	1	1	тамбур	1,5		
П			2	основная	10,0		
<i>Всего:</i>					<i>11,5</i>		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО "Мастер МКАД"	собственность	Договор купли-продажи от 27.07.2009 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 18.07.2018 №00- 00-4001/5641/2018-1607. Собственность, №50- 50-99/003/2010-057 от 14.01.2010 г. /Ипотека/ (Лит.Г1)	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Сивачева Ю. В.		Денисенко Г. А.	

22.10.2018



Прочито, проинформировано
на 8 (восемь) листах

Руководитель комплексной
производственной группы №3
Одновіцкага філіяла
ГУП «МОБТН»
Дейсенко Г.А.
М.П.



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

нежилое здание; котельная

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Одинцовский р-он	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	Наименование	Барвихинское
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	дер. Раздоры, Лесное
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома	3	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Е	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	174:055-5296

Технический паспорт составлен по состоянию на 08.12.2008 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Мастер МКАД"		Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Денисенко Г.А.	

М. П.

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:600	5
6	7. Планы этажей здания М 1:200	6
7	8. Экспликация к плану этажей здания	7
8	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	8

3. Общие сведения о здании

Литера	Наименование литеры	Год постройки	Кол-во этажей	в том числе	
				надземной части (этажность)	подземной части
Е	котельная		1	1	

Год ввода в эксплуатацию _____

Материал стен _____

Строительный объем 445 куб.м Площадь здания* _____ кв.м

Общая площадь помещений здания по внутреннему обмеру 80,4 кв.м

Площадь застройки 105,1 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

**Указывается в случае проведения обследования объекта недвижимости в натуре после 1 января 2017 года.*

Площадь нежилого здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли. Площадь этажей здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь нежилого здания включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажей, рампы, открытых неотопляемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий) (пункты 2, 3, 5, 6 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)

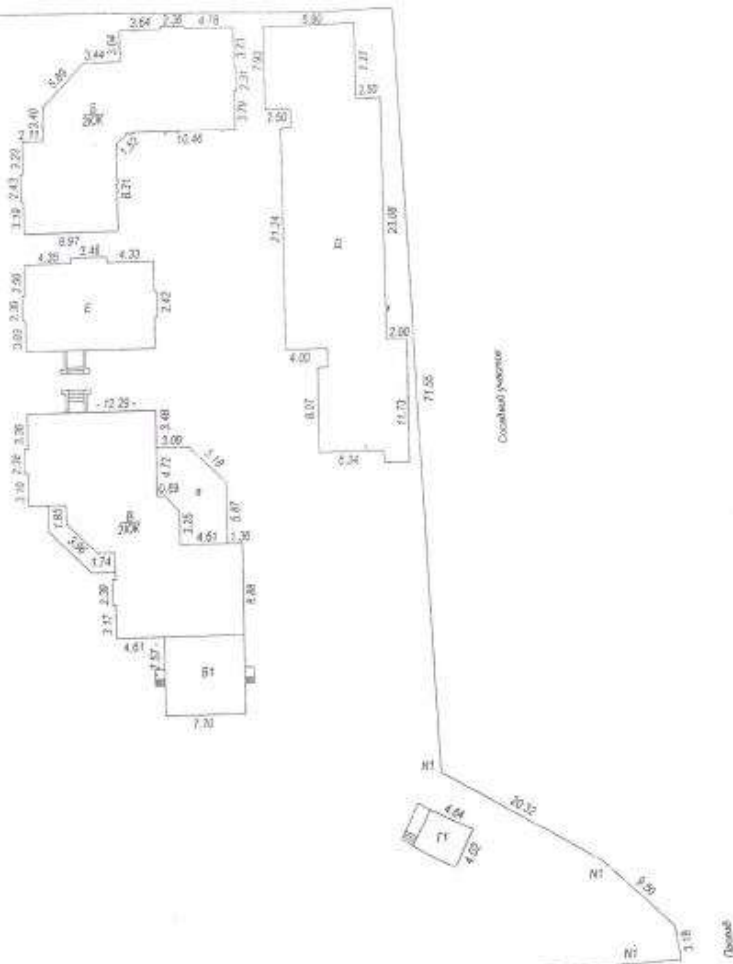
стр. 3

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 08 декабря 2008 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Е	котельная	-		

стр. 4

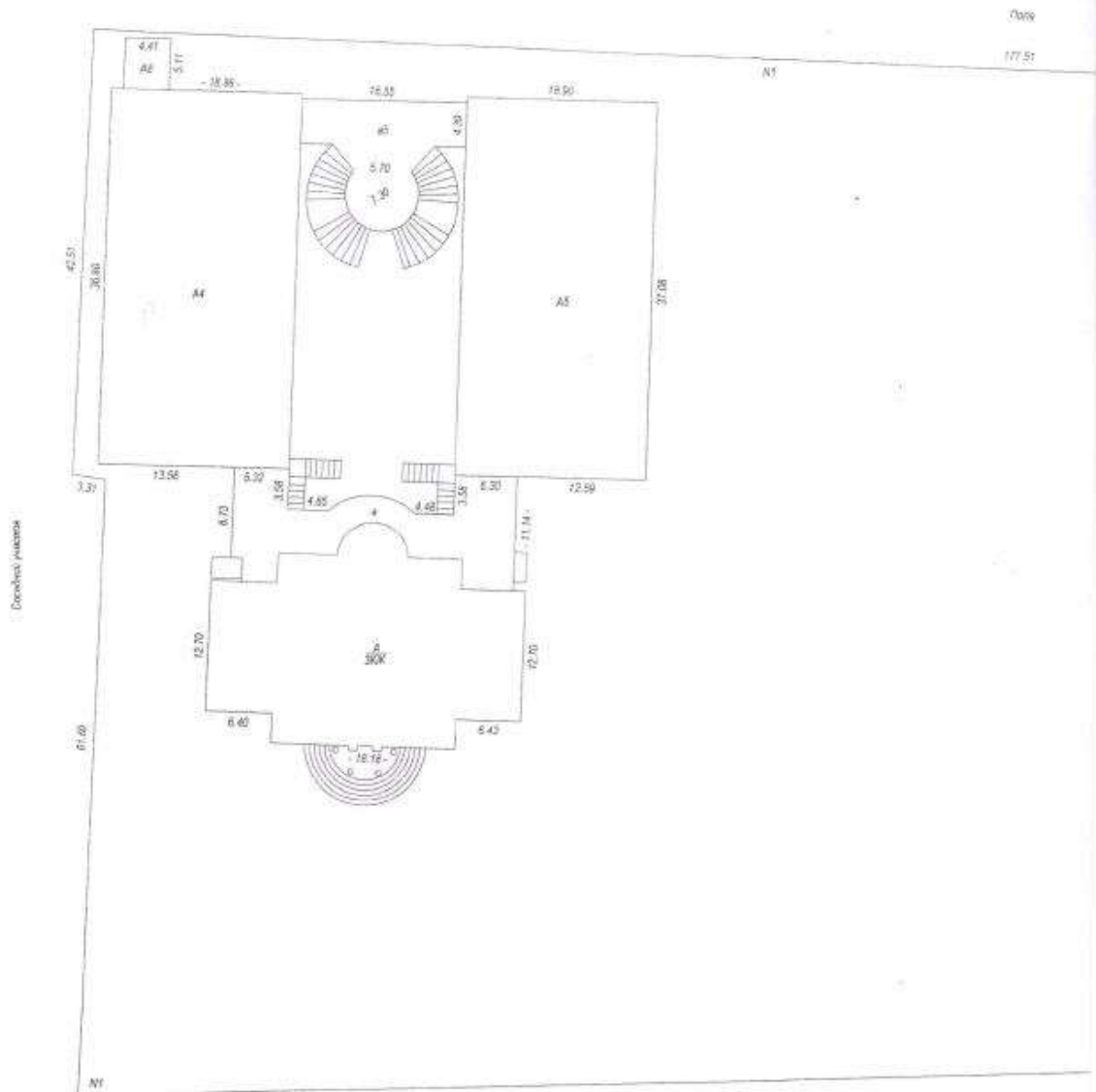
ПЛАН



003.20

Наименование ОТИ				
Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Денисенко Г. А.	Дата	Адрес объекта Московская обл., Одинцовский р-он, с/пос. Барвихинское, дер. Раздоры, Лесное, Дом 3	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:600
		08.12.2008		
		Подпись		

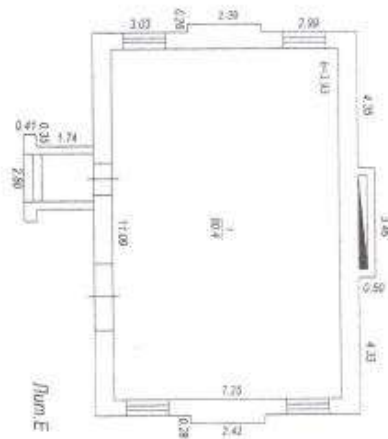
4. СИТУАЦИОННЪ



7. План этажа 1 здания

1:200

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Сивачева Ю. В.	<i>[Signature]</i>	Денисенко Г. А.	<i>[Signature]</i>

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
п	1	1	1	котельная	80,4	3,93	
<i>Всего:</i>					80,4		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО "Мастер МКАД"	собственность	Договор купли-продажи от 27.07.2009 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 18.07.2018 №00- 00-4001/5641/2018-1607. Собственность, №50- 50-99/015/2009-142 от 14.01.2010 г. /Ипотека/ (Лит.Е)	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Сивачева Ю. В.		Денисенко Г.А.	

22.10.2018

Прочитано, пронумеровано
на 8 (восемь) листах
Руководителю комплексной
производственной группы №3
Одницовского филиала
ГУП МО «МОБТИ»
Денисенко Г.А.
М.П.



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

вид объекта недвижимого имущества

Газопровод низкого давления

наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	<i>Московская обл.</i>	
Район	<i>Одинцовский р-он</i>	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	<i>деревня</i>
	Наименование	<i>Раздоры</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>Н</i>	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	<i>174:055-18975</i>

Технический паспорт составлен по состоянию на 03 марта 2008 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Мастер МКАД"		Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Денисенко Г.А.	

М. П.

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист технического паспорта	1
2	Описание (состав) технического паспорта	2
3	Общие сведения	3
4	Экспликация к плану инженерных сетей	3
5	Ситуационный план	4
6	План инженерных сетей	5
7	Запись о правообладателях	6

Общие сведения

Объект- Газопровод низкого давления

Местонахождение- Московская обл., Одинцовский р-н, дер. Раздоры

Балансовая стоимость- 120 079,20 руб.

Природный газ поступает в газопровод низкого давления из ГРПШ.

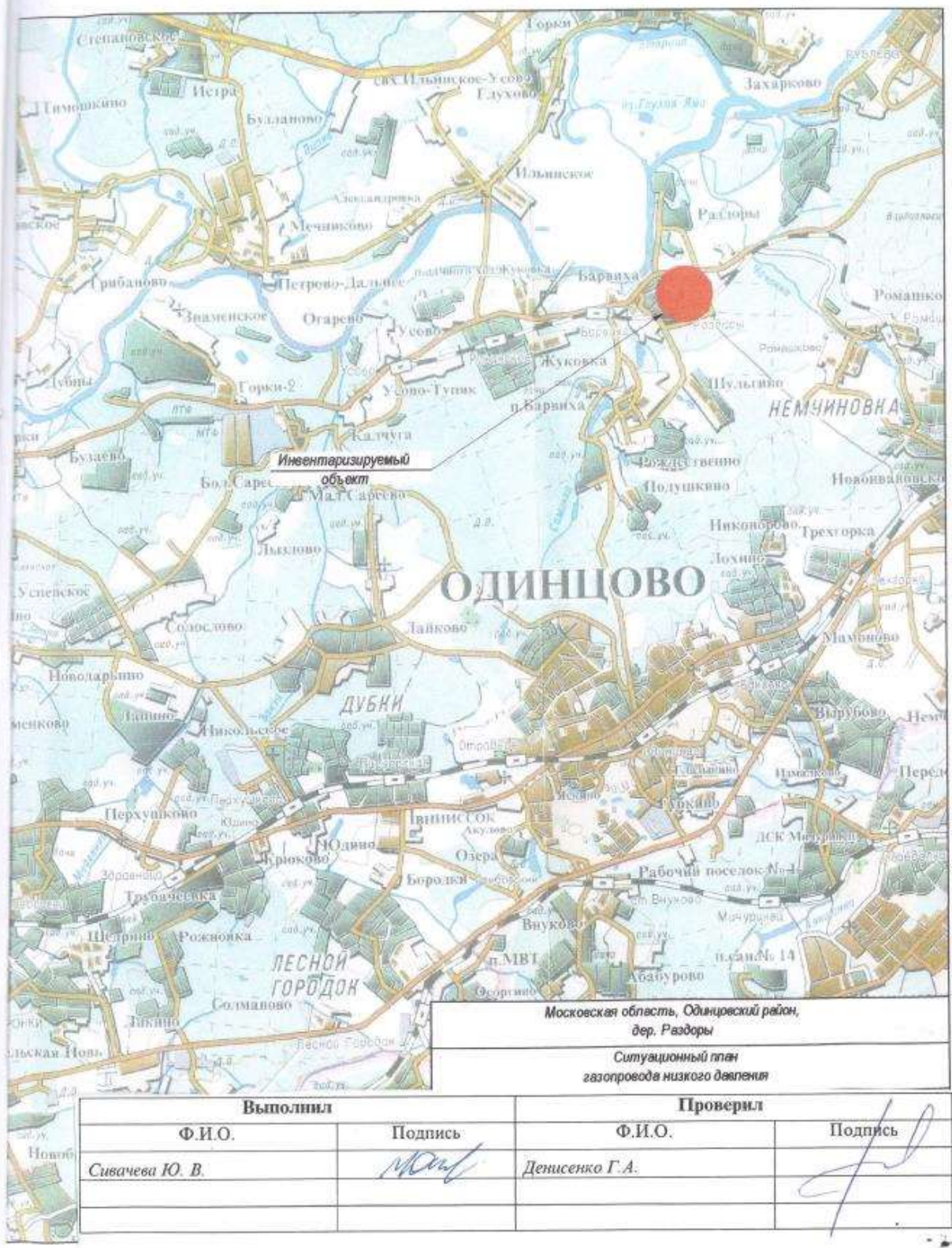
Газопровод проложен подземным и надземным способом из полиэтиленовых и стальных труб.

Глубина заложения труб 1.5 - 3.0 м.

Общая протяженность труб составляет 97,40 м.

Экспликация к плану инженерной инфраструктуры

1	Наименование	Газопровод низкого давления Лит.Н
2	Общая протяженность труб (м)	97,40
3	Трубопровод материал	сталь ПЭ
4	Трубопроводы диаметр условный (мм)	159х4,5 108х3,5 89х3,5 160х9,1
5	Давление (кг ^с /см ²)	0,02
6	Сметная стоимость на 2008 (руб.)	120 079,20
7	Прохождение трассы	Инвентаризации подлежит: газопровод низкого давления от ГРПШ 07-2У1 до котельной, длиной 97,40м
8	ГРПШ 07-2У1 (шт.)	1
9	Протяженность трассы (м)	97,40



ОДИНЦОВО

Московская область, Одинцовский район,
дер. Раздоры

Ситуационный план
газопровода низкого давления

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Сивачева Ю. В.	<i>Ю. В. Сивачева</i>	Денисенко Г. А.	<i>Г. А. Денисенко</i>

21.007
газопровода низкого давления находящегося по адресу:
Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры





Условные обозначения:

- Газопровод низкого давления (Лин.И)
- Существующий газопровод высокого давления (Лин.И)

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Савченко Ю. В.		Демченко Г. А.	

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО "Мастер МКАД"		Акт приема газопровода в эксплуатацию от 27.05.2003г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 18.07.2018 г. №00-00-4001/5641/2018-1607. Собственность, №50-50-20/031/2008-222 от 18.04.2008 г. /Ипотека/	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Сивачева Ю. В.		Денисенко Г.А.	

22.10.2018

Прочитано, пронумеровано
на 6 листах
Руководитель комплексной
производственной группы №3
Однцовского филиала
ГУП МО «МОБИ»
Денисенко Г.А.
МП



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

нежилое здание: дом для обслуживания персонала

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Одинцовский р-он	
Муниципальное образование	Тип	сельское поселение
	Наименование	Барвихинское
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	дер. Раздоры, Лесное
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома	3	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	174:055-5296

Технический паспорт составлен по состоянию на 08.12.2008 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Мастер МКАД"		Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Денисенко Г.А.	

М. П.



2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:600	5
6	7. Планы этажей здания М 1:200	6-7
7	8. Экспликация к плану этажей здания	8
8	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Литера	Наименование литеры	Год постройки	Кол-во этажей	в том числе	
				надземной части (этажность)	подземной части
Б	дом для обслуживающего персонала		2	2	

Год ввода в эксплуатацию _____

Материал стен _____

Строительный объем 1 582 куб.м Площадь здания* _____ кв.м

Общая площадь помещений здания по внутреннему обмеру 336,3 кв.м

Площадь застройки 426,0 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

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

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется.

3.4. Примечание

*Указывается в случае проведения обследования объекта недвижимости в натуре после 1 января 2017 года.

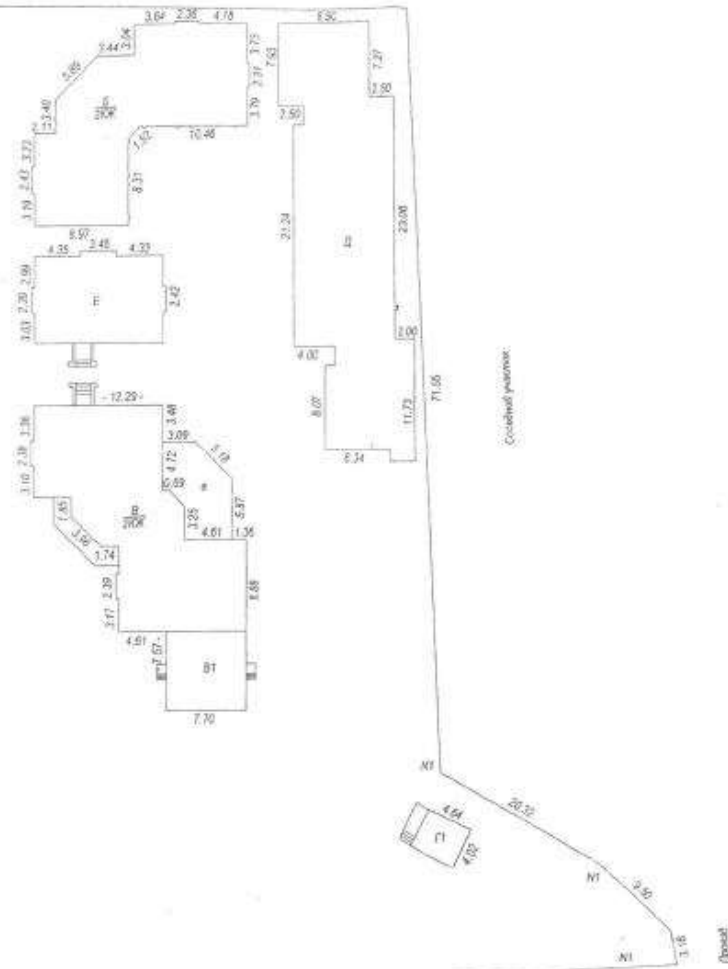
Площадь нежилого здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли. Площадь этажей здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь нежилого здания включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажей, рампы, открытых неотопливаемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий) (пункты 2, 3, 5, 6 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90)

стр. 3

4. Состав объекта

№ на плане литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость, по состоянию на 08 декабря 2008 г. (руб.)
А		1	4	5
Б	дом для обслуживающего персонала	-		

стр. 4



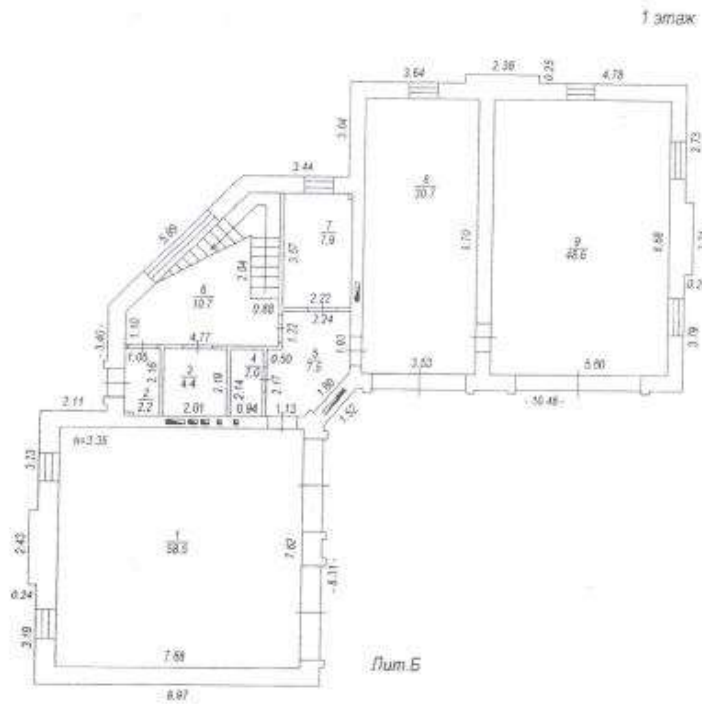
203,00

Наименование ОТИ				
Одинцовский филиал ГУП МО "МОБТИ"				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО <i>Денисенко Г.А.</i>	Дата	Адрес объекта <i>Московская обл., Одинцовский р-он, с/пос. Барвихинское, дер. Раздоры, Лесное, Дом 3</i>	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:600
		Подпись		

7. План этажа 1 здания

М 1:200

Лист 1. Всего листов 2.



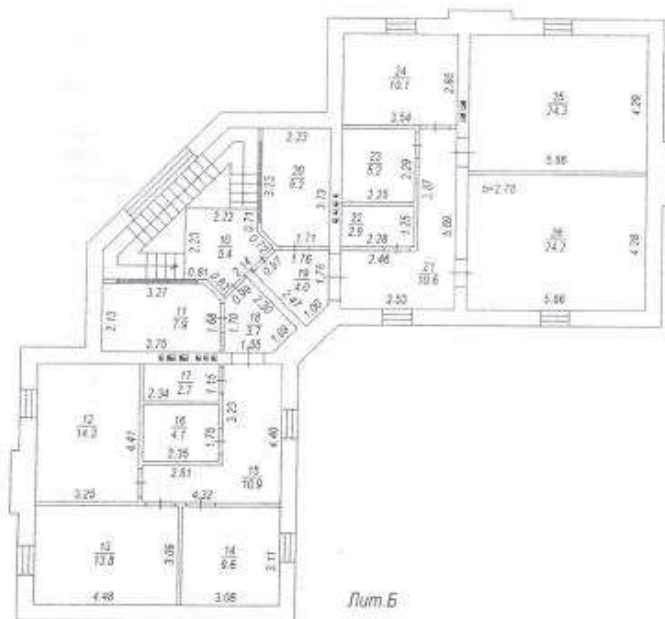
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Сивачева Ю. В.		Денисенко Г. А.	

7. План этажа 2 здания

М 1:200

Лист 2 Всего листов 2

2 этаж



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Сивачева Ю. В.		Денисенко Г. А.	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литеры на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
	2	3	4	5	6	7	8
			1	гараж	58,5	3,35	
			2	тамбур	2,2		
			3	насосная	4,4		
			4	санузел	2,0		
			5	тамбур	7,5		
			6	лестничная холл	10,7		
			6	пл под лестницей	1,9		
			7	шоферская	7,9		
			8	гараж	30,7		
			9	мойка	48,6		
	2	1	10	холл	5,4	2,78	
			11	кухня	7,9		
			12	спальня	14,3		
			13	спальня	13,8		
			14	спальня	9,6		
			15	коридор	10,9		
			16	санузел	4,1		
			17	санузел	2,7		
			18	коридор	3,7		
			19	коридор	4,0		
			20	кухня	8,2		
			21	коридор	10,6		
			22	санузел	2,9		
			23	санузел	5,2		
			24	спальня	10,1		
			25	спальня	24,3		
			26	спальня	24,2		
				<i>Всего:</i>	336,3		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
ООО "Мастер МКАД"	собственность	<i>Договор купли-продажи от 27.07.2009 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 18.07.2018 №00- 00-4001/5641/2018-1607. Собственность, №50- 50-99/003/2010-055 от 14.01.2010 г. Ипотека/ (Лит.Б)</i>	1.

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
<i>Сивачева Ю. В.</i>		<i>Денисенко Г.А.</i>	

22.10.2018

Прочито, пронумеровано
на 9 (девяти) листах.
Руководитель комплексной
производственной группы №3
Одесского филиала
ГУП МО «МОБТИ»
Денисенко Г.А.
М.П.



**ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – «РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА И
ФОТОФИКСАЦИИ»**

1. Жилой дом, назначение: жилое, 3-этажный, общей площадью: 3 181,2 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. А, А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а, а1, а2, а3, а4, а5, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/052/2009-403, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3 (с цокольным этажом - 4 этажа).



















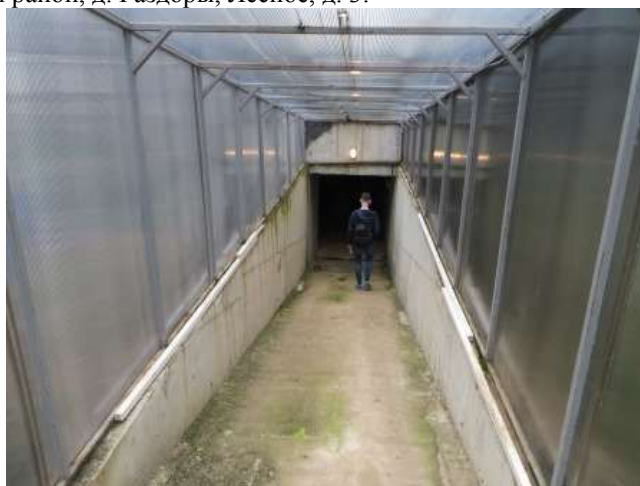








2. Дом охраны, назначение: нежилое (подземных этажей-1), площадь застройки 389,8 кв. м., степень готовности 73%, инв. № 174:055-5296, лит. Д, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/064/2009-040, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.







3. Хозблок, назначение: нежилое здание, общей площадью 18,7 кв. м., лит. Г1, инвентарный номер 174:055-5296, этаж 1, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-393, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.

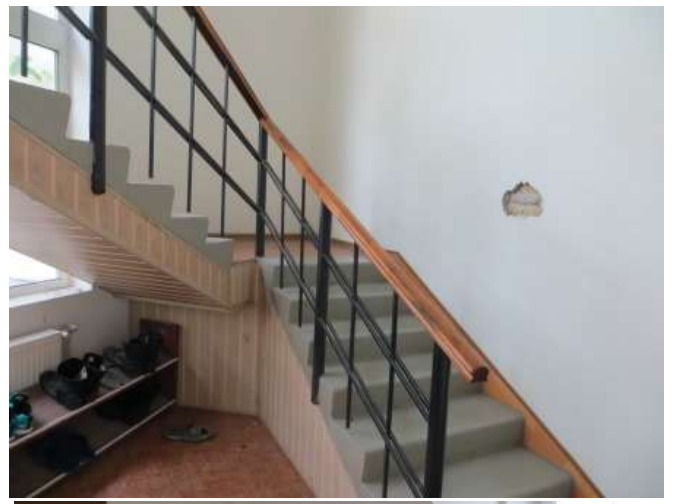




4. Дом для обслуживания персонала, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 336,3 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Б, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-394, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.











5. Гостевой дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общей площадью 403,9 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. В, В1, в, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-395, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д.









6. Котельная, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общей площадью 80,4 кв. м., инв. № 174:055-5296, лит. Е, кадастровый (или условный номер) 50-50-20/052/2009-396, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, Лесное, д. 3.







7. Скважина, назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 3,9 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50-50-98/069/2012-394, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с. п. Барвихинское, д. Раздоры.





8. Сооружение: газопровод низкого давления, назначение: нефтяные и газовые сооружения, протяженность 97,4 м. от ГРПШ 07-2У1 до котельной, инв. № 174:055-18975, лит. Н, кадастровый (или условный) номер: 50-50-20/031/2008-222, адрес объекта: Московская область, Одинцовский район, дер. Раздоры (проложен под землей).



9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 18 401 кв. м., кадастровый (или условный) номер: 50:20:0010516:2400, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское, д. Раздоры, участок 4, участок 3.









**ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – «ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ»**



Городская недвижимость | Загородная недвижимость | Коммерческая недвижимость | Избранное

+7 (495) 925-33-77

Городской недвижимости / Загородной недвижимости / Продажа / Дом

ПРОДАЖА ДОМА В ПОСЕЛКЕ РАЗДОРЫ, РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ ШОССЕ

ID: 22153

Характеристики

Площадь	1700 м²	Участок	37 сот.
Направление	Рублево-Успенское шоссе Тех.		

ПРОДАЖА ДОМА В ПОСЕЛКЕ РАЗДОРЫ, РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ ШОССЕ

+7 (495) 925-33-77

Городская недвижимость | Загородная недвижимость | Коммерческая недвижимость | Избранное

+7 (495) 925-33-77

Городской недвижимости / Загородной недвижимости / Продажа / Дом

ПРОДАЖА ДОМА В ПОСЕЛКЕ РАЗДОРЫ, РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ ШОССЕ

+7 (495) 925-33-77

Характеристики

Площадь	1700 м²	Участок	37 сот.
Направление	Рублево-Успенское шоссе Тех.		
Числовой проект	Раздоры	Планировка	Раздоры
ID Объекта	22153		
Цена	513 000 000 ₽		

Особенности

- Тип: индивидуальное здание
- Двухэтажное здание
- Мобильный телефон

Уютный и современный дом расположен в кондоминиуме на 9 домов, расположенном в тихом лесу. Планирование и строительство дома выполняло одно из лучших архитектурных бюро, и дом смотрится не просто модно, но и экстравагантно как роскошный загородный дом в лучших традициях неоклассицизма. Этот дом – решение проблемы для тех, кто хочет жить среди сосен и елок.

Помещение дома:

1-й этаж: холл, гостиная с камином и огромным панорамным окном, выходящим на загородный лесной участок, кухня, столовая, гостиная спальня, полубаня с/у, кабинет, большой бассейн с панорамным остеклением, выходящим на загородный простор, панорамную террасу на открытом воздухе.

2-й этаж: основная спальня с гардеробной и ванной комнатой, 3 спальни с ванными комнатами.

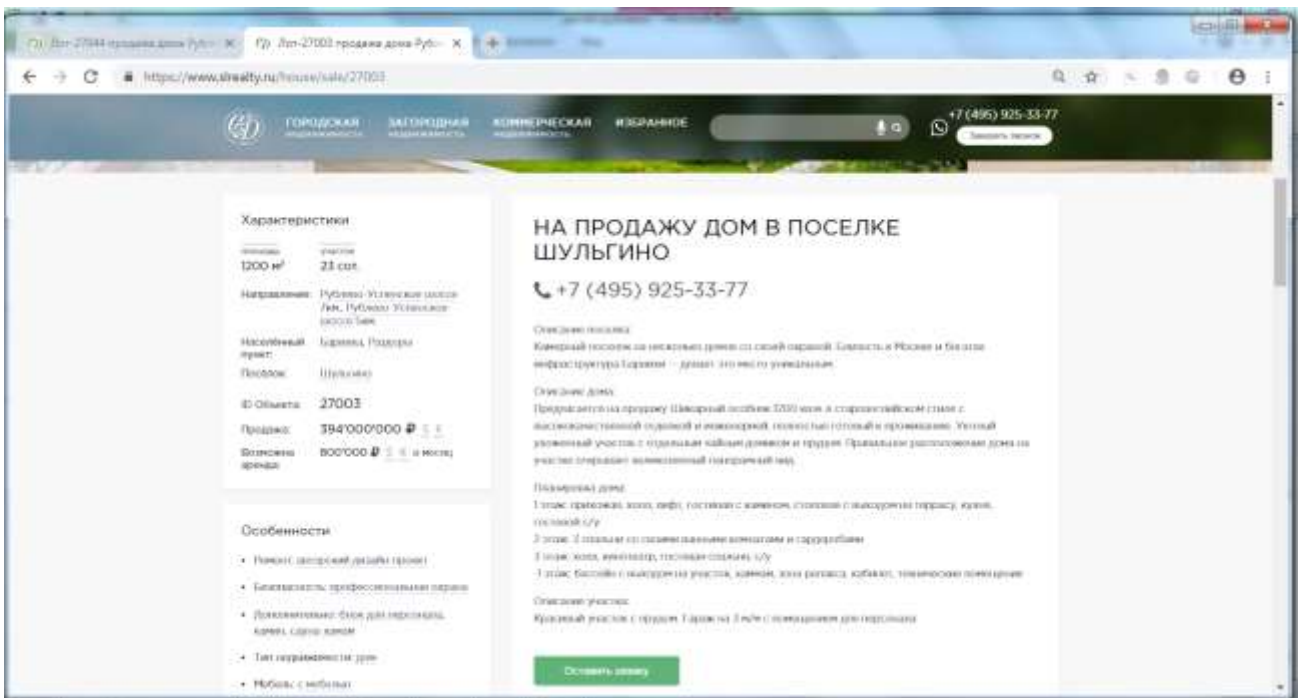
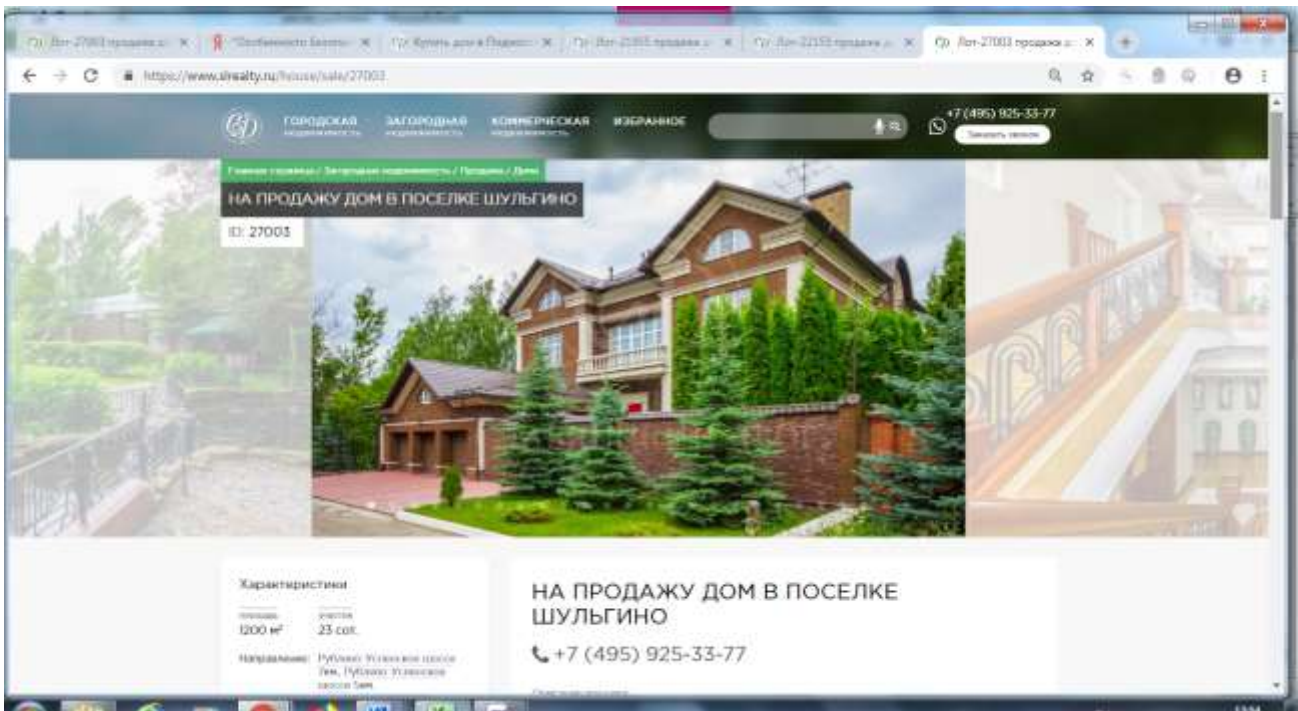
5-спальная с ванными комнатами, 2-й этаж: ванная, просторная терраса, терраса на открытой площадке.

Центр: гараж на 2 машины, цокольный этаж, винный погреб, SPA зона.

Особенности:

- Загородный и природный стиль в сочетании натуральных дорогих материалов
- Планировка индивидуальна
- Чистая архитектура
- Шикарный лесной участок

Оставить заявку



Аналоги предложений о продаже земельного участка

Продажа участка Московской... | Продажа участка Московской... | Продажа участка Московской... | +

https://odintsovo.sian.ru/sale/suburbany/191959650/

Подмосковье | Домашнее | Услуги | Продажа земельных участков | Дачные участки | Земельные участки | д. Подосиновское | Подосиновское | Московская область


0 км 1217 м | 289 километров, 12 км шоссе


Участок, 35 сот.
 Московская область, Одинцовский район, Варшавское шоссе, Рязань-деревня
 Верста коттеджный поселок. На карте
 → Новорязанское шоссе, 1 км от МКАД → Рублевское шоссе, 4 км от МКАД

1 Аванс 30 Аванс
 10 Аванс
 Начало от 20000

118 142 100 Р 1.111 кв.м.
 Ссылка на информационный сайт
+7 925 201-26-65
 Подробная информация о проекте на официальном сайте ЦИАН. RU
 Узнать подробности

ИЖС
 ID 264379

 **Потребована ипотека и материнский капитал**
 5 комнат, полностью построенный, отделочные работы + 100000 руб. за проект
 Нов. 1275 600 00 15

 **7 фото**

Планировка | Статус земли
35 сот. | **Индивидуальное жилищное строительство**

На продажу предлагается участок площадью 35 соток на 1-й линии от воды в Малиновской пойме, в элитном поселке рядом с Москвой. Подведены все центральные коммуникации. Разрешение земли ИЖС.

Дача-27000 | продажа дачи Рубин | Продажа участка Московской... | Продажа участка Московской... | +

https://odintsovo.sian.ru/sale/suburbany/191187653/


24 км 2040 м | 120 километров, 24 км шоссе


Участок, 35 сот.
 Московская область, Одинцовский район, Варшавское шоссе, Рязань-деревня
 Верста коттеджный поселок. На карте
 → Новорязанское шоссе, 1 км от МКАД → Рублевское шоссе, 1 км от МКАД


Оборудован
 ИЖС/ОИЖС
 1 Аванс 10 Аванс 50 Аванс
 Начало от 20000

105 855 040 Р 1.111 кв.м.
 Ссылка на информационный сайт
+7 963 687-95-77
 Подробная информация о проекте на официальном сайте ЦИАН. RU
 Узнать подробности

ID 1516029

 **Проектирование дома**
 Современный проект 3-х этажный 1200 кв.м. в поселке. Подведены коммуникации
 Нов. 1275 600 00 15

 **Потребована ипотека и материнский капитал**
 5 комнат, полностью построенный, отделочные работы + 100000 руб. за проект
 Нов. 1275 600 00 15

 **4 фото**

Планировка | Статус земли
35 сот. | **Индивидуальное жилищное строительство**

Предан участок 35 соток правильной прямоугольной формы, с выходом к воде, участок заринчен на лодке на острове Верста. Соседи все построили и живут. Все коммуникации центральные, включая в собственность.

Участок, 30 сот.
 Московская область, Смирновский район, Барынинское с/пос. Раздори деревня. На кадастре
 = Рубльев-Южное шоссе, 7 км от МКАД = Подземное шоссе, 0 км от МКАД

74 950 000 Р с НДС 20% в том числе
 +7 495 664-41-67

ИД: 177361

30 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Редкое предложение! Продается участок с развитой инфраструктурой, с идеальным расположением в приватном лесном уголке обжитого поселка Раздори. Вся инфраструктура, удаленные выходы. Все коммуникации. ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ!

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Аналоги предложений об аренде жилого дома (особняка)

ГОРОДСКАЯ ГОСПОДАРСТВЕННАЯ СЛУЖБА
 ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
 КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
 ИЗБРАННОЕ


В АРЕНДУ ДОМ В ПОСЕЛКЕ РАЗДОРЫ
 ID: 20503

Характеристики
 площадь: 620 м²
 участок: 12 сот.

В АРЕНДУ ДОМ В ПОСЕЛКЕ РАЗДОРЫ
 +7 (495) 925-33-77

Лот-20503 аренда дома Рубль... | Лот-20503 аренда дома Рубль... | Лот-20503 аренда дома Рубль... | Лот-20503 аренда дома Рубль... | Лот-20503 аренда дома Рубль...

Городская недвижимость | Загородная недвижимость | Коммерческая недвижимость | Избранное | +7 (495) 925-33-77 | [Заказать звонок](#)



Характеристики

площадь	этажи
620 м²	12 сот.
Направление:	Рублевый, Успенское шоссе
Тип:	Таун
Целевой проект:	Поселки
Поселок:	Поселки
Объект ID:	20503
Аренда:	800'000 ₽

Особенности

- Новый дизайнерский дизайн интерьер
- Тот самый идеальный дом

В АРЕНДУ ДОМ В ПОСЕЛКЕ РАЗДОРЫ

+7 (495) 925-33-77

Описание объекта

Этот уютный дом в своем стиле расположен в отличном месте. Вокруг — всегда без проблем, дом для семейного проживания. Отдыхающий и комфортный домик. Расположен в 400 метрах от дома.

Описание дома


4 спальни, кабинет, роскошный кожаный арт. бассейн. Не упустите шанс с арендой для персонала, барбекю.

[Оставить заявку](#)

[Добавить в избранное](#) | [Скачать презентацию](#) | [Поправить](#)

Лот-20503 аренда дома Рубль... | Лот-20503 аренда дома Рубль... | Лот-20503 аренда дома Рубль... | Лот-20503 аренда дома Рубль... | Лот-20503 аренда дома Рубль...

Городская недвижимость | Загородная недвижимость | Коммерческая недвижимость | Избранное | +7 (495) 925-33-77 | [Заказать звонок](#)



Характеристики

площадь	этажи
2000 м²	46 сот.
Направление:	Рублевый, Успенское шоссе
Тип:	Таун

В АРЕНДУ ДОМ В ПОСЕЛКЕ РАЗДОРЫ

+7 (495) 925-33-77

Описание объекта

Лот-25644 аренда дома Рубин

https://www.idealty.ru/lotus/rent/25644

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ИЗБРАННОЕ +7 (495) 925-33-77

Характеристики

площадь	участок
2000 м²	46 сот.

Направление: Рублево-Успенское шоссе
 Район: Рублево
 Посёлок: Рублево
 ID Объекта: 25644
 Аренда: 2300000 руб./мес.

Особенности

- 1-й этаж: гостиная, кабинет, кухня, терраса, столовая, детский сад, тренажёрный зал, бассейн (10 x 4 м), SPA-зона, ванная, сауна, гараж, парковка, 2 гаражных места, сад на 2-х этажах, котельная, кладовая, 3 с/у.
- 2 этаж: зал, кабинет, столовая и ванной комнаты и гардеробной, 3 спальни с 3-мя ванными комнатами, кухня, столовая, 2 гардеробных, кабинет, 3 балконы.
- 3 этаж: квартира для персонала.

Описание объекта

Современный коттеджный поселок с охраняемой территорией, расположенный на 1 км от Рублево-Успенского шоссе в непосредственной близости от Москвы. В непосредственной близости расположен развитая инфраструктура: школы и «Жуковские рестораны», торговые центры, садово-огородные товарищества и т.д. Безопасно и тихо! Возможности участка для прогулок и отдыха на свежем воздухе и т.д.

Описание дома

В аренду предлагается просторный дом с бассейном 2000 кв.м. Дом выполнен в элитном стиле по авторскому проекту. При строительстве использованы дорогие материалы и оборудование.

Помещение дома:

1 этаж: гостиная, кабинет, кухня, терраса, столовая, детский сад, тренажёрный зал, бассейн (10 x 4 м), SPA-зона, ванная, сауна, гараж, парковка, 2 гаражных места, сад на 2-х этажах, котельная, кладовая, 3 с/у.

2 этаж: зал, кабинет, столовая и ванной комнаты и гардеробной, 3 спальни с 3-мя ванными комнатами, кухня, столовая, 2 гардеробных, кабинет, 3 балконы.

3 этаж: квартира для персонала.

Описание участка:

На участке площадью 46 соток расположен отличный дом для аренды 150 кв.м.

Оставить заявку

Добавить в избранное | Скачать презентацию | Поделиться

Лот-27112 аренда дома Рубин

https://www.idealty.ru/lotus/rent/27112

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ИЗБРАННОЕ +7 (495) 925-33-77

Характеристики

площадь	участок
2200 м²	65 сот.

Направление: Рублево-Успенское шоссе
 Район: Рублево
 Посёлок: Рублево
 ID Объекта: 27112
 Аренда: 1970000 руб./мес.

Особенности

- 1-й этаж: гостиная, кабинет, кухня, терраса, столовая, детский сад, тренажёрный зал, бассейн (10 x 4 м), SPA-зона, ванная, сауна, гараж, парковка, 2 гаражных места, сад на 2-х этажах, котельная, кладовая, 3 с/у.
- 2 этаж: зал, кабинет, столовая и ванной комнаты и гардеробной, 3 спальни с 3-мя ванными комнатами, кухня, столовая, 2 гардеробных, кабинет, 3 балконы.
- 3 этаж: квартира для персонала.

Описание объекта

Элитный поселок Барвиха ПСК - это комфортабельные и уютные дома рядом с Москвой. В 15 км от этой территории расположен аэропорт Внуково, развитая инфраструктура, а также элитный загородный коттеджный поселок, охраняемый и тихий.

Индивидуальные проекты ландшафта и прилегающий к ним участок современной жизни.

Элитные дома в Барвихе ПСК - это индивидуальный выбор для постоянного проживания в Барвихе уютный, тихий коттедж, богатая инфраструктура, удобный транспортный доступ.

Дом в Барвихе ПСК с ландшафтным дизайном. Расположен на участке площадью 65 соток с садом, бассейном, террасой, детской площадкой, столовой, ванной, сауной, SPA-зона, ванная, сауна, гараж, парковка, 2 гаражных места, сад на 2-х этажах, котельная, кладовая, 3 с/у.

1 этаж: гостиная, кабинет, кухня, терраса, столовая, детский сад, тренажёрный зал, бассейн (10 x 4 м), SPA-зона, ванная, сауна, гараж, парковка, 2 гаражных места, сад на 2-х этажах, котельная, кладовая, 3 с/у.

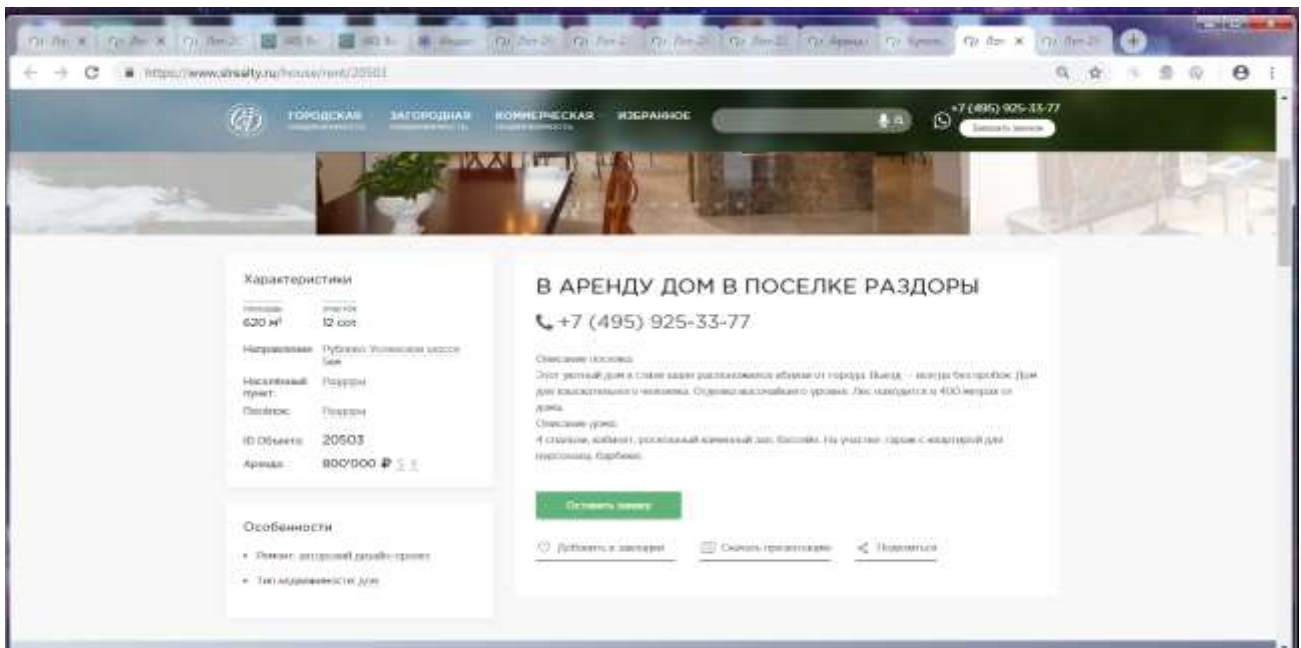
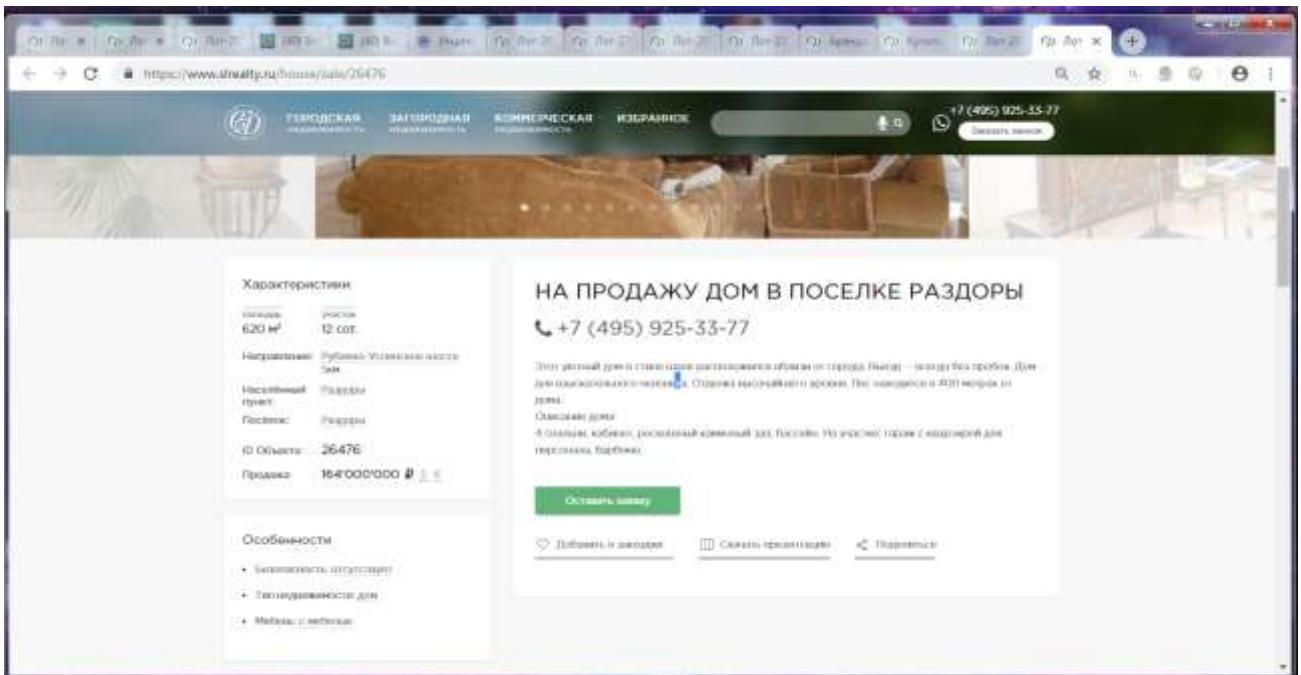
2 этаж: зал, кабинет, столовая и ванной комнаты и гардеробной, 3 спальни с 3-мя ванными комнатами, кухня, столовая, 2 гардеробных, кабинет, 3 балконы.

3 этаж: квартира для персонала.

Оставить заявку

Добавить в избранное | Скачать презентацию | Поделиться

**Расчет ставка капитализации методом экстракции
Аналог №1**



Аналог №2

Дом-27003 продажа дома Руб... Дом-27003 продажа дома Руб...

https://www.3d Realty.ru/estate/imm/27003

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ИЗБРАННОЕ +7 (495) 925-33-77

Характеристики

Площадь участка	1200 м²	участок	23 сот.
Направление:	Рублево-Успенское шоссе Д/м, Рублево-Успенское шоссе и Зем.		
Населенный пункт:	Сараево, Подорожники		
Поселок:	Шульгино		
ID Объекта:	27003		
Продажа:	394 000 000	₽	↓ ↑
Возврат аренды:	800 000	₽	↓ ↑ в месяц

Особенности

- Помогает подобрать детали проекта
- Безопасность профессиональной охраны
- Дополнительно: бассейн, дет. площадка, камен. садов. камни
- Тип недвижимости: дом
- Мебель: с мебелью

НА ПРОДАЖУ ДОМ В ПОСЕЛКЕ ШУЛЬГИНО

+7 (495) 925-33-77

Описание поселка:
Красивый поселок на высоком берегу от левой стороны. Близость к Москве и богатая инфраструктура Сараява – делают это место уникальным.

Описание дома:
Предлагается на продажу 1-этажный коттедж 320 кв.м. в современном стиле с высококачественной отделкой и аксессуарами, полностью готовый к проживанию. Угловой участок с оградой и каменным фундаментом и фундаментом. Просторные раздвижные двери на участке создают великолепный пейзажный вид.

Планировка дома:
1 этаж: прихожая, ванн, кафе, гостиная, кабинет, столовая с выходом на террасу, кухня, лестничная клетка
2 этаж: 3 спальни со встроенными шкафами и гардеробной
3 этаж: холл, ванная, детская спальная комната
4 этаж: бассейн с оградой на участке, камин, зона отдыха, кабинет, танцевальная площадка

Описание участка:
Красивый участок с оградой. Газон на 5 м² с ландшафтным дизайном.

Оставить заявку

Аналог №3

Дом-20307 аренда дома Руб... Дом-20307 аренда дома Руб...

https://www.3d Realty.ru/estate/imm/20307

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ИЗБРАННОЕ +7 (495) 925-33-77

Характеристики

Площадь участка	400 м²	участок	12 сот.
Направление:	Рублево-Успенское шоссе Зем.		
Населенный пункт:	Подорожники		
Поселок:	Раздоры		
ID Объекта:	20307		
Аренда:	120 000	₽	↓ ↑

Особенности

- Дополнительно: второй этаж, камин
- Тип недвижимости: дом
- Мебель: с мебелью
- Помогает подобрать архитектурный проект

В АРЕНДУ ДОМ В ПОСЕЛКЕ РАЗДОРЫ

+7 (495) 925-33-77

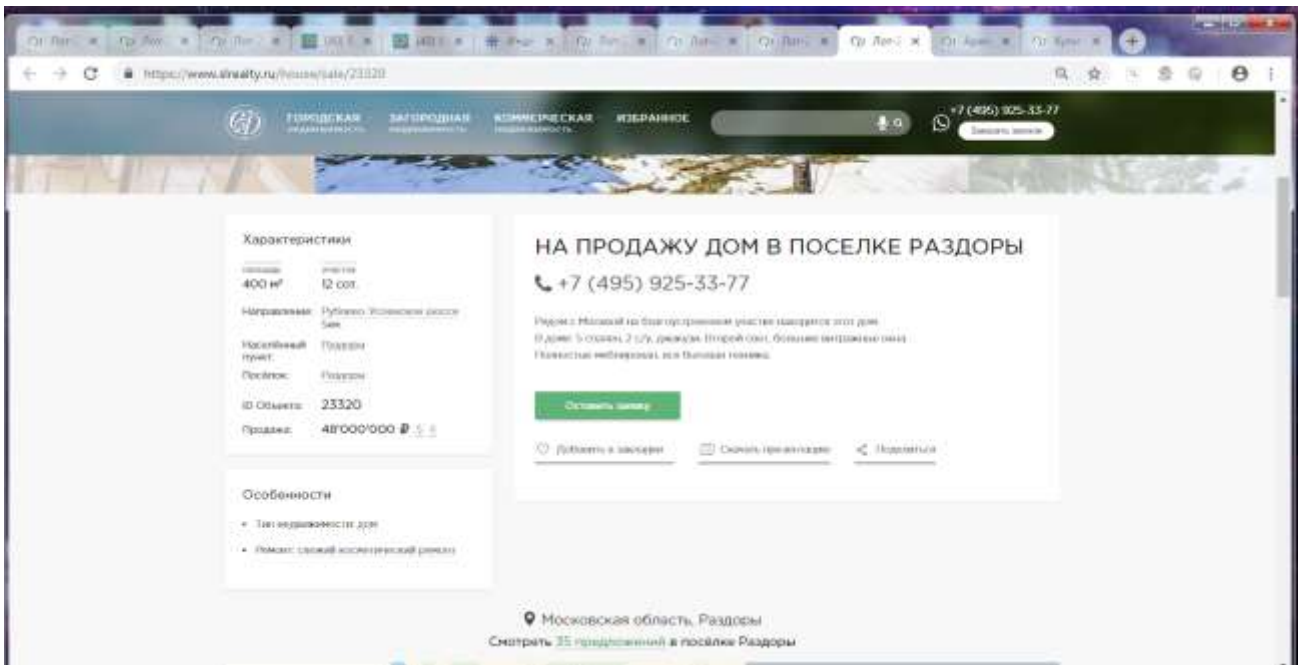
Дом в Москве на благоустроенном участке находится этот дом, который мы предлагаем в аренду.

В доме 2 этажа, 2 в/у, душ, ванна, большой гардеробный шкаф.

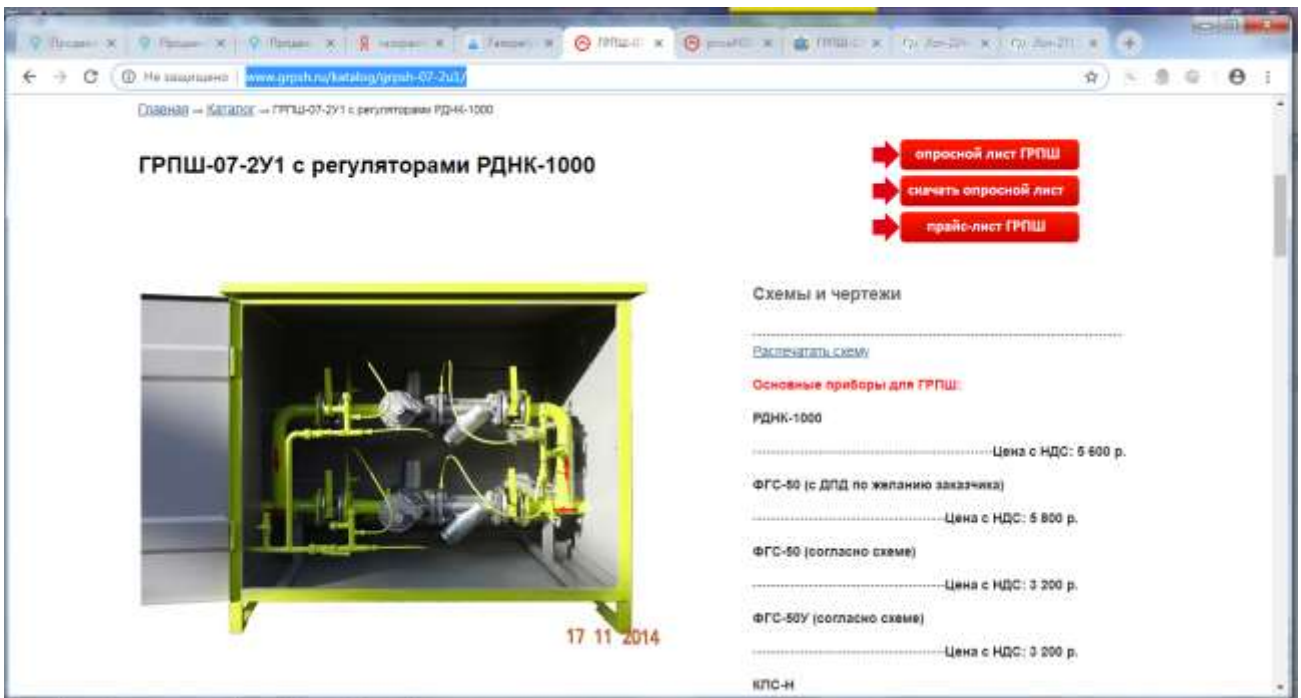
Полностью меблирован, все бытовые приборы.

Оставить заявку

Добавить в закладки | Скачать презентацию | Поделиться



Оценка оборудования



ГРПШ-13 (ГРПШ-13-1Н-У1, ГРПШ-13-1Н-В-У1) с регулятором РДГ-50Н(В)

Главная - Каталог - ГРПШ-13-1Н(В)-У1 с регулятором РДГ-50Н(В)

ГРПШ-13-1Н(В)-У1 с регулятором РДГ-50Н(В)

[опросный лист ГРПШ](#)
[скачать опросный лист](#)
[прайс-лист ГРПШ](#)



Схемы и чертежи



Сибирский Климат

Создай приятный климат!

г. Омск, б. Архитекторов, 1/4
 тел. 47-11-77 факс 77-22-18
 сервисная служба 48-26-27
 ежедневно с 09:00 до 20:00
 e-mail: 471177@omsk.ru

Каталог • Котлы в Омске • Напольные напольно-стенные

De Dietrich GTE 521

GTE 521 – универсальный напольный надувной котел от фирмы «De Dietrich» (Франция) для центрального водяного отопления

Цена: 781448 руб.

[Купить](#)

Технические характеристики

Диапазон мощности	1160-1210 кВт
Падение давления	0,024 при разнице температур 15 гр.С) бар
Ибыточное давление в топке	3,1 мбар
Объем теплоносителя	943 л
Расход топлива	5670 кг/ч
Расход первичного газа	1750 м ³ /ч
Количество связей котла	21
Глубина топки	2300 мм
Объем топки	0,88 м ³

Не защищено | kobu-resn.ru/vybranye/giersch/ru554/

Главная | Газовые горелки | Газовые горелки GIERSCH | Газовая горелка MG 3.2 Z / L / N GIERSCH

КАТАЛОГ

Газовая горелка GIERSCH MG 3.2 Z / L / N

Цена: 20674 руб.

Монтаж со скруткой

Бесплатная доставка

Артикул: ar10000000354

GIERSCH

Производитель: GIERSCH
 Тип: Газовая горелка
 Модель: MG 3.2 Z / L / N

Мощность: 530-2100 кВт
 Длина: 1425 мм
 Высота: 536 мм
 Глубина: 725 мм
 Размеры горелки/шланг: 296*280

Высокопроизводительная, автоматическая, многооборотная, маломощная, модулирующей режим работы, горелка с низким уровнем шума.

- В серии L, дополнительно комплектуется автоматическая запорная
- Серия LN, предназначена для работы с низким уровнем тепловой нагрузки
- В серии M, используется газовое регулирование пламени
- Горелка устанавливается как в вертикальном, так и в горизонтальном положении
- В составе горелки также входит электронная и шумопоглощающая копка, а также датчик контроля над давлением воздуха
- Выключатель, осуществляющий наддув имеет отличную производительность
- Смешение воздуха с топливом осуществляется непосредственно в горелочной трубе
- Электрод розжига разобщен
- Шланги для подключения к газу
- Также в комплект входит
- Горелка по

Купить

Телефон: 8 800 500 0000

Помощь с выбором

Котельное оборудование
 Комплектующие для котельных
 Системы отопления
 Видеонагреватели
 Горелки
 Насосы
 Гидромассажные бассейны
 Кондиционеры
 Локальная канализация
 Пластиковые емкости
 Данные продукции


Производители

[Главная](#) → [Расширительные баки](#) → [500 литров](#) → [Reflex DE 1000/740](#)

Расширительный бак свыше 500 литров

Reflex DE 1000/740

Арт: 42139



Характеристики

Страна	Германия
Производитель	Германия
Объем, л	1000
Рабочая темп, °C	70
Давление, бар	4.0
Мак рабочее давление, бар	10
Покрытие бака	Полимер
Присоединительный Ø, мм	1 1/2
Габариты (ВхШхГ), мм	2604x740x740
Вес, кг	228
Гарантия	2 года

[Показать все характеристики](#)

Цена
114 400 руб
 3 магазина

[Купить](#)
[купить в 1 клик](#)
[купить в кредит](#)


[Заказать консультацию](#)

Ваш населенный пункт: **Нижний Новгород**
Доставка от 1 756 руб, 03.11.2018
Самовывоз от 1 653 руб, 03.11.18, в 7 пунктах

[Главная](#) → [Приводы](#) → [SEAMEIS](#) → [Приводы SKP](#) → [Привод для газового клапана SKP15.000E2](#)

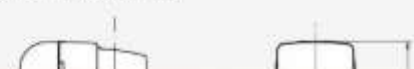
Привод для газового клапана SKP15.000E2

+7 (495) **642-83-62**
 +7 (812) **309-27-56**
 Тел. 848С


19746 руб
~~20568 руб~~
[В корзину](#)

[Заказать по телефону](#)
[Отправить заявку](#)

Привод для газового клапана SKP15.000E2 предназначен для использования с нефтяными клапанами I...III и газарма. В основном привод применяется на теплогенераторах, которые работают на газе. Привод открывается медленно, и закрывается быстро. Привод для газового клапана имеет конструкцию с контактным выключателем (к примеру, для гидрирования полностью закрытого положения).




Моя корзина
Каталог
 Продукция

- ШКАФЫ УПРАВЛЕНИЯ
- ДИСПЕТЧЕРИЗАЦИЯ
- ДАТЧЕРЫ
- СВЯЗНЫЕ УЗЛЫ
- ЭЛЕКТРОПРИВОДЫ
- КОНТРОЛЛЕРЫ
- РЕГУЛЯТОРЫ
- КЛАПАНЫ И ПРИВОДЫ

Привод для газового клапана SKP75.003E2

Главная | Приводы SIEMENS | Приводы SKP | Привод для газового клапана SKP75.003E2




36200 руб
37770 руб

В корзину

Заказать по телефону:
Оставить заявку

Привод для газового клапана SKP75.003E2 предназначен для использования с нефтяными газами L...LP и воздухом. В основном привод применяется на теплогенераторах, которые работают на газе. Привод открывается медленно, а закрывается быстро. Привод для газового клапана может поставляться с концом выключателя (к примеру, для индикации полностью закрытого положения).



Моя корзина

Каталог
Продукция

- ЩИТАМЫ УПРАВЛЕНИЯ
- ДИСПЕТЧЕРИЗАЦИЯ
- ДАТЧИКИ
- СМЕСИТЕЛЬНЫЕ УЗЛЫ
- ЭЛЕКТРОПРИВОДЫ
- КОНТРОЛЛЕРЫ
- РЕГУЛЯТОРЫ
- КЛАПАНЫ И ПРИВОДЫ
 - Клапаны SIEMENS
 - Приводы SIEMENS


Электротехнической компании Аво Клапанов

Каталог товаров | Акции и распродажи | О компании | Оплата | Доставка | Монтаж | Контакты

Главная → Расширительные баки → 500 литров → Reflex DE 500

Расширительный бак 500 литров
Reflex DE 500

Арт: 42136



Характеристики

Страна	Германия
Производитель	Германия
Объем, л	500
Рабочая темп. °C	70
Давление, бар	4.0
Мак рабочее давление, бар	10
Покрытие бака	Полимер
Присоединительный ø, мм	1 1/4
Габариты (ВхШхГ), мм	1475x740x740
Вес, кг	79
Гарантия	2 года

Показать все характеристики

Цена: **30 310 руб**

● в наличии

Купить в корзину

купить в 1 клик купить в кредит

Заказать консультацию

Ваш населенный пункт: г. Нижний Новгород

Доставка от 970 руб, 03.11.2016

Самовывоз от 550 руб, 03.11.16, в 7 пунктах


Электронные водяные насосы - ДЖИЛЕКС

Насосная станция ДЖИЛЕКС Джембо 70/50 Н-24 (угл. сталь)

4.5 6 отзывов

Отложить Сравнить

Описание Характеристики Цены Карта Отзывы Обзоры Вопросы о товаре



Коротко о товаре

- поверхностная насосная станция
- макс. расход - до 3.9 м³/ч, макс. напор 45 м
- Глубина всасывания 9 м
- мощность 1100 Вт
- только для чистой воды
- горизонтальная установка
- защита от сухого хода, от перегрева
- бесшумный двигатель

Все характеристики
Задать вопрос о товаре
Все товары ДЖИЛЕКС

НИЗКАЯ ЦЕНА

8 330 ₽
+300 ₽ доставка, 2 ноября
Есть возможность
подробнее

ПрофТек-НН
★★★★★ 7 отзывов

В корзину

За 2 месяца этот товар купили 20 человек

«Корона-лифт» рекомендует

Панорамный лифт Коле

Хит продаж!

- Грузоподъемность 630 кг
- 5 остановок
- Без машинного помещения
- Монтаж: 3 недели

49 тыс. евро

Введите номер телефона

ЗАКАЗАТЬ ПО АКЦИИ

Нажимая кнопку "ЗАКАЗАТЬ ПО АКЦИИ", я даю согласие на обработку моих персональных данных на условиях и для целей, определенных в [Согласии на обработку персональных данных](#)

НАВЕРХ

www.salon7.ru/russound-ca4-kt1-eu.html

Мультирум комплект Russound CA4-KT1-EU

Производитель: Russound
Комплект системы мультирум

Цена: 145 000 руб. за комплект [В корзину](#)

Характеристики Russound CA4-KT1-EU

Тип системы мультирум

Производитель: Russound

Страна (главный офис): США

Цвет контроллер: черный, панель: белая

Вес: кг 3.1

Выходная мощность: 15 Вт x 4

Частотный диапазон: 20 Гц - 20 кГц

Подробное описание

Комплект системы мультирум Russound CA-4. В комплекте: контроллер/усилитель Russound CA-4 1 шт, панель CA4-KP 4 шт, ПДУ Russound CA4-RC 1 шт, настенный коммутационный блок Russound CA4-WP 1 шт, Russound CA-4 - система мультирум начального уровня с функциями и возможностями доступными в

ACCUPHASE
Accustic Arts
Acoustic Signature
Aesthetix
Air Tight
AMX
ANTHEM
Arcam
ARVA
Atacama
ATC
Atlas Carles
Audio Flight
Audio Physic
Audio Research
AudioLab
AudioVector
AVID
B&W
Basscontinuo
BDI
BENZ Micro
Boulder
Bryden
C.E.C.

www.vtk.ru/catalog/wireless/virtualnye_kontrollery/l_lic_ctvm_1a_litsenziya_rasshireniya_emocti_virtualnogo_kontrollera_cisco_1_toch...

ВСЕ ТОВАРЫ +7 495 727-27-14 +7 929 566-13-00

Название, характеристики, или артикул товара

НАВИГ [КОРЗИНА](#)

Л-LIC-CTVM-1A лицензия расширения емкости виртуального контроллера Cisco 1 точку доступа

Артикул: L-LIC-CTVM-1A Производитель: Cisco

8 328 Р шт. [В корзину](#) [Купить 8.1 click](#) [Сравнить](#)

Cisco L-LIC-CTVM-1A электронная лицензия увеличения количества поддерживаемых точек беспроводного доступа WIFI на 1 для виртуального беспроводного контроллера Cisco

[Показать полное описание](#)

ХАРАКТЕРИСТИКИ [Отзывы](#) [Доставка и оплата](#) [Документация](#)

Серия: Cisco Aironet Virtual Controller

Количество точек доступа: 1

Гарантия: Cisco Limited Warranty

Накопитель точек доступа: [Настройка](#)

СОПУТСТВУЮЩИЕ ТОВАРЫ

SMARTnet Cisco WiFi Access Controller

[Cisco SMARTnet Cisco SMARTnet wireless access controller WiFi controller L-LIC-CTVM-1A \(KXDM\)](#)

1 9850 [В корзину](#)

https://vektor-video.ru/fresh_260_24v

каталог товаров

и выду на сайте

Комплекты
Домофоны
Видеонаблюдение
IP видеонаблюдение
Переговорные устройства
Контроль доступа
Охранная сигнализация
Дополнительное оборудование
Расходные материалы
Электрика
Инструменты
Компьютеры и комплектующие

https://vektor-video.ru/fresh_260_24v

и выду на сайте

Fresh 260-24V Wizebox Термокожух.

Цена **3.911 руб.**
Мел.опт 3.872 руб.
Опт 3.834 руб.

Арт. 02217
Добавить в сравнение

Нашли дешевле? Сделаем скидку

Купить в 1 клик

В корзину

Зарегистрируйся и получи **СКИДКУ**

Производитель: **Wizebox**

Сравнение: 0 шт.

Корзина пуста.

https://akva-kip.ru/p8070567-щит-автоматики-щдп.html

АКВА-КИП ИНЖИНИРИНГ ООО "АКВА-КИП ИНЖИНИРИНГ"

+74959810484 +79160843800

Корзина

Поиск...

ПЛАВНАЯ ТОВАРЫ О НАС ПРАЙС-ЛИСТЫ СЕРТИФИКАТЫ ДОСТАВКА И ОПЛАТА КОНТАКТЫ DANFOSS ONLINE

Товары и услуги / Автоматика / Блоки управления и щиты автоматизации / Щит автоматизации щп

Меню

Товары
Прайс-листы
Новости
Технические каталоги
О нас
Сертификаты
Отзывы
Доставка и оплата
Рекомендательные письма
Официальный партнер Danfoss
Договор поставки
Статьи

Щит автоматизации ЩП

от 35 900 руб.

Под заказ 20 дней

Купить

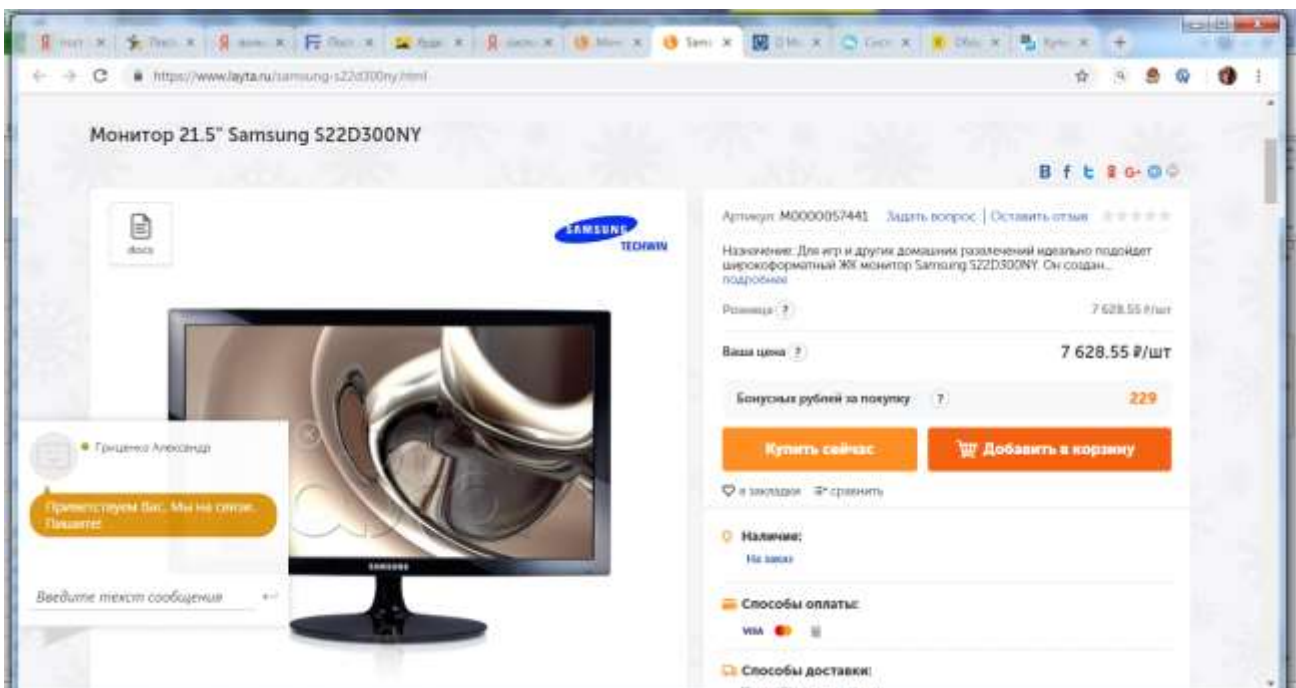
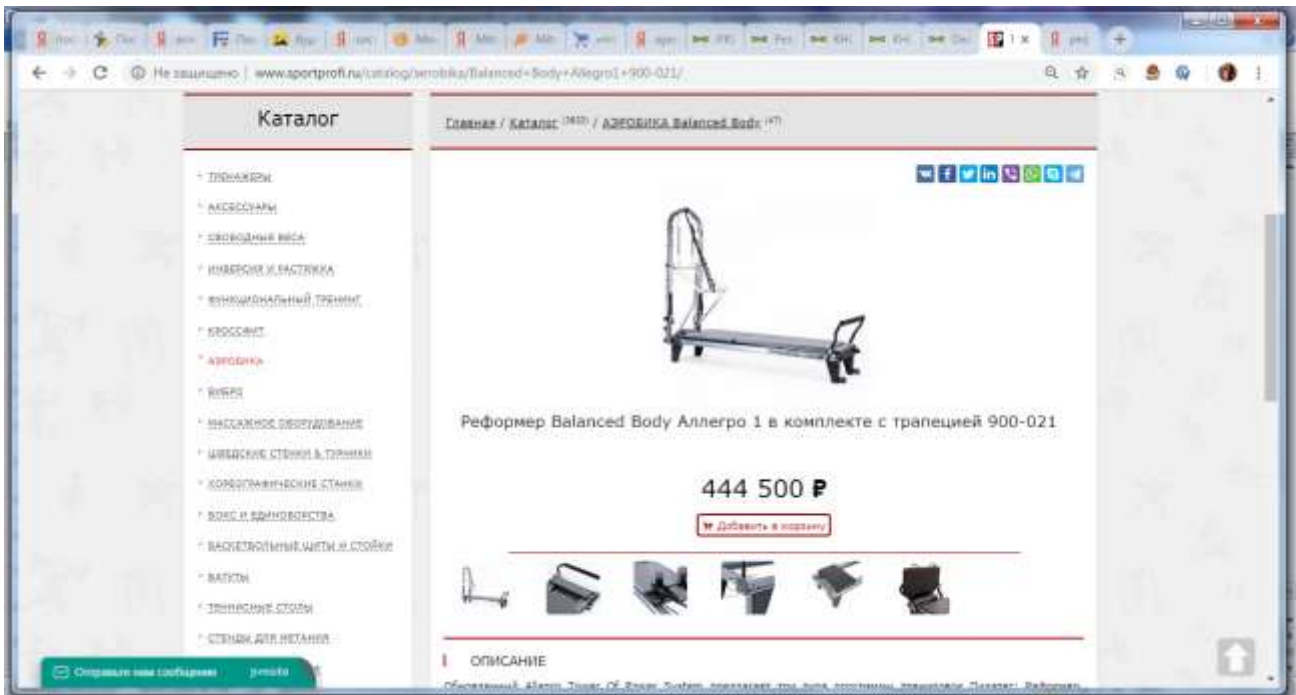
Ваш телефон

Перезвоните мне

+74959810484

условия оплаты и доставки График работы Адрес и контакты


Условия возврата: возврат товара в течение 10 дней по договоренности Подробнее



Каталог товаров

Базовая система очистки воды WiseWater VKX 1000

Комплексная система очистки воды WiseWater VKX 1000



Цена **126 160** руб. за шт.

КУПИТЬ

Хотите в 1 клик

Доставка по Москве: 100 руб.

Страницы: 1

Сравнить

Отложить

Войти

Регистрация

Сравнение 0

Отложено 0

Моя корзина 0 0 руб.

Перезвоним за 29 секунд

Ваш телефон

Звонить звонком

Задать вопрос

Характеристики

Производитель: **УлейWater**

Страна производитель: **СОЕДИНЕННЫЕ ШТАТЫ**

Область применения: **Бытовой**

Базовая единица: **шт**

Тип системы очистки: **Система обезжелезивания и умягчения**

Назначение: **Для холодной воды**


Тип воды: **Холодная**

Ворона: **Да**

Сетевое оборудование

Оборудование для телефонов

ATC Panasonic KX-NS1000RU



Страницы: Каталог > Оборудование для телефонов > ATC > ATC Panasonic KX-NS1000RU

Артикул: **KX-NS1000RU**

Panasonic

Основной блок Panasonic KX-NS1000RU

Подробнее

111 735 руб.

Хотите в 1 клик

В корзину

Купите в 1 клик

Для цены доставки в рубль и копейки НДС 20%, цена рублями на федеральный счет

Доставка по Москве: 100 рублей, при заказе от 40000 рублей доставка бесплатна

Системы видеонаблюдения

KVM оборудование

Серверное оборудование

Беспроводное питание

Монтажное оборудование

Конференц связь

Мультимедийное оборудование

Телефонное оборудование


Системы хранения данных

Итернет-техника

Каталог товаров

Gate-ТелеВизард-Авто 2 Двухканальный считыватель автономеров

ВЕРНУТЬСЯ В РАЗДЕЛ [СБОРКА ТОВАРОВ](#) ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОХОЖИЕ ТОВАРЫ



Код товара: 00-00002674
59 375 руб.
[В корзину](#)

Описание товара:
 Gate-ТелеВизард-Авто 2 Двухканальный считыватель автономеров

Характеристики [Все характеристики](#)

Производитель	GATE
Срок поставки	10 дней
Страна происхождения	Россия
Заказное	Да
Базовая единица	шт.
Производитель	GATE

ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ 47 (812) 640 37 00 информация

СРАВНЕНИЕ 0 ИЗБРАННОЕ 0 КОРЗИНА 0

Каталог товаров

Поиск по товарам [Найти](#)

Главная / Каталог / Насосы / Скважинные / Производительские устройства для скважинных насосов / Nastec / Устройство комплексной защиты двигателя двигателя Nastec PILOT 325 3 X400 VAC 25A (3040030110)

Устройство комплексной защиты двигателя Nastec PILOT 325 3 X400 VAC 25A (3040030110)

Производитель: [Nastec](#)
 Артикул: 3040030110
 Тип защиты: Скважинная
 Единица измерения: шт.

Дата обновления информации: 31.01.2019 13:00

Самовывоз из магазина [Заказать монтаж](#)

Электронапряжение, В 3x400
 Вис, кг 2,5
 Макс. ток электродвигателя, А 25
 Макс. мощность электродвигателя, кВт 7,5

[Все характеристики](#)

19205 руб.
 Количество

[В корзину](#)
[Купить](#)
[Купить в 1 клик](#)
[Возврат товара](#)




[ВКонтакте](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Telegram](#)

https://tob.ru/catalog/vitriny-hit-prodazh/746m3-628666mmmarket-http%3A%2F%2Fmarket.yandex.ru%3Fsearch%3Ftext%3Dпоиск+витрина+на+ст...
 +7 (495) 234 01 34 Обратный звонок
 8 (800) 301 06 94

Вызов замерщика Очистка Доставка Цена ДПТ Проезд Сравнение Корзина

Профиль и ДСП
 Решетки
 Прачечные системы для торговых площадей
 Настенные торговые системы для торговых площадей
 Островные системы для торговых площадей
 Настенные укомплектованные полки с подсветкой
 Оборудование из ДСП: Туфлы, Сувениры, Стойки
 Торговые офисные мебель ПЕКОР
 Зеркала напольные, настенные и подвесные, Туфлы, лаченки
 Вешалы, шкафы



Представленная модель может не передавать точного цвета из-за настроек монитора пользователя.

- прозрачный верх;
- три стеклянные полки;
- задняя стенка витрины - прозрачная;
- расстояние между полками - 375 мм;
- в прозрачной части - распашные стеклянные двери с замком.

ВыСОТА: 1600 мм, ШИРИНА: 900 мм, ГЛУБИНА: 450 мм, ВЕС: 16 кг, ОБЪЕМ: 0,8 м3.

В НАЛИЧИИ

- Врх боковина: 8837,84 р.
- Витрина: 8837,84 р.
- Белый: 8837,84 р.
- Серый: 8837,84 р.
- Дуб Венга: 8837,84 р.
- Орех: 8837,84 р.
- Дуб сонома: 8837,84 р.

Схема сборки
 Просмотреть цвета ДСП
 Рассчитать
 Добавить к сравнению


И ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ НА ПОРТАЛЕ ПОСТАВЩИКОВ

Старая цена: ~~40000~~ р.
8837,84 р.
 В корзину

Скачать консультант

РРС Video [RU] | https://www.rvideo.ru/products/electricheski-duxovoi-shkaf-boosh-serie-6-48g5MysD-20056898
 Войти Регистрация Статус заказа Поиск

★★★★★ 5 отзывов Распродажа 0-0-12 Скидка 5% на оплату онлайн Код товара 2005 6898



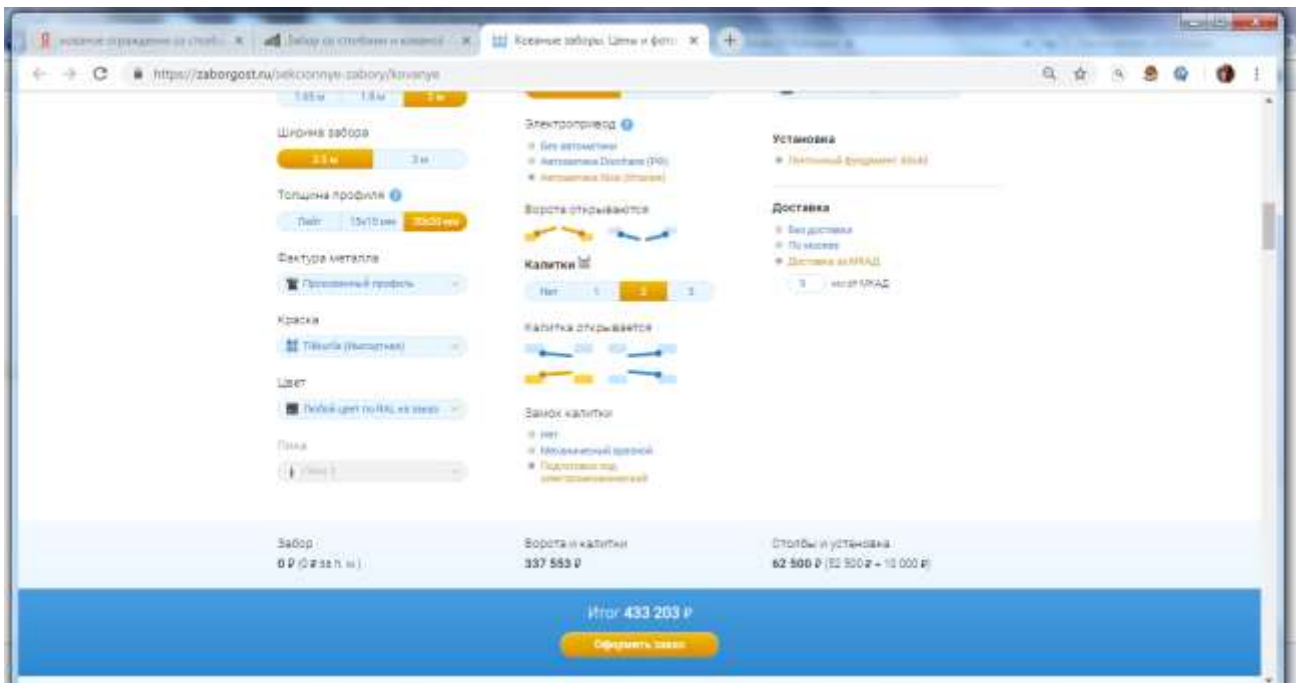
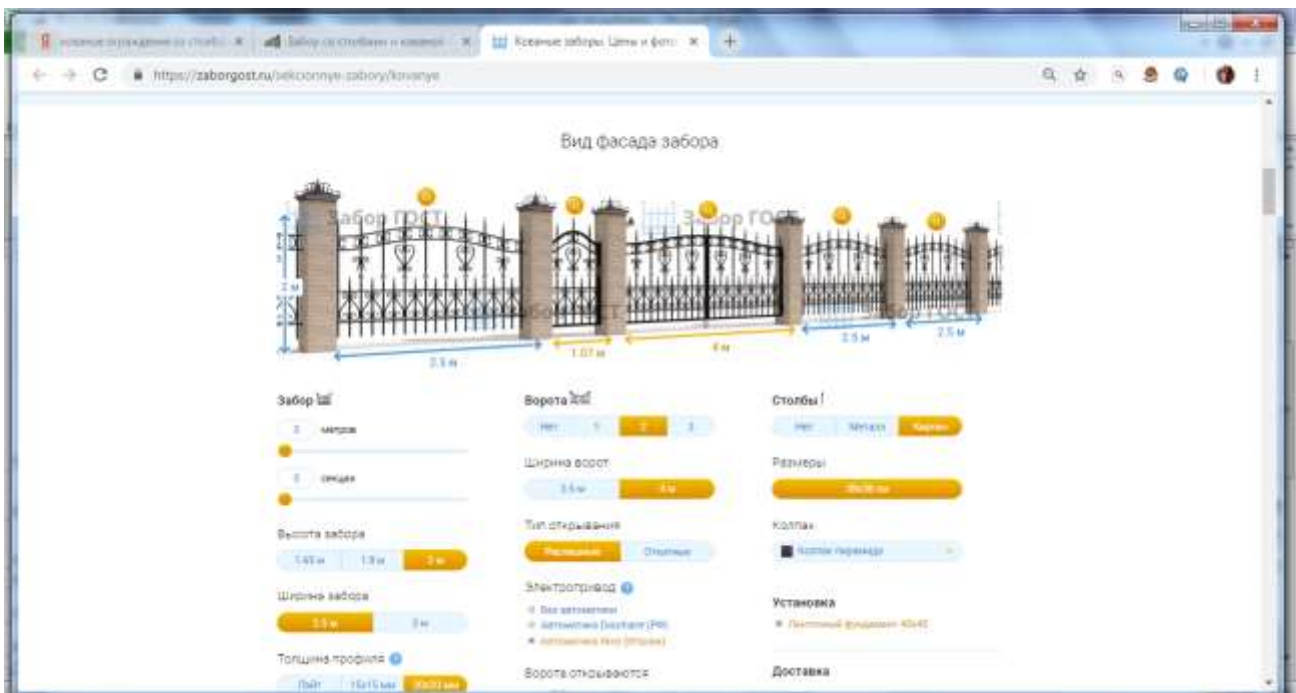
43 990 Р
 Добавить в корзину
 Хотите дешевле? Скиньте цену!

11000 Вонючка рублей (1)

Самовозврат из 1 магазина сегодня и на 102 позже, **бесплатно**
 Доставка можно оформить в магазине

Сравнить В избранное

Описание: [vitrina.com](#)



Настройка: [Главная](#) [Автоматизация](#) [Шасси](#)

Любая стройка начинается с нас! Производство сэндвич-панелей!

Россия / Москва
ул.Люблинская 42, оф. 203-1
(495) 661 21 20
(499) 784 53 00
(многоканальный)

Торговые павильоны, киоски и кафе
Модульные офисы продаж
Теплые гаражи из сэндвич-панелей
Посты охраны территории, будки
Склады и ангары из сэндвич-панелей
Мобильные автомойки под ключ
Быстропроизводимые


Настройка: [Главная](#) [Посты охраны территории](#) [Будки](#) [Пост охраны СТАНДАРТ 150150-00](#)

Пост охраны СТАНДАРТ 150150-00

Производитель: **ООО Строительные Инженерные Системы**

Длина (м): **1,50**
Ширна (м): **1,50**
Высота (м): **2,45**

Базовая цена: от 75 000 руб.



Описание:
Пост охраны из сэндвич панелей СТАНДАРТ 150150 - новинка компании ООО "Строительные инженерные системы".

- Каркас:** специальный холодно-гнутый профиль. Горизонтальная рама выполнена из холодно-гнутого швеллера 100х50х1 ГОСТ 30245-94 ст.3 С15.
- Стены:** сэндвич панели на основе пенополиуретана (толщина 50 мм). По желанию толщину наружного слоя может быть увеличено до 100 мм или 120 мм.
- Кровля:** плоская, стальной лист. Установлена декоративная фальшкрыша из эпоксидных композитных панелей.
- Пол:** оцинкованный утепленный 50 мм пенополиуретол, утеплены полы ЦСП 12 мм, пенопласт.
- Окна:** ПВХ - 3 шт.: одно поворотно-откидное окно 800х1100 с форточкой, два окна ПВХ глухие. Английская металлическая дверь Влайс с замком.

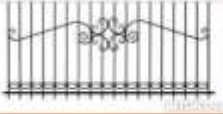
Скачать: [www.module-house.ru](#)

Завершено строительство грузовой автомойки в Молдинцево
Монтаж КПП завершен!


Настройка: [Главная](#) [Металлоконструкции](#) [Вольеры, будки, клетки для животных](#)

Металлоконструкции


Вольеры, будки, клетки для животных




Кованый забор "ОСТ 15-52", 2805*1800 мм, вес: 33,5 кг. Цена: 8000-00 руб.




Кованый забор "ОСТ 15-00", 2950*2100 мм, вес: 24,3 кг. Цена: 6000-00 руб.




Кованый забор "ОСТ 15-01", 2950*1600 мм, вес: 24,3 кг. Цена: 8000-00 руб.






Кованый забор "ОСТ 15-02", 2805*1800 мм, вес: 30 кг. Цена: 7000-00 руб.



Кованый забор "ОСТ 15-50", 2950*2100 мм, вес: 26 кг. Цена: 7200-00 руб.



Кованый забор "ОСАТ 15-00", 2805*1800 мм, вес: 22,3 кг. Цена: 6000-00 руб.

Скачать: [www.pdldataobjects/204/images/529_original.jpg](#)

https://dom-sobaki.ru/volyer-dlya-sobak/volyer-gratiya/

ДОСТАВКА ПО ВСЕЙ РОССИИ! консультация специалиста

Каталог / Вольеры для собак /

Вольер Кованый

Наличие: Под заказ

300000р: **270000р.**

Кол-во: 1

Заказать

Выберите дополнительные опции

Мягкая черепица Окно для подачи корма

— Выберите —

Краткие характеристики

Размер: 500 x 200 x 210

Все характеристики

Порезовым за 28 секунд! +7 Ваш телефон **Заказать звонок**

ДОСТАВКА И ОПЛАТА

Доступная доставка!


Восстановите версию обратного звонка WebContact

https://www.sec-groupl.ru/product/22849.html

Главная / Контроль доступа / Автоматические шлагбаумы / Тубы для шлагбаумов / CAME G3750_DX

CAME G3750_DX

Артикул: 21648



377 просмотров

Технические характеристики CAME G3750

Производитель	CAME
Электронные моторы	~24 В - 50/60 Гц
Макс. потребляемый ток	15 А
Мощность	300 Вт
Макс. вращающий момент	200 Нм
Передающее устройство	1:20:2
Время открытия	2 - 6 с
Интенсивность работы	интенсивн. исп.
Класс защиты	IP54

Раскрыть полные характеристики

Описание Инструкции Сертификаты Отзывы (0)

Описание:
Туба шлагбаума серии GARD со встроенным блоком управления ZL 37 и правосторонним креплением стрелы.* Предназначена для открытия проезда шириной до 4 метров.
Устройство рассчитано на интенсивную эксплуатацию, при этом скорость полного открытия проезда составляет не более 6 секунд. Корпус CAME G3750 DX выполнен из листовой стали и имеет степень защиты

Цена: **55 020 руб.**

Купить дешевле?

Оптимальная цена

5 - в наличии

В корзину

Купить в 1 клик

Купить через портал поставщиков

Способы оплаты

- Безналичный расчет
- Наличный расчет
- Банковские карты

Самовывоз
г. Москва, Чернильский пр-д

Просмотреть

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 «КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ»



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Мартынова Элеонора Валерьевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2212 № 914912, выдан 16.08.2012г.

Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в гор. Арзамас и Арзамасском р-не

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«20» апреля 2015г., регистрационный № 009445

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «20» апреля 2018 года.

Президент

С.А. Табакова



0025112 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Член Международной Федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Мартыновой Элеоноры Валерьевны

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

о том, что Мартынова Элеонора Валерьевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «20» апреля 2015 г. за регистрационным номером 009445

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20 апреля 2018 г.

Дата составления выписки 20 апреля 2018 г.



Исполнительный директор

(подпись)

С.Д. Заякин

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005410-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Мартыновой Элеоноре Валерьевне

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.



003378-KA1

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 011169-2

« 24 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Мартыновой Элеоноре Валерьевне**

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

от « 24 » апреля 20 18 г. № 61

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » апреля 20 21 г.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 009445 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 009445 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Мартынова Элеонора Валерьевна
Паспортные данные: Сер. 2212 №914912 выдан Отделом УФМС России по Нижегородской обл. в гор. Арзамас и Арзамасском р-не (код подразделения - 620-010) 16.08.2012 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ: | 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей .
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей . |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ» |

Мартынова Элеонора Валерьевна

От Состраховщика 1: _____
(Начальник отдела страхования, страхования профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

Страховщик: ООО «Зетта Страхование»
 ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240
 Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
 121087, Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп. 11
 тел.: 8(495)727-07-07

ПОЛИС № ПОО - 0008743641 от 27 июня 2018 г.
**СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
 ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**



zetta 0008743641

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Мартынова Элеонора Валерьевна		
Адрес регистрации:	Нижегородская область, гор. Арзамас, ул. Кирова, д. 56, кв. 28		
Паспортные данные:	Паспорт серия 2212, № 914912, кем выдан: ОУФМС России по Нижегородской области и городе Арзамас и Арзамасском районе, когда выдан: 16.08.2012 г.		
ИНН:	524308184509		
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик, заключившие договор на проведение оценки и третья лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящихся к предпринимательской деятельности Страхователя.			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установленным обстоятельствам и размеру ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.		
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,0738%		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	3 690 (Три тысячи шестьсот девяносто) руб. 00 коп.		
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.		СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 3 690 (Три тысячи шестьсот девяносто) руб. 00 коп.
По страхованию финансовых рисков	500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 коп.		
По одному страховому случаю:	5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	Не устанавливается		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация, в том числе Республика Крым и г. Севастополь		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. «01» июля 2018г. до 24 ч. 00 мин. «30» июня 2019г.		
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса			
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 30.06.2018г.		<input type="checkbox"/> В рассрочку:
1-й взнос:	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до	4-й взнос: оплатить до
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.			
9.2. Случай признается страховым, если:			
9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.			
Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведение к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.			
9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертной отчетом об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.			
9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.			



0008743641

Страхователь Мартынова Э.В.

Страховщик Бруслова О.А.

0008743641

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. Ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. Обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признается Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование указанного в заявлении на страхование и/или договоре страхования номера мобильного телефона с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использоваться следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zettains.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.



При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»)

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 27.06.2018г. является неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

Страхователь: Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны.  Мартынова Э.В.	Представитель ООО «Зетта Страхование»:   Брусова О.А.
---	--

Заполняется посредником

Страхователь  Мартынова Э.В. Страховщик  Брусова О.А.