



VARGI

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВАРГИ»**

АДРЕС: 125167, МОСКВА, УЛ. ПЛАНЕТНАЯ, 29 СТР.1
ИНН 7701384936

Р/счет 40702810702280000026 в АО «АЛЬФА-БАНК» БИК 044525593 К/счет
30101810200000000593

+7 (495) 642-38-25, info@vargi.org, www.vargi.org

ОТЧЕТ № 581/15 ОБ ОЦЕНКЕ

**НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 293,1 КВ.М., КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР
50:40:0020110:89 НАХОДЯЩЕГОСЯ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.ДУБНА,
ПР-Т БОГОЛЮБОВА, Д.29А**

И

**ГРАЖДАНСКОГО НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1672,5 КВ.М., КАДАСТ-
РОВЫЙ НОМЕР 50:40:0020205:8 НАХОДЯЩЕГОСЯ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБ-
ЛАСТЬ, Г.ДУБНА, УЛ.ПОНТЕКОРВО, Д.19**

ЗАКАЗЧИК:

**Муниципальное унитарное предприятие города Дубны Московской
области «Жилищно-коммунальное управление»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Варги»

Дата оценки: 03 ноября 2015г.

Дата составления отчета: 14 декабря 2015г.

Раздел 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

На основании Договора оказания услуг оценки имущества № 3 от 12.08.2015 г. Общество с ограниченной ответственностью «Варги» оказало услуги по оценке Объекта оценки в составе:

- Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 293,1 кв.м., инв.№031:012-1393; расположенное по адресу: Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а

- Гражданское нежилое здание, назначение: нежилое здание, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1672,5 кв.м., инв.№031:012-1519, лит.А, расположенное по адресу: Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19

для установления начальной стоимости для реализации на аукционе.

Развернутая характеристика объекта, результаты оценки, проведенные расчеты и анализ для Объекта оценки приведены в Отчете, следующем ниже, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка проведена по состоянию на 03 ноября 2015г. Отчет об оценке №581/15 составлен 14 декабря 2015г.

1.2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (В РУБ)

№ пп	Результаты по подходам	Доходный	Сравнительный	Затратный
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 293,1 кв.м., инв.№031:012-1393, Адрес: Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а	Не применялся. Обоснованный отказ	8 390 896	4 872 838
2	Гражданское нежилое здание, назначение: нежилое здание, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1672,5 кв.м., инв.№031:012-1519, лит.А Адрес: Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19	Не применялся. Обоснованный отказ	47 880 497	33 319 328

1.3 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (РУБ)

Итоговая величина рыночной стоимости

Нежилого здания, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 293,1 кв.м., инв.№031:012-1393, Адрес: Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а на дату оценки 03 ноября 2015г.:

5 460 000 (Пять миллионов четыреста шестьдесят тысяч) рублей
Включая НДС 18%

Гражданского нежилого здания, назначение: нежилое здание, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1672,5 кв.м., инв.№031:012-1519, лит.А, Адрес: Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19 на дату оценки 03 ноября 2015г.:

44 970 000 (Сорок четыре миллиона девятьсот семьдесят тысяч) рублей
Включая НДС 18%

Оценщик

Е.И.Корнилов

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	2
1.1	Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	2
1.2	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (в руб)	2
1.3	Итоговая величина стоимости объекта оценки (руб)	2
РАЗДЕЛ 2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
2.1	Основные характеристики	5
2.2	Содержание и объем работы, осуществленной при проведении оценки.....	6
2.3	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	6
2.4	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	6
РАЗДЕЛ 3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
3.1	Сведения о заказчике	8
3.2	Сведения об оценщике	8
РАЗДЕЛ 4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
4.1	Общие допущения	9
4.2	Допущения, касающиеся информации об объекте оценки	9
4.3	Общие ограничения	9
4.4	Пределы применения.....	9
РАЗДЕЛ 5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
РАЗДЕЛ 6	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
6.1	Сведения об имущественных правах.....	11
6.2	Обременения, связанные с объектом оценки	11
6.3	Физические свойства объектов оценки.....	11
6.3.1	<i>Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 293,1 кв.м., инв.№031:012-1393 расположенное по адресу: Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а.....</i>	<i>11</i>
6.3.2	<i>Гражданское нежилое здание, назначение: нежилое здание, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1672,5 кв.м., инв.№031:012-1519, лит.А расположенное по адресу: Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19.</i>	<i>14</i>
6.4	Сведения об износах, устареваниях.....	16
6.5	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	17
6.6	Город Дубна	17
6.7	Информация о текущем использовании объекта оценки.....	21
6.8	Анализ достаточности и достоверности информации	21
РАЗДЕЛ 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	22
7.1	Макроэкономические показатели РФ	22
7.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	23
7.3	Рынок недвижимости, его структура и объекты.....	24
7.4	Анализ рынка	24
7.4.1	<i>Рынок коммерческой недвижимости Московского региона</i>	<i>24</i>
7.4.2	<i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....</i>	<i>26</i>
7.4.3	<i>Анализ предложений.....</i>	<i>27</i>
7.4.4	<i>Анализ спроса</i>	<i>27</i>
РАЗДЕЛ 8	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	

ОЦЕНКИ	28
8.1	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ 28
8.2	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ..... 28
8.2.1	<i>Основные этапы процедуры оценки при данном подходе</i> 28
8.2.2	<i>Выбор единиц сравнения</i> 29
8.2.3	<i>Выбор сопоставимых объектов</i> 29
8.2.4	<i>Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах</i> 29
8.2.5	<i>Правила отбора аналогов для проведения расчетов</i> 29
8.2.6	<i>Модифицированный метод выделения (ММВ)</i> 30
8.2.7	<i>Расчет рыночной стоимости с применением модифицированного метода выделения</i> 31
8.2.8	<i>Итоговый расчет в рамках сравнительного подхода</i> 33
8.3	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 33
8.3.1	<i>Обоснование отказа в применении доходного подхода</i> 34
8.4	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ..... 34
8.4.1	<i>Основные этапы процедуры оценки при затратном подходе</i> 34
8.4.2	<i>Вычисление рыночной стоимости строений методом сравнительной единицы</i> ... 34
8.4.3	<i>Вычисление рыночной стоимости строений на дату оценки</i> 35
8.4.4	<i>Выбор аналогов</i> 35
8.4.5	<i>Расчет индексов</i> 37
8.4.6	<i>Расчет корректировок</i> 37
8.4.7	<i>Расчет стоимости воспроизводства/замещения</i> 38
8.4.8	<i>Расчет стоимости замещения</i> 39
8.4.9	<i>Расчет накопленного износа</i> 40
8.4.10	<i>Итоговый расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода</i> 40
РАЗДЕЛ 9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ..... 41
9.1	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО СОГЛАСОВАНИЯ 41
9.2	ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 42
РАЗДЕЛ 10	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ..... 43
РАЗДЕЛ 11	ПРИЛОЖЕНИЕ..... 44
11.1	ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА 44
11.2	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ 44
11.3	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 46
11.4	ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ 69
11.5	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ЗАТРАТНОМ ПОДХОДЕ 69
11.6	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ 74
11.7	ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 88
11.7.1	<i>Диплом о профессиональной переподготовке</i> 88
11.7.2	<i>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</i> 88
11.7.3	<i>Страховой полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности</i> 89

Раздел 2 Задание на оценку

2.1 ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Оценщик производил оценку на основании следующих данных.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):

- Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 293,1 кв.м., инв.№031:012-1393, находящееся по адресу: Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а;;

- Гражданское нежилое здание, назначение: нежилое здание, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1672,5 кв.м., инв.№031:012-1519, лит.А, находящееся по адресу: Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Имущественные права на объект оценки. Хозяйственное ведение. Субъект права: Муниципальное унитарное предприятие города Дубны Московской области «Жилищно-коммунальное управление», ОГРН 1025001418760, дата присвоения 18.12.2002, ИНН 5010009629, КПП 501001001.

Таблица 1. Перечень правоподтверждающих и инвентаризационных документов

№ п/п	Состав объекта оценки	Правоустанавливающие/ право-подтверждающие документы	Документы технической инвентаризации
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 293,1 кв.м., инв.№031:012-1393, адрес объекта: Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а	Свидетельство о государственной регистрации права серии 50 АИ №536132, выданное 16 октября 2014 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	Инвентаризационная карточка на гражданское нежилое – здание ЖЭК, расположенное по адресу: Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а, по состоянию на 12 марта 2007г., выданная ГУП МО «МОБТИ» Дубненский филиал, инв.№031:012-1393
2	Гражданское нежилое здание, назначение: нежилое здание, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1672,5 кв.м., инв.№031:012-1519, лит.А, адрес объекта: Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19	Свидетельство о государственной регистрации права, выданное 13 марта 2015 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	Технический паспорт муниципального предприятия «ЖКУ», расположенного по адресу: Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19, по состоянию на 10.12.1998 г., выданный МП «СТИ» г.Дубна Московской области, инв.№ 1519; Технический паспорт здания: гражданское нежилое, расположенного по адресу: Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19, по состоянию на 28 апреля 2011 г., выданный Северным филиалом ГУП МО «МОБТИ» Дубненский отдел, инв.№031:012-1519

Ограничения (обременения) имущественных прав: по данным, представленным Заказчиком, не зарегистрировано.

Балансовая стоимость представлена ниже.

- Нежилое здание: 538 734, 72 руб. (Источник Акт №03 от 04.03.2015 г. о приеме-передаче здания (сооружения): Нежилое здание по адресу: Московская область, г.Дубна, пр.Боголюбова, д.29а);

- Гражданское нежилое здание: 6 544 933,07 руб. (Источник Акт №07 от 01.01.2015, о приеме-передаче здания (сооружения): Нежилое 5-и этажное здание лит.А расположенное по адресу М.О., г.Дубна, ул.Понтекорво, 19).

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

Задачи оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки для установления начальной стоимости для реализации на аукционе.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Рыночная стоимость объекта оценки может быть использована в соответствии с задачами оценки. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

Вид стоимости: Рыночная стоимость.

Срок проведения оценки: 03 ноября 2015 г. – 14 декабря 2015г.

Ограничения и обременения, на которых должна основываться оценка:

От Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость зданий определяется без учета стоимости прав на земельные участки, на которых они расположены.

Иные допущения и ограничения указаны в Раздел 4 (стр.9).

2.2 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки;
 - 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;
- осмотр Объекта оценки, фотографирование;
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- 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 Отчета об оценке.

2.3 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал следующие полученные от Заказчика документы:

Перечень исходных документов, предоставленных Заказчиком для проведения оценки при заключении Договора на оценку:

Свидетельство о государственной регистрации права серии 50 АИ №536132, выданное 16 октября 2014 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Инвентаризационная карточка на гражданское нежилое – здание ЖЭК, расположенное по адресу: Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а, по состоянию на 12 марта 2007г., выданная ГУП МО «МОБТИ» Дубненский филиал, инв.№031:012-1393

Акт №03 от 04.03.2015 г. о приеме-передаче здания (сооружения): Нежилое здание по адресу: Московская область, г.Дубна, пр.Боголюбова, д.29а

Свидетельство о государственной регистрации права, выданное 13 марта 2015 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Технический паспорт муниципального предприятия «ЖКУ», расположенного по адресу: Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19, по состоянию на 10.12.1998 г., выданный МП «СТИ» г.Дубна Московской области, инв.№ 1519

Технический паспорт здания: гражданское нежилое, расположенного по адресу: Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19, по состоянию на 28 апреля 2011 г., выданный Северным филиалом ГУП МО «МОБТИ» Дубненский отдел, инв.№031:012-1519

Акт №07 от 01.01.2015, о приеме-передаче здания (сооружения): Нежилое 5-и этажное здание лит.А расположенное по адресу М.О., г.Дубна, ул.Понтекорво, 19

Договор аренды №2 от 01 января 2015г. между МУП «ЖКУ» и ИП Лыткин К.Л.

Договор аренды №6 от 15 апреля 2015г. между МУП «ЖКУ» и ООО ДУЖФ

Договор аренды №9 от 27 июня 2015г между МУП «ЖКУ» и ООО «ГЕУК «Дубна»

Договор аренды №10 от 25 июля 2015г между МУП «ЖКУ» и ООО «Сантехслужба»

2.4 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал следующие данные:

Анализ рынка

1. Экономическая экспертная группа Минфина, <http://www.eeg.ru>
2. Индикаторы рынка недвижимости. Источник: <http://www.irn.ru/articles/>

Цены предложений

1. Специализированный интернет-портал рынков недвижимости и земли <http://base.zem.ru/>;
2. Газета «Все для Вас Дубна» № 85(539) от 26 октября 2015 года;
3. Единая база данных - предложения со всей России недвижимости ЦИАН / [www.cian.ru /](http://www.cian.ru/);
4. Гид в мире недвижимости <http://move.su/>;
5. Промышленная недвижимость – регионы <http://industr4sale.ru/>
6. Недвижимость в России www.rosrealt.ru.
7. Недвижимость в Москве и Московской области <http://mosr.ru/>;
8. Информационно-справочный портал Дубны <http://www.dubnahome.ru/>;
9. Дубна недвижимость: объявления о продаже, аренде недвижимости в Дубне <http://domvdubne.ru/>;
10. Прайс-листы дубненских агентств недвижимости, размещенные в Интернет ресурсах:
<http://www.expert-dubna.ru/>; <http://www.ibmakrus.ru/>; <http://www.gorspravka.dubna.ru/>;
<http://www.dubniy.ru/>; <http://www.konstruktiv.ru/>; <http://v-nedvigimost.ru/>; <http://www.invdep.ru/>;
<http://www.kvartal07.ru/>; <http://hors.pro/>.
11. Портал недвижимости <http://www.realto.ru/>

3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма: Муниципальное унитарное предприятие города Дубны Московской области

Полное наименование: Муниципальное унитарное предприятие города Дубны Московской области «Жилищно-коммунальное управление»

ИНН 5010009629, КПП 501001001

Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения: ОГРН 1025001418760, дата присвоения 18.12.2002

Местонахождение:

Юридический адрес: 141986, Московская обл., г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19

Почтовый адрес: 141986, Московская обл., г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19.

3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Фамилия, имя, отчество оценщика - Корнилов Евгений Иванович.

Паспорт гражданина РФ серия 46 06 №544874 выдан Дубненским ГОВД Московской обл. 03.06.2005 г. код подразделения 503-019.

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, место нахождения СРО оценщиков

Свидетельство о членстве №0017176 от 26 марта 2014г. (номер в реестре 004108), в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», г.Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, оф. 5, включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. за №0003.

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности

Оценщик стоимости предприятия (бизнеса) - диплом Государственного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Институт повышения квалификации – РМЦПК», серии ПП-1 № 070132. Дата выдачи 18.01.2008 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Полис № 1506ЕВ40R3673 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности СОАО «ВСК» на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия с 03 октября 2015 г. по 02 октября 2016 г.

Стаж работы в оценочной деятельности – 7 лет.

Место нахождения Оценщика: 125167, Москва, ул. Планетная, 29 стр.1

Квалификация: В 2012 г. повышение квалификации по программе «Международные стандарты финансовой отчетности» (Свидетельство №2012.21).

Единый квалификационный экзамен сдан 25.10.2013 (Аттестат №000106-006). Член Экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков».

Степень участия в проведении оценки объекта оценки: 100%.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Варги»

ОГРН, дата присвоения ОГРН: 1147746054818, от 28.01.2014 г.

Место нахождения: 125167, Москва, ул. Планетная, 29 стр.1

Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной организации

Страховой полис обязательного страхования гражданской ответственности оценочной организации №М135334-25-15 ООО «Страховое общество «Помощь» от 10 августа 2015г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей срок действия с 10 августа 2015 г. по 09 августа 2016 г.

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: Иные организации и специалисты не привлекались.

Раздел 4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

4.1 ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Права собственности, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если не оговорено специально.
2. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают представители Заказчика, лица, аффилированные с ним, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.
4. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.
5. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объекты оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
6. Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об объекте оценки, использованные Оценщиком при подготовке отчёта, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники
7. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую и технологическую экспертизу объекта недвижимости, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, проверку и инвентаризацию основных средств.

4.2 Допущения, касающиеся информации об объекте оценки

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на объекты оценки. Объекты оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.
2. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объектов оценки. На Оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.
3. Оценка проводится исходя из количественных и качественных характеристик, предоставленных Заказчиком, а также на основе открытой и доступной информации.

4.3 ОБЩИЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

1. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные ими заключения, не содержат полностью или частично предвзятое мнение.
2. Материалы, использованные в отчете, представлены, исключительно, в целях помощи читателю визуально вообразить себе описываемые объекты
3. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.
4. Оценщик не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.
5. Оценщик, используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяет фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.
6. В рамках Отчета расчеты проведены с использованием программного обеспечения комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при пересчете на других вычислительных устройствах.

4.4 ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ

1. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
2. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
3. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки.
4. Порядковый номер Отчета – 581/15
5. Копия Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

Раздел 5 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки

Стандартами оценки для определения соответствующего Договору вида стоимости Объекта в соответствии с требованием закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, являются Стандарты оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» и №611 от 25.09.2014 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)".

Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности (Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.)

В Отчете Оценщик следовал Своду стандартов оценки (ССО 2010) Российского общества оценщиков (РОО), членом которой он является, утвержденных решением Совета РОО от 18 декабря 2009г., протокол №284.

Раздел 6 Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ

Право хозяйственного ведения принадлежит Муниципальному унитарному предприятию города Дубны Московской области «Жилищно-коммунальное управление».

Часть помещений здания по адресу Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а сдана в краткосрочную аренду (до 11 месяцев) по договорам аренды, не требующих государственной регистрации. Список договоров аренды:

Договор аренды №9 от 27 июня 2015г между МУП «ЖКУ» и ООО «ГЕУК «Дубна», согласно которому предоставлено во временное владение и пользование помещения №15, общей площадью 13,3 кв.м и №16, общей площадью 13,2 кв.м на первом этаже нежилого здания инв.№031:012-1519, лит.А, находящиеся по адресу: г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19, сроком с 27 июня 2015г. по 26 декабря 2015 г.;

Договор аренды №10 от 25 июля 2015г между МУП «ЖКУ» и ООО «Сантехслужба», согласно которому предоставлено во временное владение и пользование помещения №16, №17, №18 общей площадью 30,7 кв.м на первом этаже нежилого здания инв.№031:012-1519, лит.А, находящиеся по адресу: г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19, сроком с 25 июля 2015г. по 26 декабря 2015 г.

6.2 ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Иных нестандартных сервитутов и обременений имущества по данным, предоставленным Заказчиком, не установлено. Экологических загрязнений по представленным Заказчиком документам нет и в процессе осмотра не выявлено.

6.3 ФИЗИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки составлено на основании:

- Инвентаризационная карточка на гражданское нежилое – здание ЖЭК, расположенное по адресу: Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а, по состоянию на 12 марта 2007г., выданная ГУП МО «МОБТИ» Дубненский филиал, инв.№031:012-1393;
- Технический паспорт муниципального предприятия «ЖКУ», расположенного по адресу: Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19, по состоянию на 10.12.1998 г., выданный МП «СТИ» г.Дубна Московской области, инв.№ 1519;
- Технический паспорт здания: гражданское нежилое, расположенного по адресу: Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19, по состоянию на 28 апреля 2011 г., выданный Северным филиалом ГУП МО «МОБТИ» Дубненский отдел, инв.№031:012-1519;
- Акт осмотра помещений, проведенного Оценщиком,

6.3.1 Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 293,1 кв.м., инв.№031:012-1393 расположенное по адресу: Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а.

Таблица 2. Описание нежилого здания

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика
Здание		
1	Год постройки	1989
2	Количество этажей	1
3	Общая площадь	293,1 кв.м (По данным Инвентаризационной карточки)
4	Полезная площадь	209,1 кв.м (По данным Инвентаризационной карточки)
5	Высота потолков	2,85 м (По данным Инвентаризационной карточки)
6	Строительный объем	1067,0 куб.м (По данным Инвентаризационной карточки)
7	Площадь застройки	347,0 кв.м (По данным Инвентаризационной карточки)
8	Техническое состояние	Износ здания 12% по состоянию на 2007 год.
9	Группа капитальности	1
10	Фундаменты	Бутовые, бутобетонные ленточные или из сборных ж/б блоков
11	Стены	Кирпичные
12	Перегородки	В 1 кирпич

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика
Здание		
13	Перекрытия	Железобетонные
14	Крыша	Кровля из оцинкованного гофрированного листа по деревянному настилу
15	Полы	Дощатые, плитка
16	Окна	Двойные деревянные
17	Двери	Простые
18	Инженерное обеспечение	Водопровод, канализация, отопление центральное от кв. котельной на газе, горячее водоснабжение центральное, телефоны, электричество
19	Охрана	Нет
Помещения		
20	Отделка	Стены – шпатлевка, масляная окраска, в санузле - плитка. Потолок – побелка. Требуется ремонт.
21	Вход	Со двора
22	Вид из окон	Во двор
Местоположение		
23	Местонахождение объекта	Город, центр
24	Расстояние до остановок общественного транспорта	150 м до остановки автобусов городских маршрутов
25	Расстояние до ближайшей автомагистрали	Дмитровское ш. 1,4 км
Ближайшее окружение		
26	Окружающая застройка	Многоэтажные жилые дома, административные и коммерческие здания.
27	Социальная инфраструктура	Наличие рабочих мест, учебные заведения, предприятия торговли, предприятия бытового обслуживания, зоны отдыха
28	Благоустройство территории	Зеленые насаждения, освещение, тротуары, дорожка из бетонной плитки



Фото 1. Общий вид здания



Фото 2. Аншлаг с названием улицы и номерные знаки на фасаде здания



Фото 3. Общий вид помещений внутри здания

6.3.2 Гражданское нежилое здание, назначение: нежилое здание, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1672,5 кв.м., инв.№031:012-1519, лит.А расположенное по адресу: Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19.

Таблица 3. Описание гражданского нежилого здания

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика
Здание		
1	Год постройки / ввод в эксплуатацию	1988 г. / 1998 г.
2	Количество этажей	Надземных – 4, подземных - 1
3	Общая площадь	1672,5 кв.м (По данным Техпаспорта 2011г.)
4	Полезная площадь	1414,2 кв.м (По данным Техпаспорта 1998г.)
5	Высота потолков	3,00 м (По данным Техпаспорта 2011г.)
6	Строительный объем	5700 куб.м (По данным Техпаспорта 2011г.)
7	Площадь застройки	431,8 кв.м (По данным Техпаспорта 2011г.)
8	Техническое состояние	На момент осмотра состояние здания удовлетворительное (износ 21-40%).
9	Группа капитальности	1
10	Фундаменты	Бетонные блоки
11	Стены	Панельные
12	Перегородки	Панельные
13	Перекрытия	Железобетонное
14	Крыша	Мягкая рулонная совмещенная с перекрытием
15	Полы	Дощатые, линолеум, бетонная плитка
16	Окна	Двойные спаренные деревянные
17	Двери	Простые филенчатые, входная дверь - металлическая
18	Инженерное обеспечение	Водопровод, канализация, отопление центральное, горячее водоснабжение центральное, телефоны, радио, интернет, телевидение, электричество, вентиляция естественная.
19	Охрана	Круглосуточная охрана (Частное охранное предприятие).
Помещения		
20	Отделка	Стены – масляная окраска, обои, в санузле - плитка. Потолок – побелка, в/э краска шиферный фальшпотолок. Требуется ремонт во всех помещениях, кроме 3 этажа пом.№5-16.
21	Вход	Со двора
22	Вид из окон	Во двор / на улицу
Местоположение		
23	Местонахождение объекта	Город, центр
24	Расстояние до остановок общественного транспорта	300 м до остановки автобусов городских маршрутов
25	Расстояние до ближайшей автомагистрали	Дмитровское ш. 3 км
Ближайшее окружение		
26	Окружающая застройка	Многоэтажные жилые дома, административные и коммерческие здания.
27	Социальная инфраструктура	Наличие рабочих мест, учебные заведения, предприятия торговли, предприятия бытового обслуживания, зоны отдыха, лес
28	Благоустройство территории	Зеленые насаждения, освещение, тротуары, автостоянка



Фото 4. Общий вид здания



Фото 5. Аншлаг с названием улицы и номерные знаки на фасаде здания





Фото 6. Общий вид помещений внутри здания

6.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСАХ, УСТАРЕВАНИЯХ

Объект: *Нежилое здание*, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 293,1 кв.м., инв.№031:012-1393 принято в эксплуатацию в 1989 году.

По данным технического паспорта износ составляет 12% на 2007г.

Согласно инвентаризационной карточке: имеются трещины в цокольной части здания; на стенах отдельные трещины и выбоины; трещины в местах сопряжения перегородок с потолками, редкие сколы; трещины в швах между плитами перекрытия; выбоины, трещины на входной площадке; мелкие трещины в местах сопряжения коробок дверей со стенами, истертость или щели в притворах; мелкие сколы и трещины отдельных плиток на площади до 20% полов; местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины на стенах; ослабление сальниковых прокладок смесителей и запорной арматуры, отдельные нарушения тепло-изоляции магистралей и стояков; неисправность, ослабление закреплений и отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т.д.).

На момент осмотра состояние здания удовлетворительное (износ 21-40%): имеются следы трещин в простенках и перемычках; отсутствуют стекла в нескольких окнах, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины; местами отсутствие покрытий полов.

Объект: *Гражданское нежилое здание*, назначение: нежилое здание, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1672,5 кв.м., инв.№031:012-1519, лит.А принято в эксплуатацию в 1998 году.

По данным технического паспорта износ составляет н/д.

На момент осмотра состояние здания удовлетворительное (износ 21-40%): имеются местами следы различных ремонтов, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины; значительные повреждения покрытий полов. В помещениях №5-16 3-го этажа состояние хорошее – после косметического ремонта.

Устареваний не обнаружено.

6.5 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Специфичных элементов, влияющих на результаты оценки не выявлено.

6.6 ГОРОД ДУБНА

Город Дубна находится в 125 км. от Москвы на берегу реки Волги. В нем проживает 67,9 тысяч человек. Здесь успешно реализуются национальные задачи в области фундаментальной науки, обороны страны и производства наукоемких образцов техники. В научно-производственной сфере работает более трети из числа занятых в экономике. Из них около 300 докторов и свыше 800 кандидатов наук, 10 академиков и 8 членов корреспондентов Академий наук.

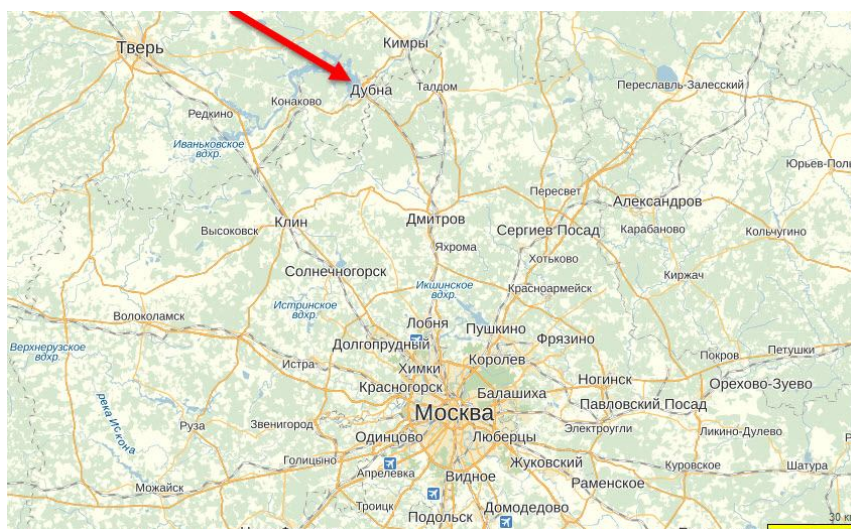


Рисунок 1. Город Дубна на карте Московской области

В начале 30-х годов XX века началось строительство канала имени Москвы и первой на Волге Ивановской ГЭС. Несколько окрестных деревень были перенесены. В их числе оказалась и деревня Ивановское. Ее жителей переселили на 4 км ниже по течению Волги. И она стала называться Ново-Ивановское. После окончания строительства Волжских гидросооружений в 1937 году рядом стал расти рабочий поселок Большая Волга. Одновременно с сооружением канала имени Москвы на левом берегу Волги шло строительство авиационного предприятия, рядом с которым возник поселок авиастроителей - Ивановское.

В послевоенные годы в поселке Ивановское на базе авиапредприятия были организованы два конструкторских бюро, в которых работали советские и немецкие специалисты. Их приезд повлиял на расширение поселка, модернизацию и организацию производства.

На правом берегу Волги, недалеко от деревни Ново-Ивановское, в 1947 году по инициативе руководителя советского атомного проекта И.В. Курчатова началось создание крупнейшего в мире в те годы ускорителя заряженных частиц - синхротрона, который был запущен в 1949 году. Одновременно ускоренными темпами строился жилой поселок, названный в 1954 году поселком Дубно. В 1953 году на базе Гидротехнической Лаборатории АН СССР был образован Институт ядерных проблем АН СССР. После создания западноевропейскими странами центра ядерных исследований (ЦЕРН) в г. Женеве, в противовес ему по инициативе Советского Союза в марте 1956 года в Дубно был образован Объединенный институт ядерных исследований (ОИЯИ). Его учредителями также стали европейские и азиатские социалистические государства. Это событие стало поворотным моментом в истории поселка Дубно. 24 июля 1956 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР он был преобразован в город, а позднее передан из Калининской области в состав Московской области. К нему были присоединены поселок Большая Волга, деревни Ратмино, Ново-Ивановское, Александровка, Юркино и Козлоки. В 1958 году он стал называться город Дубна. Развитие нового города обуславливалось расширением ОИЯИ.

На левом берегу продолжал развиваться поселок Ивановское. В 1958 году он был преобразован в город и переведен в состав Московской области, а в декабре 1960 года объединен с Дубной.

С 1964 года в Дубне в соответствии с первым генеральным планом началось создание единого архитектурно-планировочного ансамбля города. Этот план из года в год воплощался в жизнь и получил свое дальнейшее развитие в новом генеральном плане, утвержденном в 1984 году.

Новый импульс развитию Дубны, особенно старейшему району города «Большая Волга», дало строительство, начавшееся в 1969 году, приборного завода «Тензор», которое уже в 1973 году выпустило первую продукцию - приборы для атомных электростанций Советского Союза и стран членов СЭВ. В 1976 году в этом же микрорайоне разместился ФГУП «НИИ «Атолл», где началось развитие систем контроля для водных акваторий Советского Союза. Это коренным образом изменило социальный облик микрорайона. Были построены многоэтажные дома, получила развитие инженерная и социальная инфраструктура в правобережной части города.

В 1980 году в связи с открытием XXII Олимпийских игр, проходивших в Москве, в Дубне начал работать Центр космической связи, обеспечивающий телепередачи в районы Европы и Атлантического океана и устойчивую телефонную правительственную связь с Великобританией, США, Францией. С этого времени Дубна становится и крупным международным телепортом. Практически все телевизионные сюжеты стали сначала проходить через Дубну и потом включались в новостные программы Центрального телевидения.

К середине 1980-х годов Дубна сложилась как крупнейший научный и производственный центр Московской области и всей страны, имеющий развитую систему образования, культуры, медицинского обслуживания населения. Здесь обеспечивались высокие стандарты оказания различных социально-значимых услуг, высокий уровень доходов населения.

Социально-экономический кризис 1990-х годов, как и везде в стране, негативно сказался на существовании и функционировании градообразующих предприятий, где работало подавляющее большинство трудоспособного населения. Приостановление производства, рост безработицы, систематические невыплаты заработной платы вошли и в жизнь дубненцев. В сложившихся условиях администрация Дубны сосредоточила основные усилия на сохранении интеллектуального потенциала города науки, научно-исследовательской базы и исследовательской среды, чему способствовала разработка и реализация программы «Технополис Дубна». В ее рамках проходила реструктуризация государственных предприятий и их конверсирование. Шел активный процесс создания на их базе предприятий малого и среднего бизнеса и, прежде всего, инновационного характера, которые к 2000 году стали давать в городской бюджет почти половину доходов. За счет передачи в муниципальную собственность удалось не допустить распада инженерной и социальной инфраструктуры, ранее принадлежавшей градообразующим предприятиям.

В 1994 году Дубна стала университетским центром. Здесь был открыт Государственный Международный университет природы, общества и человека «Дубна». Расформировали училище военное и размещен на территории бывшего военного училища университет.

К началу XXI века общими усилиями муниципальной власти, деловой и научной элиты город Дубна превратился в один из динамично развивающихся муниципальных образований Московской области. Используя опыт управления 90-х годов, администрация Дубны стала инициатором разработки программы развития Дубны как наукограда России. В декабре 2001 года Указом Президента Российской Федерации В.В. Путина городу был присвоен статус наукограда и утверждена программа его развития, которая успешно реализуется. С 2006 года в городе создается особая экономическая зона технико-внедренческого типа. Постановлением правительства РФ в Дубне учрежден Территориальный инновационный кластер ядерно-физических и нанотехнологий.

Итак, что же можно выделить, прочитав краткую историю города.

1. Изначально градообразующими предприятиями были высокотехнологичные заводы и КБ, а позднее ОИЯИ еще больше предал городу уникальный импульс развития. В связи с этим в городе сформировался особенный контингент людей - в городе много высококультурной профессии и инженеров.

2. В городе довольно высокий уровень жизни, что диктует также и соответствующие требования к властям. Для России при таком населении сфера услуг развита больше, чем в аналогичных городах России. Сетевые магазины, большие торговые центры.

3. Имея статус наукограда, город получает приоритетное финансирование из федерального бюджета, тем самым способен реализовывать сложные долгосрочные проекты, направленные на развитие инфраструктуры застройки новых территорий (сейчас в Дубне развернуто масштабное строительство целых кварталов). В Дубне расположена Особая Экономическая Зона, которая направлена на развитие предприятий с высоким уровнем технологичности, что также способствует развитию города.

4. Дубна расположена в живописном месте и окружена с разных сторон водоёмами, что создает привлекательную среду для жизни людей, также Университет Природы Общества и Человека, ОИЯИ, высокотехнологические предприятия создают в городе благоприятную среду для притока новых людей. Президент университета планировал его как русский кембридж, так и строят и развивают, на удалении обособленно.

Складывается весьма положительный образ города с огромным потенциалом развития, но не всё так просто как кажется. У города существует масса проблем. Во первых, довольно плотно застраивается район Большая Волга, что уже сказывается на транспорте, множество людей работают на левом берегу, а живут на Большой Волге, поэтому в утренние часы и после пяти вечера

при переезде через реку автомобили как правило стоят в пробке. Также, на обоих берегах строятся отдалённые коттеджные посёлки, что еще больше нагрузит транспортную систему города. Еще совсем недавно в 90х город славился огромным количеством велосипедистов. Сейчас их становится все меньше, потому что город развивается преимущественно в сторону автомобильного полиса. Во вторых, планируя стратегию развития города, власти зачастую упускают такую важную деталь, как общественные слушания. В связи с чем, внешне привлекательная живописная городская среда не является удобной и эргономичной. В дальнейшем при анализе районов города эти два момента будут хорошо видны.



Рисунок 2. Схематический план г. Дубна и положение объекта оценки

Анализ районов города Дубны

Из истории развития города становится ясно, что город развивался с разных сторон, как несвязанные населённые пункты, которые в дальнейшем разрослись и объединились в один город. Такое развитие накладывает на город своеобразный отпечаток. Город разделен на несколько районов, которые связаны между собой зачастую одной-двумя улицами, что создает на них высокую транспортную загруженность. Также в глаза бросается разный подход к проектированию среды для жизни людей в разных районах города.

1) Район «Институтская часть»

Район города, называется «Институтская часть», так как изначально строился для профессуры и сотрудников, работающих в ОИЯИ. В основном район застроен 3-х 4-х этажными квартирными домами, а также частными коттеджами. Проектируя ОИЯИ, в СССР понимали, чтобы учёные успешно трудились необходимо создать для этого благоприятные условия. Недостаточно построить дома и наладить инфраструктуру, необходимо было создать определённый стиль, потому что в город должны были приезжать иностранные ученые, которые должны были видеть, что в СССР высокий уровень жизни. Район проектировали немецкие инженеры и архитекторы. Как видно в плане, схема улиц довольно частая, что роднит эту часть города с европейскими городами.

Явные плюсы от такого устройства Институтской части в том, что учащенность улиц создаёт предрасположенность у жителей города к пешим прогулкам, либо к передвижению на велосипеде, тем самым снижая загруженность района автотранспортом. Малоэтажные постройки и сохраненный изначально сосновый лес, создаёт в Институтской части уютную атмосферу. Также в этой части города имеются парки и скверы.

Негативной стороной является то, что из-за престижности, в Институтской части высокие цены на недвижимость. Но с другой стороны - это сформировавшаяся рыночная цена, которая является платой за эстетичное и комфортное проживание. Потенциал развития этого района незначительный. Он является устоявшимся и цельным и окружен со всех сторон естественными преградами. С севера протекает река Волга. С запада «Институтская часть» переходит в «Черную Речку» (другой район города). На юге проходит железная дорога, вокзал, ОИЯИ, гаражный кооператив и промышленная зона. На востоке - лес и санаторий «Ратмино».

2) Район «Черная речка»

Район Дубны Чёрная Речка, центр правобережной части города, наиболее престижный район. Начал застраиваться с середины 70-х годов как естественное продолжение района «Институтская Часть». Здесь расположены торговые центры (например, супермаркет "Перекрёсток", "Атак"), жилые дома, новостройки. Престижность и значимость района возрастут еще больше, как только будет построен мост через Волгу, соединяющий левобережные районы будущего РЦП и

район Чёрную речку. Но и сейчас на проспекте - самые дорогие квартиры в городе.

С севера район выходит на набережную Волги, с юга - сосновые леса.

Граница с Большой Волгой проходит по ул. Вернова, с Институтской частью - по ул. Трудовая.

3) Район «Большая Волга»

Район «Большая Волга» изначально был рабочим поселением и состоял преимущественно из бараков, в которых жили строители и рабочие. В настоящий момент бараков не осталось. Большая волга является самым молодым и быстроразвивающимся районом города. Он резко отличается от Институтской части города. Район имеет не типичную европейскую схему расположения улиц. Если в Институтской части была обширная сеть улиц, то Большая волга состоит из Проспекта Боголюбова, который является центральной широкой улицей. Также имеется ряд второстепенных улиц.

Сразу бросается в глаза, что приоритет при таком проектировании отдаётся автомобилистам. Широкие и редкие улицы способствуют передвижению людей на транспорте. Длинная центральная улица, по сторонам которой расположены основные постройки района, проходящая вдоль р. Волги тоже располагает к передвижению на транспорте. Также существуют второстепенные улицы, дублирующие центральный проспект на севере и юге. Но в целом из-за разреженной сетки улиц и дорог в часы пик ощущается высокая транспортная напряжённость. Район застроен преимущественно многоэтажными жилыми домами, что увеличивает концентрацию жителей города на квадратный метр. С точки зрения девелоперов, чтобы снизить издержки, выгодно строить высотные здания, расположенные среди редких широких улиц.

Большая Волга является самым коммерчески привлекательным районом города. Здесь сосредоточены самые крупные торговые центры и офисы организаций. Как и в Институтской части, на Большой Волге есть свой вокзал. Изначально существовала идея пустить между двумя вокзалами трамвай или малый поезд, который связывал бы оба района между собой, но позже эта идея оказалось экономически провальной и от неё отказались. Таким образом, Дубна с населением всего около 70 тысяч человек является обладателем двух вокзалов.

Итак, плюсы этого района в том, что власти создают здесь условия для строительства новых зданий и сооружений. Властями выделяются обширные площади под строительство целых жилых районов. Девелоперы имеют относительную свободу застройки, а власти имеют далеко идущие планы по развитию города, что создаёт благоприятный инвестиционный климат. С точки зрения удобства жизни, Большая Волга является комфортным для проживания районом, особенно для людей с личным транспортом. Огромным плюсом Большой Волги является парковый комплекс с небольшим водоёмом, что является несомненным плюсом для жителей.

Отрицательные стороны Большой волги сразу бросаются в глаза - это застройка района типичными многоэтажными жилыми домами, причём строительство идёт очень интенсивно. Существует опасность, что в погоне за прибылью девелоперы и власти не просчитают достаточное количество сопутствующих учреждений, таких как детские сады, школы и больницы. Конечно, такое ускоренное строительство и расширение ведёт к транспортным проблемам в будущем.

4) Район Левый берег («Тридцатка»)

Район «Тридцатка» (так в просторечье стал называться район дер. Ивановка после размещения в 30-х годах филиала №30 Савеловского завода) находится на левом берегу реки Волги сформировался вокруг таких предприятий, как ГосМКБ «Радуга» им Березняка, где проектировались и собирались крылатые ракеты и ДМЗ, предприятие, ориентированное на производство авиационной техники. На предприятиях работали не только российские, но и немецкие инженеры. Район представляет собой центральную улицу с одноименным названием и довольно обширную сетку сопутствующих улиц. Здания на «Тридцатке» преимущественно многоэтажные периода сталинской застройки и более позднего периода.

Уличная сетка представляет собой ряд перпендикулярных улиц, расположенных значительно плотнее, чем в районе «Большая Волга». В плане видно, что ширину района определяла ширину предприятий, расположенных на западе, поэтому в отличие от «Большой Волги», район «Тридцатка» не тянется вдоль берега Волги, а уходит вглубь, что делает его более удобным в плане расположения различных точек сферы услуг.

В настоящий момент в северной части района строятся многоэтажные жилые дома. С одной стороны это оправданное решение, так как к «Тридцатке» примыкает Особая Экономическая Зона внедренческого типа (ОЭЗ), работники которой предположительно должны будут жить в этих новых домах. Но с другой стороны на лицо опять непродуманное решение. Пытаясь строить многоэтажные здания в погоне за прибылью, власти города забывают о комфортной городской среде. Такая точечная застройка приводит к хаотичному расположению зданий, что портит стиль района и делает его мене привлекательным для жизни, а значит и для бизнеса. Коммерческие организации сферы услуг пытаются располагаться в старой части района, так как он выглядит более эстетичным, чем более поздняя часть на востоке.

Очевидно, что с развитием ОЭЗ район может стать одним из самых престижных в городе,

поэтому властям необходимо взвешивать каждое решение о расположении того или иного объекта. ОЭЗ является цельным проектом, в который включены также жилые площади.

5) Район Александровка

Район Александровка - это часть города Дубна, в которой расположен Международный Университет Природы, Общества и Человека. Помимо студенческих кампусов и образовательных корпусов, в этот район также можно включить территорию, на которой находятся частные коттеджи и новая улица с таунхаусами, а также офисы некоторых компаний.

Район Александровка отделён от Институтской Части гаражными кооперативами и промышленной зоной, на которой расположены различные компании сферы услуг и производства. Район соединяет с институтской частью широкая дорога, поэтому, несмотря на большой поток транспорта, проблем с пробками не возникает.

С точки зрения девелоперов, район Александровка является очень привлекательным и даже элитным. В основном здесь идет частное строительство коттеджей, но недавно была построена целая улица таунхаусов. Улица проходит вдоль университета. Помимо таунхаусов на улице располагаются помещения под офисы и сферу услуг.

Район Александровка имеет весьма большой потенциал развития, как пригород города Дубны.

6) Район Особая Экономическая Зона (ОЭЗ).

Строительство района ОЭЗ началось несколько лет назад при поддержке федеральной программы развития инновационной деятельности. ОЭЗ будет располагаться по обеим берегам реки Волги и увеличит общую площадь города примерно на 40%. В план строительства ОЭЗ включены не только постройки связанные с непосредственно профилем проекта, но также и модернизация инфраструктуры города. Одно из важных принятых решений - это строительство моста через Волгу. Старый путь с одного берега на другой проходит по телу платины и далее в туннель, проблема в том, что при интенсивном движении движение возможно одновременно только в одну сторону, что создаёт огромные транспортные проблемы в городе. В часы пик пробки вытягиваются на километры. Строительство моста поможет справиться с этой проблемой. Также будущий Дубненский мост разгрузит ближайший мост, расположенный в городе Кимры, которые не так давно подвергся реконструкции в связи с аварийным состоянием.

6.7 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 293,1 кв.м., инв.№031:012-1393, расположенное по адресу Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а на момент осмотра не используется по назначению и находится в состоянии капитального ремонта.

Гражданское нежилое здание, назначение: нежилое здание, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1672,5 кв.м., инв.№031:012-1519, лит.А Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19 на момент осмотра используется по назначению. В части помещений проводится косметический ремонт

6.8 Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности представленных для оценки документов. Копии документов и справок сделаны Оценщиком с оригиналов (Представлены в Приложении к Отчету). Доказательства достоверности информации, указанной в документах, возлагается на Заказчика. Оригиналы документов хранятся в архиве Оценщика в течении искового срока давности.

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки. Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на оцениваемое имущество (копии приведены в Приложении). Документы подтверждают существующие права на объекты недвижимости.

Сопоставление данных об Объекте оценки. Во время проведенного осмотра в натуре, путем сопоставления поэтажных планов фактическим планировкам Оценщиком не установлено существенных несоответствий количественных и качественных характеристик оцениваемых зданий параметрам, отраженных в представленных документах БТИ.

В расчетах Оценщик использовал величину общей площади Объекта оценки, указанную в инвентаризационных документах БТИ.

Установление данных об обременениях на Объект оценки. Подробное описание обременений указано в Разделе 6.2.

Анализ рынка проведен с использованием печатных версий газет, сайтов риэлторов, информационных агентств и сведений с официального сайта Росреестра.

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

Раздел 7 Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

7.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РФ

(По состоянию на 16 октября 2015 г. Источник: Экономическая экспертная группа Минфина, http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2015_10.pdf)

Таблица 4. *Макроэкономические показатели: цены*

	2014	Янв.-сен. 2014	Янв.-сен. 2015	Сен. 2014
Рост потребительских цен, %	11,4	6,3	10,4	0,7
Рост цен производителей, %	5,9	6,0 ¹	13,2 ¹	0,0 ¹
Рост денежной базы, % ²	6,3	-4,1	-13,2	-0,4
Рост денежной массы, %	2,2	-2,3 ¹	2,9 ¹	0,5 ¹
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	-34,4	-9,6	-9,4	-4,1
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-27,4	-3,3	0,4	-2,3

Таблица 5. *Макроэкономические показатели: ВВП*

	2014	Янв.-сен. 2014	Янв.-сен. 2015	Сен. 2014
ВВП, млрд. руб.	71 406	52 379 ³	53 042 ³	6 732 ³
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	97,6	106,3	54,4	95,8
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	38,0	35,1	65,9	37,9

Таблица 6. *Макроэкономические показатели: индексы*

	Янв.-авг. 2015 в % к янв.-авг. 2014	Авг. 2015 в % к авг. 2014	Авг. 2015 в % к июл. 2015
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	95,3	94,8	99,8
Индекс промышленного производства	96,8	95,7	100,2
Инвестиции в основной капитал	94,0	93,2	100,9

Таблица 7. *Макроэкономические показатели: доходы и расходы*

Исполнение федерального бюджета на кассовой основе		2014	Закон о бюджете 2015 ⁴	Янв.-сен. 2015 ⁵	Авг. 2015	Сен. 2015 ⁵
Доходы	Млрд руб.	14497	12540	10143	1164	1183
	% ВВП	20,3	17,1	19,1	18,8	18,6
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд руб.	7434	5687	4512	528	478
	% ВВП	10,4	7,8	8,5	8,5	7,5
Расходы	Млрд руб.	14831	15215	10933	1028	1066
	% ВВП	20,8	20,8	20,6	16,6	16,7
в т.ч. обслуживание долга	Млрд руб.	416	585	454	81	83
	% ВВП	0,6	0,8	0,9	1,3	1,3
Профицит(+)/ дефицит(-)	Млрд руб.	-334	-2675	-790	136	117
	% ВВП	-0,5	-3,7	-1,5	2,2	1,8
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	Млрд руб.	82	-2090	-336	216	200
	% ВВП	0,1	-2,9	-0,6	3,5	3,1
Нефтегазовый профицит(+)/дефицит(-)	Млрд руб.	-7768	-8362	-5301	-393	-361
	% ВВП	-10,9	-11,4	-10,0	-6,3	-5,7

¹ Данные на первое число месяца, т.е. за август и январь-август 2015 года

² В узком определении

³ Оценка

⁴ С учетом поправок от апреля 2015 года

⁵ Предварительные данные

Денежно-кредитная политика

29 сентября. Минфин РФ подготовил поправки в федеральный бюджет на 2015 год. Согласно документу дефицит бюджета в текущем году сократится на 476 млрд. рублей по сравнению с действующим законодательством и составит 2,2 трлн. рублей или 3,0% ВВП.

Прогноз объема ВВП на 2015 год, учитываемый при расчете бюджета, повышается с 73,119 трлн. рублей до 73,515 трлн. рублей.

Уровень доходов бюджета в 2015 году повышается на 641 млрд. рублей - до 13 181 млрд. рублей, расходов - на 165 млрд. рублей до 15 380 млрд. рублей.

Нефтегазовые доходы федерального бюджета в 2015 году увеличиваются до 5880 млрд. рублей (8% ВВП) с 5687 млрд. рублей, нефтегазовые доходы - до 7301 млрд. рублей (9,9% ВВП) с 6853 млрд. рублей.

Увеличение нефтегазовых доходов объясняется ростом прогнозируемой цены на нефть с 50 до 53 долларов за баррель и на природный газ (с 222,1 до 238,7 долларов за 1 тыс. куб. м для дальнего зарубежья) при незначительном снижении курса доллара - с 61,5 до 61 руб. за доллар.

Рост нефтегазовых доходов произойдет, в основном, за счет более высоких поступлений от внутреннего НДС (+ 344,8 млрд. рублей за счет изменения структуры налоговой базы). Также дополнительные поступления ожидаются по таким статьям, как доходы от дивидендов по акциям, доходы по остаткам средств на счетах федерального бюджета, доходы от прибыли Банка России, разовые платежи за пользование недрами. При этом ожидается сокращение поступлений от управления средствами Фонда национального благосостояния, утилизационного сбора на ввозимые транспортные средства, от оказания платных услуг и ряда госпошлин.

Законопроектом уменьшается верхний предел госдолга на 1 января 2016 года: предел внутреннего долга снижается с 8120 млрд. рублей до 8002 млрд. рублей, внешнего долга - с \$52,6 млрд. (или 45,7 млрд. евро) до \$52,4 млрд. (или 47,6 млрд. евро).

7 октября. Министерство финансов России подготовило первую версию проекта федерального бюджета на 2016 год. В соответствии с документом доходы бюджета РФ в следующем году ожидаются на уровне 13,58 трлн. рублей, расходы - 15,76 трлн. рублей. Объем ВВП составит 78,67 трлн. рублей, а уровень инфляции не должен превысить 6,4%.

Бюджетный дефицит достигнет 2,18 трлн. рублей - почти 2,8% прогнозируемого ВВП. На покрытие дефицита из Резервного фонда планируется потратить 1,76 трлн. рублей.

В проекте бюджета также прописано, что в 2016 году верхняя граница внешних займов РФ установлена на уровне \$3 млрд. вместо обычных \$7 млрд.

На рассмотрение Государственной думы законопроект должен быть внесен до 25 октября.

Инфляция

В сентябре 2015 года инфляция равнялась 0,6% против 0,4% в августе текущего года и 0,7% в сентябре прошлого года. Прирост цен в отчетном месяце был несколько ниже ожиданий экспертов (0,7%). За девять месяцев 2015 года цены выросли на 10,4% против 6,3% за аналогичный период годом ранее. В годовом выражении инфляция вновь замедлилась - с 15,8% в августе до 15,7% в сентябре.

Напомним, что традиционно в августе-сентябре отмечается выраженное сезонное замедление роста цен за счет удешевления плодоовощной продукции в конце лета - начале осени. Ускорившаяся в летние месяцы девальвация рубля внесла свои коррективы в динамику потребительских цен. Заметим, что в отчетном месяце эффект от ослабления рубля наиболее значительно сказался на ценах на непродовольственные товары, тогда как влияние данного фактора на цены на продукты питания и платные услуги было менее выраженным по сравнению с августом 2015 года. Стабилизация обменного курса (пусть и на высоком уровне) позволила сдерживать бесконтрольный рост инфляционных ожиданий. Однако в краткосрочной перспективе сохраняются высокие риски повышения волатильности курса рубля, равно как и предпосылки к ослаблению стоимости национальной валюты, что затрудняет прогнозирование инфляционной динамики на ближайшие месяцы.

До конца 2015 года мы ожидаем замедления инфляции в годовом выражении за счет эффекта высокой базы в осенние месяцы прошлого года. При этом ощутимое снижение инфляции относительно текущих значений возможно только в ноябре-декабре 2015 года. По нашим прогнозам, по итогам 2015 года инфляция составит 13,0-13,2%.

Вывод оценщика. В период стабилизации экономики практически отсутствует ее влияние на рынок недвижимости, что позволяет сделать прогноз: нейтральный.

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно данным Свидетельств о государственной регистрации права на объекты оценки и по результатам осмотра в натуре Оценщик определил, что исследуемые объекты относятся к сег-

менту рынка административно-офисных зданий и помещений.

7.3 РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

РосРиэлт-Недвижимость представляет анализ цен на недвижимость в октябре 2015 г. и изменение стоимости недвижимости в России за месяц и за год (сайт <http://www.rosrealty.ru/cena>):

Таблица 8. Средняя цена на недвижимость в РФ в октябре 2015 г.

Недвижимость, тип сделки	Средняя цена на недвижимость в октябре 2015 г. на Росриэлте	Изменение цены на недвижимость за месяц	Изменение цены с начала 2015 года	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	58 737 руб. за кв.м.	+0.38%	-2.69%	+2.33%	128311
Вторичный рынок	60 669 руб. за кв.м.	-1.24%	-4.54%	+1.3%	86117
Новостройки	55 085 руб. за кв.м.	+4.63%	+1.83%	+9.52%	38745
Дома	7 174 047 руб.	+3.67%	-1.07%	+3.36%	39168
Земля	197 378 руб. за сотку	+1.66%	+5.81%	+6.64%	32777
Офисы	74 268 руб. за кв.м.	-0.2%	+2.96%	+0.19%	1299
Торговые площади	94 468 руб. за кв.м.	-0.18%	+3.39%	-22.67%	792
Гаражи	437 213 руб.	-5.49%	-3.47%	-7.07%	458
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	12 529 руб. в месяц	-1.09%	-4.07%	-4.85%	33881
2 комнатные квартиры	16 789 руб. в месяц	+0.1%	-7.02%	-5.46%	17836
Офисы	9 017 руб. за кв.м. в год	-4.6%	-6.09%	-10.71%	4415
Торговые площади	12 570 руб. за кв.м. в год	-1.23%	-0.09%	-17.78%	1401

7.4 АНАЛИЗ РЫНКА

7.4.1 Рынок коммерческой недвижимости Московского региона

(По обзорам Интернет-ресурса <http://rrg.ru/analytic/review/sale-august-2015>)

Москва, как ближайший к Дубне мегаполис, задает вектор изменения цен.

В августе 2015 г. на продажу предлагалось 1200 объектов общей площадью 1 667 тыс. кв.м и общей стоимостью 5,544 млрд. \$, что ниже показателей июля 2015 г. на 26% по количеству и на 37% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в долларах выросла на 6% и составила 3 325 \$/кв.м. Курс доллара в августе вырос на 14%, в результате чего в рублевом эквиваленте цена выросла на 20%.

Снижение объема предложения обусловлено традиционно низкой деловой активностью в конце лета. Общий рост цен был обусловлен изменением структуры предложения - уходом с рын-

ка относительно дешевых и выходом на рынок более дорогих объектов. При этом по объектам, которые экспонируются давно, цены снижаются, что продолжает свидетельствовать об отрицательном влиянии проблем в макроэкономике на рынок продажи коммерческой недвижимости. Другими словами волатильность на рынке недвижимости – прямое проявление нестабильности на валютном рынке, и никакой тенденцией не является.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 55%. Далее идут производственно-складские помещения (17%), торговые помещения (16%) и помещения свободного назначения (12%).

Таблица 9. Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	1 200	5 544	1 667	1,39	3 325
К июлю 2015	▼-26%	▼-33%	▼-37%	▼-14%	▲+6%
К августу 2014	▼-25%	▼-54%	▼-43%	▼-23%	▼-20%

Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в августе 2015 г. снизился на 25% по количеству и на 33% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 672 объекта общей площадью 915 тыс. кв.м и общей стоимостью 3,309 млрд. \$.

Количество офисных объектов в центре уменьшилось на 25%, их общая площадь – на 24% до 134 объектов площадью 138 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по этим объектам выросла на 13% и составила 6 870 \$/кв.м, что было связано с уходом с рынка в июле крупного и относительно дешевого офисного объекта на Озерковской наб. (23 900 кв.м, 2 995 \$/кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц сократился на 25% по количеству и на 34% по общей площади и составил 538 объектов общей площадью 778 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в августе снизилась на 2% до 3 037 \$/кв.м, что было связано со снижением на 13% цен по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц.

Несмотря на рост цен за последний месяц, за последние 12 месяцев снижение цен по объектам за пределами центра и в центре сопоставимо, что может подтверждать сделанный ранее вывод об отсутствии сильных отличий влияния негативных тенденций в макроэкономике на объекты офисной недвижимости в зависимости от расположения.

В августе 2015 г. объем предложения офисных объектов в аренду снизился на 38% по количеству и на 33% по общей площади и составил 1 095 объектов общей площадью 667 тыс. кв.м.

За месяц количество офисных объектов в центре сократилось на 42%, а их общая площадь - на 17%. Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 11% и составила 480 \$/кв.м/год. Снижение ставки произошло в связи с тем, что на 17% снизились ставки по объектам, которые выставлены на рынке уже не первый месяц.

За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству уменьшился на 37%, а по общей площади - на 35%. Средняя ставка снизилась на 6% и составила 314 \$/кв.м/год. При этом ставки по объектам, которые выставлены на рынке уже не первый месяц, снизились на 16%.

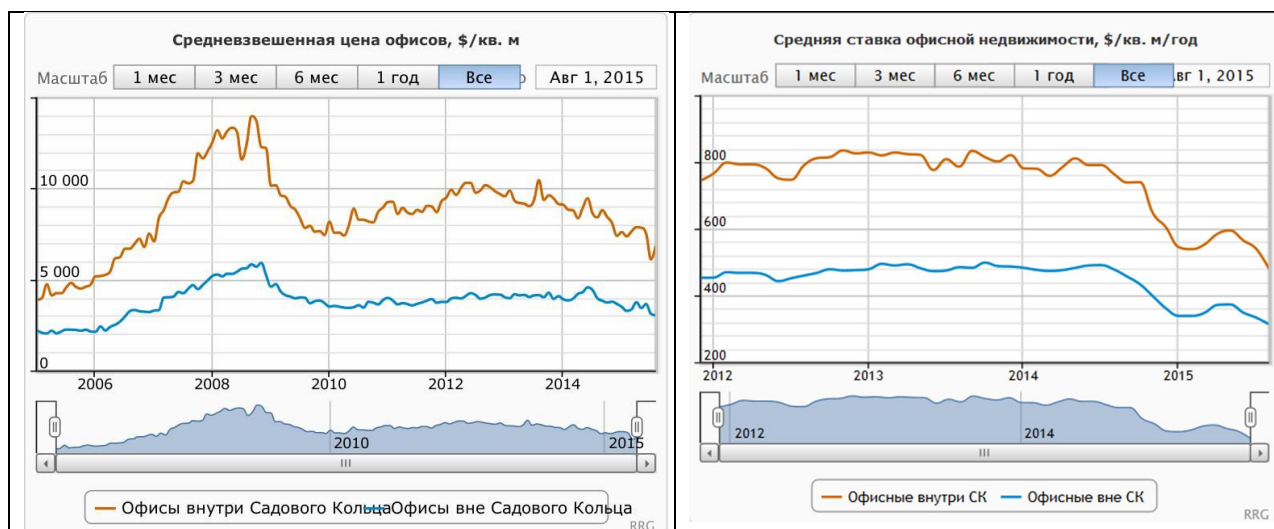


Рисунок 3. Динамика цен продаж и аренды на офисную недвижимость

7.4.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ставки доходности (http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?PrTid=gkoofz_mr) за октябрь стабильны, без высокой волатильности.

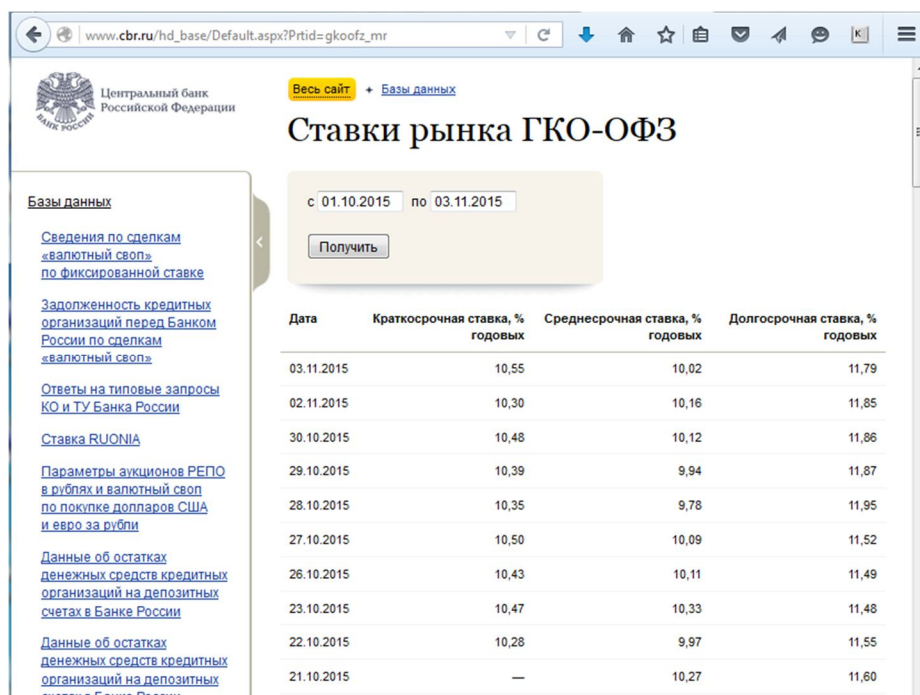


Рисунок 4. Динамика ставки рынка ГКО-ОФЗ

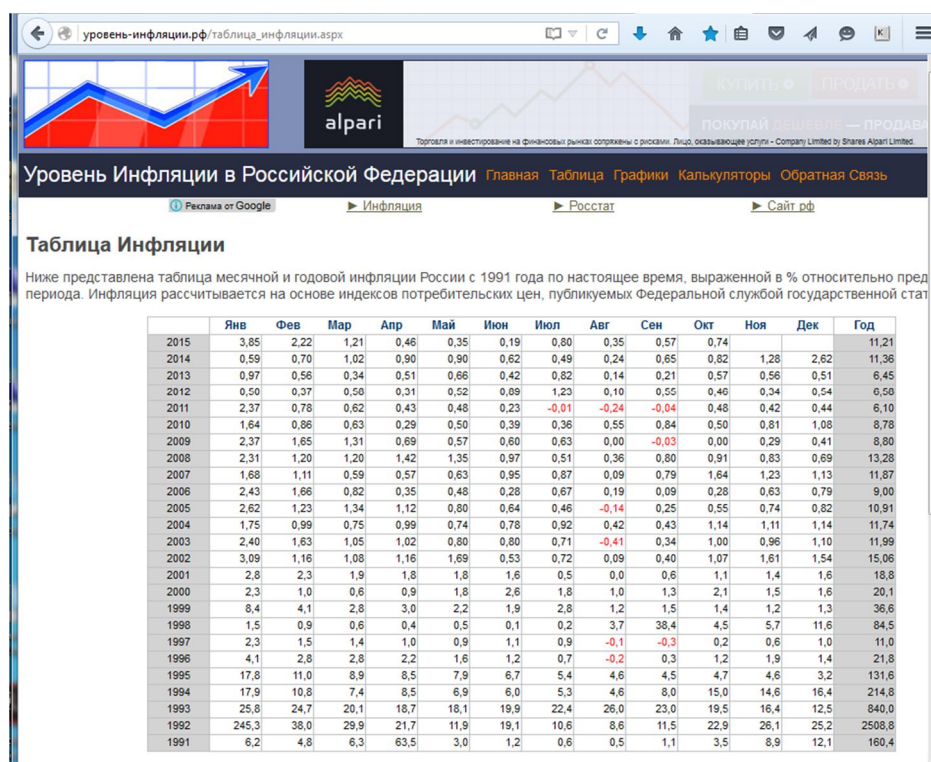


Рисунок 5. Уровень инфляции в РФ

Уровень инфляции достаточно высок, что связано с общим кризисным состоянием экономики..

7.4.3 Анализ предложений

На рынке торгово-офисной недвижимости большую активность проявляют застройщики в связи с большим количеством строящихся объектов недвижимости коммерческого назначения (Таблица 10). Диапазон цен предложений от 30 до 60 тыс.руб/кв.м.

Таблица 10. Предложения о продаже торгово-офисной недвижимости в Дубне (Источник: Газета «Все для Вас Дуб-на» № 85(539) от 26 октября 2015)

Район, Улица	Площадь, кв.м.	Дополнительно	Цена, руб.	АН
БВ, Боголюбова, 45	433	Цоколь, срочно	40 000 руб/кв.м	АН «Квартал», тел.: (496) 214-64-93,
ЛБ, Макаренко 46	406	отдельное здание	14 210 000	АН «Квартал», тел.: (496) 214-64-93,
БВ, Боголюбова, 41	148	Нежилое помещение свободного назначения, 6 кабинетов, хор ремонт, 2 отд. Входа, кондиционер, с/у, эл-во 15 кВт, вход с проспекта, евро-ремонт	8 900 000	АН «Проспект», тел.: (910)474-20-18,
БВ, Правды, 19А	398	Нежилое помещение свободного назначения, 2 этажа, отд.вход, эл-во 56 кВт	17 000 000	АН «Проспект», тел.: (910)474-20-18,
ИЧ, ул.Ак.Балдина, 2	480	Цоколь, 1 и 2 этаж, ремонт, торговля, офисы	31 000 руб/кв.м	АН «Квартал», тел.: (916) 959-02-29,
БВ, ул. Вокзальная, 7	50-230	1-й этаж, выход на улицу и во двор, возможность рассрочки	От 50 000 руб/кв.м	АН «Вариант», тел. (915) 160-01-01,
БВ, ул. Вокзальная, 7	84-230	Цокольный этаж, выход на улицу и во двор, возможность рассрочки	От 35 000 руб/кв.м	АН «Вариант», тел. (915) 160-01-01,
ЧР, ул.Понтекорво, 17	92	Сделан ремонт, стеклопакеты	4 000 000	АН «Макрус», тел. (903) 008-40-99,
БВ, ул.Энтузиастов, 11А	105	Проходное место, можно под магазин, 2 лоджии плюс козырек	5 700 000	АН «Макрус», тел. (903) 008-40-99,

Анализ предложений в СМИ показывает, что в октябре 2015 года предлагаются к сдаче следующие объекты:

1. Офисные площади в цокольных этажах по ул. Мичурина д. 27, 31, Энтузиастов д. 6а по 170-220 руб/кв. м.
2. Офисные площади в ТЦ Майский от 300-500 руб/кв. м.
3. Торгово-офисные площади с отдельным входом и выходом на проспект пр. Боголюбова 19а, 21 от 600 до 700 руб/кв.м.
4. Офисные и торговые площади по пр. Боголюбова д. 29А, 39, 41, 43, 45, Вокзальная 7 от 300 до 700 руб/кв.м. в зависимости от наличия ремонта, сдан дом по пр. Боголюбова д. 44, пока цена предложения -750 руб/кв. м.
5. Торгово-офисные площади в новых домах по ул. Вернова 3а, 5 от 500 руб/ кв.м. до 800 руб/кв.м.
6. Сдаются помещения ул. Правды 19а по 350 руб/кв.м.
7. Офисные площади ул. Флерова д.11 по 490 руб/кв. м., по ул. Промышленная д. 4А по 450 руб/кв. м.

Следует обратить внимание на увеличивающееся количество предложений, т.к. многие собственники недвижимости не снижают ставку аренды и площади продолжают висеть годами: Вернова 3а, Понтекорво 8, Правды 33, Строителей 4, Боголюбова 19а и т. д.

7.4.4 Анализ спроса

Оценщик не обнаружил в СМИ заявок о покупке земельных участков или торгово-офисных помещений в г.Дубна. Спрос остается на низком уровне.

Раздел 8 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

8.1 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 1, ФСО № 1, «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Согласно п. 8и, 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 оценки, а также приведены соответствующие расчеты.»

Соответствующее обоснование приводится в следующих разделах Отчета.

8.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.2.1 Основные этапы процедуры оценки при данном подходе

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

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

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта - заместителя».

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В ходе проведенного исследования оценщиком не было выявлено статистически значимого количества заключенных на дату оценки договорах купли-продажи аналогичных объектов (данная информация, как правило, не является открытой). В то же время, в открытом доступе имеется большое количество предложений продажи. Очевидно, что наличие данной информации существенным образом влияет на мотивацию потенциальных участников сделок по купле-продаже недвижимости. При проведении оценки на основе подобных аналогов следует учитывать их особенности, а именно:

1. Предложения продажи, опубликованные в СМИ, не могут считаться публичными офертами (ст.435 ГК РФ), поскольку не влекут обязанности собственника совершить сделку на ука-

занных условиях. Фактически, это приглашение делать оферты к потенциальным покупателям (ст.437 ГК РФ).

2. Практика современного маркетинга включает, в том числе, использование «частных» объявлений как инструмента влияния на рынок. Далеко не всегда публикация предложения о продаже сопряжена с намерением совершить сделку.

3. Значимость ценовой информации, содержащейся в предложениях, состоит прежде всего в ее влиянии на участников рынка. Наличие подобной информации дает продавцу и покупателю ценовые ориентиры, а также средства сравнения и анализа влияния отдельных факторов на стоимость.

Вывод: Цены предложений, после соответствующей корректировки, могут быть использованы в качестве приемлемых данных для сравнения. При этом методика оценки должна быть основана на выявлении общих тенденций; должно быть исключено существенное влияние отдельных аналогов на итоговый результат.

8.2.2 Выбор единиц сравнения

Федеральный Стандарт оценки ФСО №1 требует: «Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Исполнителем. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения».

Исходя из вышеуказанных требований, Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлторских агентств. В ходе анализа в целом установлено, что основными применяемыми единицами сравнения для объектов недвижимости являются:

- цена за 1 га – для больших массивов земли сельскохозяйственного, промышленного назначения или жилищного строительства;
- цена за 1 сотку (0,01 Га) – для небольших массивов сельскохозяйственной земли, дачного, садоводческого назначения;
- цена за 1 кв. м – для земли и зданий в деловых центрах городов, для офисов, магазинов и т.д.;
- цена за 1 фронтальный метр – для коммерческого использования земель в городах (в этом случае стоимость участка пропорциональна длине его границы по улице или шоссе при стандартной глубине участка, на которую приходится небольшая часть стоимости);
- цена за лот – применяется для сравнения стандартных по форме и размеру участков в районах жилой, дачной застройки;
- цена за единицу плотности – соотношение площади застройки к площади земельного участка и др.

Таким образом, для сравнения различных объектов недвижимости используются различные единицы сравнения: квадратный метр общей площади, кубометр, один гектар, одна квартира, один коттедж и т. д. При этом в качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке.

При сравнении объектов недвижимости важно, чтобы оцениваемый и сопоставимый объекты могли быть измерены одними единицами измерения.

Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого объекта **единицы сравнения:**

- 1 сотка земельного участка.
- 1 кв.м общей площади улучшений

8.2.3 Выбор сопоставимых объектов

Для анализа стоимости оценщиком были рассмотрены предложения дубненских агентств недвижимости и частных лиц за последние два месяца.

На дату оценки в Дубне из коммерческой недвижимости предлагаются к продаже, в основном, встроенно-пристроенные помещения (ул.Вокзальная, д.7, пр-кт Боголюбова, д.44, д.44а, ул.Правды, 19а, ул.Ак.Балдина, д.2, ул. 9 Мая, д.7в, ул. Вернова, д.5). Отдельные здания к продаже представлены крайне скудно: павильон-остановка по ул.Мира, 19а, (80 кв.м, 25 тыс.руб/кв.м), отдельно-стоящее здание по ул.Макаренко, д.46 (406 кв.м, по 35 тыс.руб/кв.м).

В этой ситуации необходимо расширить географию подбора аналогов.

8.2.4 Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Оценщик использовал объявления о продаже земельных участков и объектов административно-офисной-торговой недвижимости в Московской области из источников, указанных в Разделе 2.4.

8.2.5 Правила отбора аналогов для проведения расчетов

При выборе сопоставимых данных по объекту оценки и аналогов важно, чтобы объекты имущества, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу. Были применены следующие правила отбора.

Таблица 11. Правила отбора аналогов

№ п/п	Элемент отбора	Характеристика
1	Виды передаваемых имущественных прав	Исключены объекты недвижимости, передаваемые на правах краткосрочной аренды.
2	Условия финансирования	Нетипичных условий финансирования не обнаружено.
3	Условия и время продажи	Используются предложения о продаже в максимально близкий период к дате оценки (август-октябрь 2015г.).
4	Местоположение	Выбраны предложения по объектам, находящиеся в Московской области
5	Физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние и др.)	Выбраны предложения, имеющие офисно-торговое назначение

В результате применения правил отбора для дальнейшего анализа остались 18 предложений административно-торгово-офисного типа (Таблица 30, стр.86).

На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами обычно вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов. Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение Исполнителя о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

Путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Классический метод парных продаж в данном случае неприменим, ввиду разнородности аналогов. Вводимые корректировки будут носить субъективный характер и приведут к значительной погрешности в окончательном результате.

В этой ситуации удобным приемом вычисления рыночной стоимости является модифицированный метод выделения.

8.2.6 Модифицированный метод выделения (ММВ)

В соответствии с традиционной версией метода выделения рыночная стоимость земельного участка находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений. Метод позволяет из данных по продажам единых объектов недвижимости, извлечь информацию, относящуюся к земельному участку. Соответственно преимущества метода связаны с тем, что для его реализации требуются исходные данные, которые могут быть получены из анализа рынка недвижимости, который более развит, чем рынок свободных земельных участков соответствующего назначения.

Причины затруднений при использовании этого метода также хорошо известны. В значительной степени они связаны с проблемами неоднородности сопоставимых объектов, данные по которым используются в качестве исходной выборки, и отсутствием обоснованных коэффициентов, необходимых для приведения цен продаж сопоставимых объектов к оцениваемому объекту. Однако основные трудности связаны с определением физического, функционального и особенно внешнего износа сопоставимых объектов недвижимости

В статье Лейфер Л.А., Кашникова З.А. Модифицированный метод выделения для оценки рыночной стоимости земельных участков производственно-складского назначения. Он-лайн биб-

библиотека оценщиков LABRATE.RU, 2002-2006, предлагается модификация метода выделения, позволяющая в некоторой степени преодолеть указанные затруднения при использовании этого метода и уменьшить неопределенности, определяющие погрешность результата оценки. Предлагаемый метод развивает идею метода об использовании информации о земельном участке, содержащуюся в цене о едином объекте, используя в качестве исходных данные по продажам (или предложениям к продаже) объектов недвижимости. В дальнейшем, предложенный метод был с успехом апробирован разными авторами на объектах с жилой и коммерческой застройкой, а результаты представлены на профессиональном сайте оценщиков Вестник оценщика (ЭСМИ - www.appraiser.ru).

В основе метода лежит очевидное соотношение, составляющего суть затратного подхода к оценке недвижимости

$$V_{eo} = V_{зу} + V_{ул} \quad (1)$$

где

V_{eo} - стоимость единого объекта

$V_{зу}$ - стоимость земельного участка

$V_{ул}$ - стоимость замещения улучшений (с включением прибыли предпринимателя).

Если ввести удельные стоимости, то формула для расчета удельной стоимости земельного участка принимает вид:

$$V_{eo} = v_{зу}S_{зу} + v_{ул}S_{ул} \quad (2)$$

где

$v_{зу}$ - удельная стоимость земельного участка (стоимость одного квадратного метра)

$S_{зу}$ - площадь земельного участка

$v_{ул}$ - удельная стоимость замещения улучшений (средняя стоимость строительства одного квадратного метра построек с учетом износа и с учетом прибыли предпринимателя).

$S_{ул}$ - общая площадь объектов недвижимости.

Полученное соотношение позволяет определить удельную стоимость земельного участка, если другие величины, входящие в уравнение известны.

Разделив обе части уравнения (2) на площадь земельного участка, получим соотношение, связывающее удельную стоимость имущественного комплекса $V_{eo} / S_{зу}$ с плотностью застройки $S_{ул} / S_{зу}$:

$$V_{eo} / S_{зу} = v_{зу} + v_{ул} S_{ул} / S_{зу} \quad (3)$$

Полученное уравнение позволяет перейти к одномерной регрессии, в которой в качестве регрессора (независимой переменной) фигурирует плотность застройки $S_{ул} / S_{зу}$, а в качестве зависимой переменной - удельная стоимость имущественного комплекса $V_{eo} / S_{зу}$.

Таким образом, если подобрать сопоставимые данные по имущественным комплексам, которые по составу, по соотношению между входящими в его состав объектами, по характеру использования могут быть признаны в статистическом смысле однородными, то корректно реализованная регрессия приводит к несмещенной оценке удельной стоимости земельного участка. В результате изложенной процедуры информация о едином объекте недвижимости разделяется на две составляющие, одна из которых характеризует искомую стоимость земельного участка, другая - стоимость улучшений.

Оценщик принял решение использовать Модифицированный метод выделения для расчета рыночной стоимости Объекта оценки.

8.2.7 Расчет рыночной стоимости с применением модифицированного метода выделения

Отобранные данные (стр.86, Таблица 30) приведены к виду, удобному для математической обработки в соответствии с уравнением (3).

Таблица 12. Подготовка данных для математической обработки

Номер аналога	Площадь ЗУ, соток	Площадь застройки, кв.м	Общая стоимость, руб	$S_{ул}/S_{зу}$, кв.м./сот	$C/S_{зу}$, тыс.руб./сот
1	31	600	30 000 000	19,4	967,7
2	11	400	12 000 000	36,4	1090,9
3	42	1500	48 500 000	35,7	1154,8
4	23	560	30 000 000	24,3	1304,3
5	24	890	35 000 000	37,08	1458,3
6	12	428,7	18 000 000	35,7	1500
7	20	500	33 000 000	25	1650
8	120	5771	200 000 000	48,1	1666,7
9	50	2278	95 000 000	45,56	1900

Номер аналога	Площадь ЗУ, соток	Площадь застройки, кв.м	Общая стоимость, руб	Сул/Сзу, кв.м./сот	С/Сзу, тыс.руб./сот
10	130	2353	255 197 200	18,1	1963,1
11	53	1272,7	120 000 000	24,0	2264,2
12	8	580,1	20 500 000	72,5	2562,5
13	20	1200	55 000 000	60	2750
14	130	10755	365 669 888	82,73	2812,8
15	4	172	12 490 000	43	3122,5
16	8	442	25 000 000	55,25	3125
17	20	1455	70 000 000	72,75	3500
18	30	2249	112 450 000	74,97	3748,3

Решение регрессионного уравнения графически представлено на Рисунке (см.ниже).

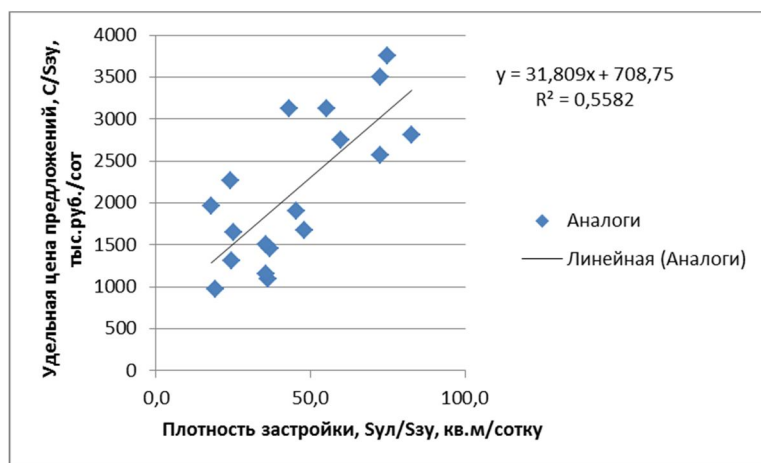


Рисунок 6. Расчет параметров уравнения регрессии

Статистика расчетов представлена в следующих таблицах.

Таблица 13. Регрессионная статистика

Множественный R	0,747115
R-квадрат	0,55818
Нормированный R-квадрат	0,530567
Стандартная ошибка	598,2648
Наблюдения	18

Таблица 14. Дисперсионный анализ

	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	1	7234963	7234963	20,21387	0,000367
Остаток	16	5726733	357920,8		
Итого	17	12961696			

Таблица 15. Коэффициенты уравнения регрессии и t-статистика

	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%
Y-пересечение	708,75	348,41	2,0342	0,058852	-29,85	1447,4
Сул/Сзу	31,809	7,0750	4,4960	0,000367	16,81	46,8

Качество используемой модели для уравнения регрессии удовлетворительное. Это подтверждается следующими показателями.

1. Коэффициент детерминации равен 0,56. Это означает, что модель на 56% объясняет изменение цен под влиянием включенных в модель факторных переменных.

2. Проверка значимости уравнения регрессии в целом с помощью F-критерия показала ($F_{расч} > F_{крит}$), что с вероятностью 95% гипотеза о несоответствии заложенных в уравнение регрессии связей реально существующим отвергается и можно считать, что уравнение в целом статистически значимо.

3. Знаки коэффициентов логичные – положительные (увеличение плотности застройки приводит к повышению стоимости объекта).

4. Средняя ошибка аппроксимации составляет 27,1%. При величине ниже 30% это значение говорит об удовлетворительной точности модели.

Практический смысл полученных коэффициентов следующий:

Свободный член равный 708,75 – есть цена (тыс.руб) предложений 1 сотки земельных участков (условно-свободных).

Коэффициент 31,809 – есть цена (тыс.руб) предложений 1 кв.м. административно-офисной недвижимости, предлагаемых к продаже.

Применяя полученные параметры из уравнения регрессии, имеем (без учета скидки на торг)

для здания по адресу Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а, общей площадью 293,1

$31809 \text{ руб/кв.м} \times 293,1 \text{ кв.м} = 9\,323\,218 \text{ руб}$

Для здания по адресу Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19, общей площадью 1672,5 кв.м

$31809 \text{ руб/кв.м} \times 1672,5 \text{ кв.м} = 53\,200\,553 \text{ руб}$

Корректировка на уторговывание

Данная корректировка не входит в состав выделенных элементов сравнения, так как носит универсальный характер.

При определении корректировки на результаты возможного торга Оценщик использовал исследование, представленное в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №16) (Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2015). В нем приведены данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (Таблица 1.4.1.стр.16 указанного справочника) в котором для условий Московской области установлен диапазон скидок на уторговывание для офисной недвижимости диапазон скидок 9-11%, в среднем 10%.

Оценщик определил процентную поправку по середине указанного диапазона.

8.2.8 Итоговый расчет в рамках сравнительного подхода

В результате имеем,

для здания по адресу Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а, общей площадью 293,1

$9\,323\,218 \text{ руб.} \times 0,90 = 8\,390\,896 \text{ руб.};$

Для здания по адресу Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19, общей площадью 1672,5 кв.м

$53\,200\,553 \text{ руб.} \times 0,90 = 47\,880\,497 \text{ руб}$

8.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Прямая капитализация используется, если доход от объекта оценки стабилен (равномерно возрастает, снижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или выявляется на основе ретроспективной или текущей информации о продажах и арендных соглашениях, или рассчитывается на условиях компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения.

Второй метод, используемый в рамках доходного подхода – **метод дисконтированных денежных потоков** – определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем раздельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчетах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

8.3.1 Обоснование отказа в применении доходного подхода

В связи с тем, что Решением Арбитражного суда Московской области от 28.06.2012 г. по делу №А41-37324/11 в отношении МУП города Дубны Московской области «Жилищно-коммунальное управление» (ОГРН 1025001418760, ИНН 5010009629, КПП 501001001, юр. адрес: 141980, Московская обл., г. Дубна, ул. Понтекорво, 19) введена процедура конкурсного производства, спрос на аренду помещений в исследуемых зданиях невелик.

Кроме того, все помещения здания по адресу Московская область, г. Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а находятся в процессе производства капитального ремонта, сроки окончания которого не установлены.

На дату оценки нельзя рассматривать Объекты оценки в качестве доходоприносящих. Применение доходного подхода в этих условиях невозможно.

8.4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

8.4.1 Основные этапы процедуры оценки при затратном подходе

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет стоимости воспроизводства нового здания.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения стоимости воспроизводства нового здания:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.
- Определение величины физического износа, функционального и внешнего устареваний объекта недвижимости.
- Уменьшение стоимости воспроизводства / замещения объекта путем уменьшения на величину накопленного износа.
- Суммирование полученных стоимостей воспроизводства / замещения и земельного участка для получения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

8.4.2 Вычисление рыночной стоимости строений методом сравнительной единицы

Расчет стоимости объектов оценки производится при помощи **метода сравнительной единицы**, который предполагает расчет стоимости строительства единицы (1 м^2 , 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и др. виды благоустройства и конструктивных решений). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПБС, УПСС, УПВС и т.д.).

Показатели стоимости зданий и сооружений учитывают стоимость строительства, в том числе накладные расходы, плановые накопления и различного рода затраты, как-то: затраты по временным зданиям и сооружениям, за исключением возвратных сумм; затраты, связанные с производством работ в зимнее время; доплата строительным организациям за передвижной характер

работ; стоимость проектно-изыскательских работ; затраты на содержание дирекции строящихся предприятий и технадзора и др.

Стоимость строительства зданий и сооружений включает стоимость всех общестроительных работ, а также санитарно-технических и электротехнических работ в тех зданиях, где это необходимо по технологическим правилам и нормам.

Стоимость фундаментов под технологическое оборудование, технологических подпольных каналов, технологического оборудования, электросилового оборудования и т.п. стоимостью воспроизводства не учитывается и определяется при переоценке оборудования. Укрупненные показатели составлены в виде пообъектных таблиц, которые включают стоимость всех общестроительных и специальных строительных работ и в том числе:

а) санитарно-технических устройств (центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация и их вводы в здание, другие виды благоустройства);

б) электрических и слаботочных устройств - освещение, радио, телефон и др. Стоимость воспроизводства не учитывает затрат на технологическое оборудование, мебель и инвентарь.

При определении стоимости воспроизводства оценочная стоимость единицы укрупненного измерителя, принятая по сборнику укрупненных показателей базисной стоимости строительства по объектам-аналогам умножается на общее количество единиц измерения оцениваемого объекта.

8.4.3 Вычисление рыночной стоимости строений на дату оценки

Для проведения расчета восстановительной стоимости зданий Оценщиком был использован Справочник Оценщика "Общественные здания-2011" как наиболее отвечающий объекту оценки.

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости воспроизводства как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Укрупненные показатели учитывают стоимость строительства зданий, в том числе:

а) Накладные расходы и плановые накопления;

б) Затраты, связанные с производством работ в зимнее время;

в) Прочие внеобъектные затраты, за вычетом возвратных сумм, как-то: затраты на временные здания и сооружения, содержание, содержание улиц, вывозку мусора, аккордную оплату труда, набор, проектно-изыскательские работы, авторский надзор, на содержание аппарата заказчика, непредвиденные работы и затраты.

Следующий этап - приведение стоимости воспроизводства к уровню цен на дату оценки по коэффициентам, публикуемым в ежеквартальных письмах Минрегиона РФ и квартальных справочниках "Индексы цен в строительстве" издательства Ко-Инвест.

Таким образом, последовательность расчета стоимости воспроизводства/замещения здания (сооружения) состоит из нескольких этапов:

1. Подбор здания-аналога;
2. Использование и корректировка справочных показателей;
3. Сопоставление параметров рассматриваемого здания и объекта-аналога;
4. Применение поправок, выраженных в тыс.руб. на единицу измерения;
5. Применение поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания;
6. Определение физического износа;
7. Итоговый расчет.

В следующих параграфах проводится подробное вычисление стоимости восстановления/замещения для Объекта оценки.

8.4.4 Выбор аналогов

Принимая во внимание данные Свидетельств о регистрации права и Технического паспорта на исследуемые здания, Оценщик обнаружил наиболее близкие по объемно-планировочным и конструктивным решениям аналоги в Справочнике Оценщика «Общественные здания», КО-ИНВЕСТ, изд.2011г.

Таблица 16. Описание аналога здания по адресу Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а

Каталожный номер здания-аналога	О3.06.018
Описание	Количество этажей: от 1 до 2
Геометрический параметр	Объем – до 1 тыс.куб.м
Класс конструктивной системы	КС-1
Класс качества	Эконом
Ед. измерения	1 м3
Стоимость единицы измерения, руб	6136

Для справочного здания стоимость конструктивных элементов указана ниже (Таблица 17).

Таблица 17. Справочные показатели аналога О3.06.018 (в ценах на 01.01.2011г.)

№ пп		Конструктивный элемент	Удельная стоимость, руб/ %	
			руб	%
1	Строительные конструкции	Подземная часть, включая фундаменты	308	5,02%
2		каркас		
3		стены наружные, с отделкой	1719	28,02%
4		Стены внутренние и перегородки		
5		перекрытия и покрытия	919	14,98%
6		Кровли	246	4,01%
7		Окна и двери	614	10,0%
8		Полы	551	8,98
9		Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	308	5,02%
10		Прочие конструкции		
11		Специальные конструкции	184	3,00%
12	Инженерные системы	отопление, вентиляция и кондиционирование	729	11,89%
13		водоснабжение и канализация	127	2,08%
14		Электроснабжение и освещение	353	5,75%
15		слаботочные системы	77	1,26%
16		Прочие системы и спецоборудование		
		Объект в целом	6 136	100,00%

Таблица 18. Описание аналога здания по адресу Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19

Каталожный номер здания-аналога	О3.06.023
Описание	Количество этажей: от 3 до 4
Геометрический параметр	Объем – до 5 тыс.куб.м
Класс конструктивной системы	КС-1
Класс качества	Эконом
Ед. измерения	1 м3
Стоимость единицы измерения, руб	5072

Для справочного здания стоимость конструктивных элементов указана ниже (Таблица 19).

Таблица 19. Справочные показатели аналога О3.06.023 (в ценах на 01.01.2011г.)

№ пп		Конструктивный элемент	Удельная стоимость, руб/ %	
			руб	%
1	Строительные конструкции	Подземная часть, включая фундаменты	255	5,03%
2		каркас		
3		стены наружные, с отделкой	1420	27,99%
4		Стены внутренние и перегородки		
5		перекрытия и покрытия	759	14,96%
6		Кровли	202	3,97%
7		Окна и двери	507	9,99%
8		Полы	457	9,00%
9		Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	255	5,03%

10		Прочие конструкции		
11		Специальные конструкции	151	2,98%
12	Инженер- ные систе- мы	отопление, вентиляция и кондиционирование	605	11,92%
13		водоснабжение и канализация	107	2,11%
14		Электроснабжение и освещение	290	5,72%
15		слаботочные системы	65	1,29%
16		Прочие системы и спецоборудование		
		Объект в целом	5 072	100,00%

Расчет стоимости затрат на замещение оцениваемых зданий производился по формуле:

$$CЗ = C_{1м3} \times K_{корр} \times V \times I_{2011 / \text{дата оценки}} \times K_{пп} \times K_{ндс}, \text{ где:}$$

$C_{1м3}$ – стоимость 1 куб.м здания – аналога по сборнику в ценах на 2011 год, рублей;

$K_{корр}$ – корректирующий коэффициент на отличие здания – аналога по сборнику от оцениваемого здания.

V – объем здания, кубических метров;

$I_{2011 / \text{дата оценки}}$ – коэффициент перехода от цен в строительстве от 2011 года к ценам на дату оценки;

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

$K_{ндс}$ – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость (1,18).

8.4.5 Расчет индексов

Пересчет стоимости строительно–монтажных работ (СМР) в уровень текущих цен, сложившихся на дату оценки, проводился на основе данных Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» №86, Табл.2.2.3 (ИЦС86) и №92, Табл.2.2.3 (ИЦС92).

Для конструктива КС-1 изменение индекса цен на 01.01.2014 для условий Московской области от базы 01.01.2011г. согласно ИЦС86 составляет 1,183; индекса цен на 01.07.2015 для условий Московской области от базы 01.01.2014г. согласно ИЦС92 составляет 1,001.

Прогноз изменения цен после июня 2015г. согласно графика на стр.68 ИЦС92 составляет (помесечно) 0,31%, то есть, на дату оценки $1,0031^{14} = 1,012458$, то есть 1,2458%.

Таким образом, поправка на изменение цен после выхода справочника составляет для конструктива КС-1

$$1,183 \times 1,001 \times 1,012458 = 1,2097.$$

8.4.6 Расчет корректировок

Так как здание-аналог может отличаться по некоторым параметрам от здания-объекта оценки, проводятся корректировки на обнаруженные во время осмотра отличия.

Первая группа поправок, выраженная в тыс.рублей на 1 куб м здания.

Поправка на различие в конструктивных элементах. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (C_0) рассчитывается по формуле

$$C_0 = C_C \times \phi_0 / \phi_C,$$

Где C_0 и C_C - стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения; ϕ_0 и ϕ_C – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

Стоимостные коэффициенты представлены в виде таблиц для различных видов конструкций и материалов, объединенных по конструктивным элементам здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли и т.д.), публикуемые отдельным унифицированным Приложением «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

В случае отсутствия в разделе удельных показателей описания конструктивного элемента, в справочном здании или сооружении описание элемента принимается по таблице стоимостных коэффициентов для элемента с коэффициентом 1.

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($\Delta C_{ст}$), применяемая тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

$$\Delta C_{ст} = \alpha_{ст} \times C_{ст}, \text{ тыс.руб/м}^3 \text{ здания}$$

где,
 $\alpha_{ст}$ - доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен непристроенно-го здания; Сст - справочная стоимость стен.

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_n) определяется по формуле:

$$\Delta C_n = (\text{Цпер} + \text{Цпол} + 0,6 \times \text{Цкарк}) (h_a - h_o) / h_o, \text{ руб./м}^3 \text{ здания,}$$

Где Цпер, Цпол, Цкарк - удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр. 5 «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. 8 «Полы»), каркаса (гр. 2 «Каркас»), руб/куб.м здания; h_o ; h_a - средняя высота этажа соответственно оцениваемого объекта и объекта-аналога, м.

Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов

На различие в объеме или площади зданий. Если площадь здания, входящего в состав Объекта оценки, не попадает в интервал аналога из справочника. Поправочный коэффициент K_o находится из Табл.1.5 стр.16 Справочника (Таблица 20).

Таблица 20. Поправки на разницу в объеме или площади

На разницу в объемах		На разницу в площади	
Vo/Vспр	Кo	So/Sспр	Кo
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1
0,7-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,50	0,93

На сейсмичность, региональные различия, зональность – корректировка отсутствует, так как значения Справочника приведены для условий Московской области, где и расположен объект оценки.

8.4.7 Расчет стоимости воспроизводства/замещения

Таблица 21. **Корректировка показателя стоимости здания по адресу Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а**

	Наименование показателей и поправок	Объект оценки	Здание-аналог	
1	Справочный показатель (Таблица 16)		Сст=	6136
2	Первая группа поправок, выраженная в тыс.рублей на 1 куб м здания (+ удорожание, - удешевление)			
	Отсутствие отделки стен			-308
	Замена полов при капитальном ремонте			-551
	Замена оконных блоков			-614
	Замена системы отопления			-729
	Итого по первой группе поправок:		Sdc=	-2202
3	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов			
	- на различие в объеме здания	1067	1000	1,00
	- на сейсмичность			1,00
	- на региональное различие в уровне цен			1,00
	- на зональное различие в уровне цен			1,00
	- на изменение цен после выхода справочника (расчет Оценщика)			1,205976
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных)		K1=	1,205976
4	Скорректированный показатель стоимости	$Ck1=(Cст+Sdc)*K1$		4 744,31

Таблица 22. **Вычисление стоимости воспроизводства/замещения здания по адресу Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а без учета НДС, ПП и износов**

№ пп	Наименование	Расчетная формула	Значение
1	Строительный объем, V, куб.м	Данные Техпаспорта	1067
2	Скорректированный показатель стоимости, руб/куб.м	Таблица 21	4 744,31
3	Стоимость воспроизводства/замещения без учета НДС, ПП и износов, руб	1 x 2	5 062 180

Таблица 23. **Корректировка показателя стоимости здания по адресу Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19**

	Наименование показателей и поправок	Объект оценки	Здание-аналог	
1	Справочный показатель (Таблица 18)		Сст=	5072
2	Первая группа поправок, выраженная в тыс.рублей на 1 куб м здания (+ удорожание, - удешевление)			
	Итого по первой группе поправок:		Sdc=	0
3	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов			
	- на различие в объеме здания	5699	5000	1,00
	- на сейсмичность			1,00
	- на региональное различие в уровне цен			1,00
	- на зональное различие в уровне цен			1,00
	- на изменение цен после выхода справочника (расчет Оценщика)			1,205976
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных)		K1=	1,205976
4	Скорректированный показатель стоимости	$Ck1=(Cст+Sdc)*K1$		6 135,67

Таблица 24. **Вычисление стоимости воспроизводства/замещения здания по адресу Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19 без учета НДС, ПП и износов**

№ пп	Наименование	Расчетная формула	Значение
1	Строительный объем, V, куб.м	Данные Техпаспорта	5699
2	Скорректированный показатель стоимости, руб/куб.м	Таблица 23	6 135,67
3	Стоимость воспроизводства/замещения без учета НДС, ПП и износов, руб	1 x 2	34 967 207

8.4.8 Расчет стоимости замещения

В справочниках и сборниках указываются численные значения удельных стоимостей зданий и сооружений без учета налогов и прибыли предпринимателя. Для определения рыночной стоимости эти показатели необходимо учесть при расчете в рамках затратного подхода.

1. Поправка на НДС в размере 18%.

Учитывая то, что показатели стоимости строительства объектов-аналогов взятых из Справочников оценщика представлены без учета НДС, полученную в предыдущем пункте стоимость умножается на коэффициент 1,18, так как налог на добавленную стоимость согласно Налоговому Кодексу РФ составляет 18%.

2. Поправка для перехода от суммы прямых затрат, накладных расходов и прибыли в строительстве к полной стоимости строительства.

Прибыль предпринимателя (ПП) по регионам России варьируется в пределах от 5 до 60%.

При расчете рыночной стоимости недвижимости с использованием затратного подхода предполагается, что инвестор, вкладывая деньги в строительство, должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям.

При определении величины прибыли предпринимателя Оценщик использовал исследование, представленное в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №16) (Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2015). В нем приведены данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (Таблица 1.1.2.стр.8 указанного справочника) в котором для условий Московской области для офисных помещений класса «С» на расстоянии 70-90 км от МКАД прибыль предпринимателя в 2015 году составляет 3%.

Таблица 25. **Вычисление стоимости воспроизводства/замещения с учетом НДС и ПП и без учета износов**

№ пп	Наименование	Расчетная формула	Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а	Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19
1	Стоимость воспроизводства/замещения без учета НДС, ПП и износов, руб		5 062 180	34 967 207
2	Стоимость воспроизводства/замещения с учетом НДС и без учета ПП и износов, руб	П.1 x 1,18	5 973 372	41 261 304

3	Стоимость воспроизводства/замещения с учетом НДС и ПП без учета износов, руб	П.2 x 1,03	6 152 574	42 499 143
---	--	------------	-----------	------------

8.4.9 Расчет накопленного износа

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости объекта недвижимости, вызываемая физическими разрушениями, функциональным, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Накопленный износ оцениваемых объектов недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$I_n = 1 - ((1 - I_{\text{ф}}) \times (1 - I_{\text{функц}}) \times (1 - I_{\text{в}})), \text{ где:}$$

I_n – накопленный износ объектов;

$I_{\text{ф}}$ – физический износ объектов;

$I_{\text{функц}}$ – функциональный износ объектов;

$I_{\text{в}}$ – внешний (экономический) износ объектов

В качестве метода рекапитализации принят используемый в российской бухгалтерской практике линейный метод (метод Ринга).

Согласно Приказу Госстроя СССР от 8 сентября 1964 г. N 147 нормативный срок службы общественных зданий III группы капитальности составляет 125 лет.

Здание по адресу Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а введено в эксплуатацию в 1989г.

Принимая линейную зависимость физического износа от возраста, размер физического износа составит

$$I_{\text{ф}} = (2015-1989)/125 = 0,208 \text{ или } 20,8\%.$$

Функционального и экономического устаревания не обнаружено.

Таким образом, величина накопленного износа равна физическому износу.

Здание по адресу Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19 введено в эксплуатацию в 1988г.

Принимая линейную зависимость физического износа от возраста, размер физического износа составит

$$I_{\text{ф}} = (2015-1988)/125 = 0,216 \text{ или } 21,6\%.$$

Функционального и экономического устаревания не обнаружено.

Таким образом, величина накопленного износа равна физическому износу.

8.4.10 Итоговый расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода

Таблица 26. Вычисление стоимости воспроизводства/замещения с учетом НДС, ПП и износов

№ пп	Наименование	Расчетная формула	Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а	Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19
1	Стоимость воспроизводства/замещения с учетом НДС и ПП без учета износов, руб		6 152 574	42 499 143
2	Совокупный износ		20,8%	21,6%
3	Стоимость воспроизводства/замещения с учетом НДС, ПП и износов, руб	П.1 x (100% - П.4)	4 872 838	33 319 328

Для завершения расчета рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода необходимо прибавить значение рыночной стоимости прав на земельный участок.

Однако, в соответствии с Заданием на оценку, стоимость прав на земельные участки для объектов оценки в данном Отчете не рассчитывается и не учитывается.

9.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО СОГЛАСОВАНИЯ

Последним этапом оценки любого вида актива, если были использованы несколько оценочных подходов, является согласование полученных результатов. Веса оценочных подходов определяются с использованием одного из следующих методов:

- экспертного метода;
- метода анализа иерархий.

Экспертный метод согласования полученных результатов в силу его простоты является наиболее распространенным. Метод предполагает экспертное определение весов для дальнейшего расчета итогового значения стоимости оцениваемого объекта как средневзвешенного полученных с использованием различных оценочных подходов результатов.

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта. По сравнению с экспертным методом он является гораздо более трудоемким.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
- Качество информации, на основании которой проводится анализ.
- Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Сравнительный подход – учитывает рынок. Данный подход наиболее приемлем, когда существуют достоверные данные о продажах аналогичных объектов.

Преимущества сравнительного подхода при оценке недвижимости:

- В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.
- В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.
- Статически обоснован.
- Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.
- Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы на много лет вперед. Отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды торговых помещений не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода.

Применение доходного подхода целесообразно, однако использование его результатов ограничено внешними внутренними факторами рынка. Так влияние кризиса, замедление деловых процессов привело к тому, что арендаторы во всех сегментах рынка значительно снизили ставки аренды, дабы сдержать уход арендаторов.

Стоимость, полученная в рамках подходов будет одинаковой только при рассмотрении некоего идеального конкурентного и массового рынка, на котором каждый отдельный участник рынка не оказывает влияния на рыночные цены. На таких рынках равновесие является устойчивой формой их функционирования. Действия отдельных продавцов со своими интересами заменяются кривой предложения, а действия покупателей – кривой спроса. Так как предполагается, что участников рынка много, а обмениваемой товар массовый и стандартизированный, результатом взаимодействия спроса и предложения на таком рынке является точка равновесия. Если же равновесие нарушается, то предполагается, что рациональными действиями заинтересованных и полностью информированных участников рынка точка равновесия восстанавливается. Именно на таком рынке все три подхода должны давать примерно одинаковый результат. Однако рынок недвижимости далек от таких идеализированных представлений.

Рынок недвижимости практически никогда не находится в точке равновесия. Поэтому, вполне естественно, что разные подходы в разных состояниях рынка будут давать разные результаты.

Для согласования результатов нескольких подходов был использован метод рейтинговой оценки. Средневзвешенная итоговая величина стоимости рассчитывается по формуле:

$$C = V_{сп} * C_{сп} + V_з * C_з + V_д * C_д, \text{ где:}$$

$C_{сп}$, $C_з$, $C_д$ – стоимость объекта, полученная с применением сравнительного, затратного, доходного подходов соответственно;

$V_{сп}$, $V_з$, $V_д$ – коэффициент весомости результата, полученного с применением сравнительного, затратного, доходного подходов. Причем, $V_{сп} + V_з + V_д = 1$.

9.2 ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 27. Значения рыночной стоимости в результате применения разных подходов, руб.

№ пп	Результаты по подходам	Доходный	Сравнительный	Затратный
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 293,1 кв.м., инв.№031:012-1393, Адрес: Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а	Не применялся. Обоснованный отказ	8 390 896	4 872 838
2	Гражданское нежилое здание, назначение: нежилое здание, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1672,5 кв.м., инв.№031:012-1519, лит.А Адрес: Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19	Не применялся. Обоснованный отказ	47 880 497	33 319 328

Имеется достаточно механистический способ согласования для случая использования двух подходов (метод интерполяции Наегли). Предлагается учитывать результаты различных подходов в соотношении, зависящем от различия в значениях этих результатов в соответствии. При этом выбор основного (базового) подхода оставался за оценщиком.

Таблица 28. Интерполяция на базе Наегли

Отклонение	Формула базового расчета
Менее 10%	(Определяющее значение + поправочное значение) : 2
От 10 до 19,9%	(2 * Определяющее значение + поправочное значение) : 3
От 20 до 29,9%	(3 * Определяющее значение + поправочное значение) : 4
От 30 до 39,9%	(4 * Определяющее значение + поправочное значение) : 5
Свыше 40%	(5 * Определяющее значение + поправочное значение) : 6

В качестве базового подхода для здания по адресу Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а, с учетом необходимости в завершении капитального ремонта Оценщик выбирает затратный подход. Отклонение результата сравнительного подхода от затратного составляет 72%, то есть, согласование происходит по формуле из последней строки.

В качестве базового подхода для здания по адресу Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19, Оценщик выбирает сравнительный подход. Отклонение результата затратного подхода от сравнительного составляет 30,4%, то есть, согласование происходит по формуле из предпоследней строки.

Результат согласования по методу интерполяции Наегли:

Таблица 29. Согласование

Наименование объекта	Определяющее значение	Поправочное значение	Согласованное значение
Нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 293,1 кв.м., инв.№031:012-1393 Адрес: Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а	4 872 838	8 390 896	5 459 181
Гражданское нежилое здание, назначение: нежилое здание, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1672,5 кв.м., инв.№031:012-1519, лит.А Адрес: Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19	47 880 497	33 319 328	44 968 263

Резюмируя, в процессе исследования Оценщиком определена итоговая величина рыночной стоимости

Нежилого здания, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 293,1 кв.м., инв.№031:012-1393, Адрес: Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а на дату оценки 03 ноября 2015г.:

**5 460 000 (Пять миллионов четыреста шестьдесят тысяч) рублей
Включая НДС 18%**

Гражданского нежилого здания, назначение: нежилое здание, 5-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 1672,5 кв.м., инв.№031:012-1519, лит.А, Адрес: Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19 на дату оценки 03 ноября 2015г.:

**44 970 000 (Сорок четыре миллиона девятьсот семьдесят тысяч) рублей
Включая НДС 18%**

Раздел 10 Заявление о соответствии

- ✓ Факты, представленные в Отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика;
- ✓ Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами Оценщика;
- ✓ Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом отчета; а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- ✓ Вознаграждение Оценщика ни в какой степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- ✓ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, требованиями закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, с использованием Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", №611 от 25.09.2014 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", Свода стандартов оценки РОО (ССО РОО - 2010), утвержденных Протоколом № 284 Заседания Совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 18 декабря 2009г., и других нормативных актов действующего законодательства РФ;
- ✓ Оценщик имеет необходимое профессиональное образование
- ✓ Оценщик имеет достаточный практический опыт в области оценки имущества, связанный с местонахождением и категорией оцениваемого имущества;
- ✓ Оценщик лично произвел наружный осмотр оцениваемого имущества;
- ✓ В процессе анализа данных, ни одно лицо, кроме указанных в тексте Отчета, не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам и специалистам, подписавшим отчет;
- ✓ Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной, максимальной цены или оговоренной цены.

Оценщик

Е.И.Корнилов

11.1 ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

Нормативные документы

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994);
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995);
4. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», (принят ГД ФС РФ 24.06.1997);
5. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004)
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части)
7. Земельный кодекс Российской Федерации 136-ФЗ от 25 сентября 2001г.
8. Налоговый кодекс Российской Федерации (1-2 части)
9. Стандарты оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"; №611 от 25.09.2014 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)"
10. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утверждены решением Совета РОО от 18 декабря 2009г., протокол №284;

Методическая литература

1. Оценка недвижимости, Учебник для ВУЗов под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, Москва, изд. «Финансы и статистика», 2008;
2. С.В.Грибовский, С.А.Сивец, Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества, изд. «Финансы и статистика», 2008;
3. Справочник оценщика недвижимости. Под ред. Л.А.Лейфер. В 3-х томах, М.; Нижний Новгород, 2014
4. «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011.
5. «Индексы цен в строительстве», Выпуск 88, июль 2014. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014.
6. «Индексы цен в строительстве», Выпуск 92, июль 2015. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2015.
7. Е.Е. Яскевич Практика оценки недвижимости. М.: «Техносфера», 2011.
8. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» №16, 2015. - М.: ООО «Научно-практический центр Профессиональной оценки (НЦПО)»

11.2 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Оценщик (субъект оценочной деятельности) – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, деятельность которых регулируется Законом «Об оценочной деятельности в РФ», а также Уставом Саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он состоит.

Отчёт об оценке – документ, содержащий обоснование результатов проведённой оценки, и соответствующий требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности. В соответствии со ст. 12 ФЗ №135-ФЗ Отчёт об оценке является документом, имеющим доказательное значение.

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.

Дата оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, припи-

сываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

Стоимость является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношение между товарами и услугами, доступными для приобретения, с одной стороны и теми, кто их покупает и продает, с другой. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением понятия стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Существует много типов стоимости и соответствующих им определений. Некоторые из них являются стандартными типами стоимости, широко применяемыми в процедурах оценки имущества. Другие же используются в специальных, строго оговоренных случаях. В зависимости от выбранного определения стоимость оцениваемого имущества может оказаться различной.

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- Платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

На рыночную стоимость объектов влияют четыре основных объективных фактора: потребность, полезность, дефицитность (редкость) и реальная покупательская способность. Данные факторы проявляются через основные принципы оценки, которые определяют их влияние на стоимость объектов в процессе их функционирования.

Стоимость **воспроизводства** — это стоимость точной копии оцениваемого объекта движимости, приобретаемого или воспроизводимого в настоящее время.

Стоимость **замещения** — это стоимость аналога оцениваемого объекта движимости, имеющего идентичные функциональные и конструктивные характеристики.

Затраты являются ценой, уплаченной за товары или услуги, либо денежной суммой, требуемой для создания или производства товара или услуги. Когда производство этого товара (оказание этой услуги) завершено, затраты на них становятся историческим фактом. Цена, уплаченная покупателем за товар или услугу, становится для него затратами на их приобретение.

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

Недвижимость (объект недвижимости, недвижимое имущество) определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая "вещь", которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней..

Понятие **права собственности на недвижимость** включает в себя все права, интересы и привилегии, связанные с владением недвижимым имуществом. Право собственности на недвижимость обычно выражается каким-то признаком владения, в отличие от самой недвижимости как физического объекта. Таким образом, право собственности на недвижимость относится к нематериальным понятиям.

Движимое имущество – объекты физического мира, не являющиеся недвижимостью, характеризующиеся возможностью быть перемещенными.

Износ имущества – любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость объекта оценки становится меньше стоимости замещения (воспроизводства).

Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ имущества – снижение стоимости объекта недвижимости в результате потери его элементами своих первоначальных свойств под влиянием природного воздействия, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании и нарушений правил строительства.

Функциональный (Моральный) износ имущества – постепенное (во времени) отклонение основных конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ, эксплуатационно-технических и иных показателей от современного уровня технических и иных требований к эксплуатации зданий и сооружений.

Внешний (экономический) износ имущества – уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние, а так же неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.

Устранимый износ имущества – в оценке износ объекта недвижимости, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая в результате устранения причин данного износа стоимость всего объекта.

Неустранимый износ имущества – в оценке износ объекта недвижимости, при котором затраты на устранение причин, его вызывающих, превышают соответствующее увеличение стоимости недвижимости.

11.3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилое здание расположенное по адресу: Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а


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: "16" октября 2014 года

Документы-основания: • Определение о применении последствий недействительности сделки от 21.05.2014, дата вступления в законную силу: 28.07.2014

Субъект (субъекты) права: Муниципальное унитарное предприятие города Дубны Московской области "Жилищно-коммунальное управление", ИНН: 5010009629, ОГРН: 1025001418760, дата гос.регистрации: 07.09.1992, наименование регистрирующего органа: Администрация г. Дубна Московской области, КПП: 501001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: Нежилое здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 293,1 кв. м, инв.№ 031:012-1393, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.29а

Кадастровый (или условный) номер: 50:40:0020110:89

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" октября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-40/013/2014-153

Регистратор Марышева М. А.
М.П. 
(подпись)

50 АИИ 500132

1. Сведения о правообладании

Дата поставки на учет	1	2	3	4
Субъект права, на котором зарегистрирован объект недвижимости (фамилия, имя, отчество, паспорт; наименование по уставу)	Документы, подтверждающие право собственности (владельца или пользования), с указанием кем, когда и за каким номером выданы			Доля (часть, доля, доля, доля)
				4

2. Балансовая стоимость строений и дворовых сооружений (руб.)

В годах	Итого переосвидетельствовано	Основные строения		Служебные строения		Дворовые строения		Всего	
		полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

3. Общая инвентаризационная стоимость строений и дворовых сооружений (руб.)

В годах	Итого переосвидетельствовано	Основные строения		Служебные строения		Дворовые строения		Всего	
		полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая	полная балансовая	остаточная балансовая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1989	24647,70	21689,98					24647,70	21689,98	

4. Эскизные площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
засиженная площадь	2
	347,0

Форма № 1-ИК

Инвентарный номер: 031.012-1393

Номер в реестре жилищного фонда

Кадастровый номер

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

ДУБЕНСКИЙ ФИЛИАЛ

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ КАРТОЧКА

гражданское нежилое - здание ЖЭК

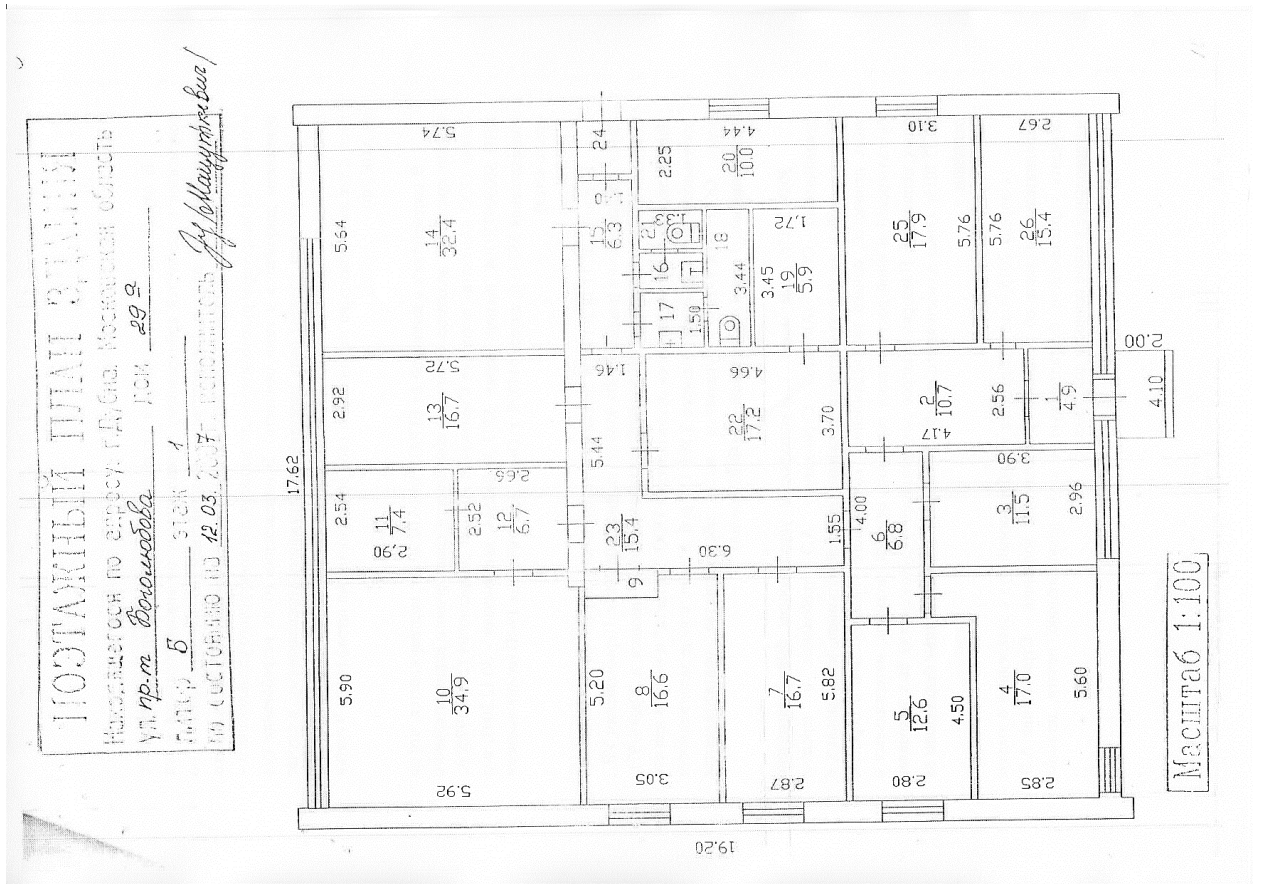
наименование объекта

Адрес:	Московская обл.
Область (край, республика)	Московская обл.
Район (участковый округ)	
Сельский округ	г. Дубна
Город (ар. поселение)	пр-т Энергетиков
Улица	23а
№ дома (балкового участка)	
Описание местоположения (при отсутствии адреса)	

Составлена по состоянию на 12 марта 2007 г.

Назначение: Длитерия и монтаж строений и сооружений, указанные ранее в документах, выданных МОСРТИ, смененно не подлежат

Форма инвентаризационной карточки утверждена приказом Московского областного бюро технической инвентаризации от 17 сентября 1999г. №2-П с изменениями, внесенными приказами от 16 марта 2004г. №4 1999г. №4-П, от 29 октября 2003г. №141 и от 16 марта 2004г. №4



Экспликация
 к поэтажному плану гражданского нежилого здания ЖЭК
 расположенного в городе (другом поселении) г. Дубна,
 по улице (пер.) пр-т Боголюбова дом № 29а

Литера	Этаж	Классификация помещения	№ помещения по плану	Назначение помещения	Формула площади	Общая площадь	В т.ч., площадь основная	Площадь земельного участка	Высота	Свободно
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	1	Жилая	1	Коридор	7,83*2,62	20,7	4,9	9	2,83	
			2	Коридор	2,58*1,17	3,02	11,5	10,7		
			3	Кабинет	2,66*3,90	10,4	17,0			
			4	Кабинет	5,60*2,83=1,70*0,9	15,7	12,6			
			5	Кабинет	2,80*4,30	12,1	12,6			
			6	Коридор	4,00*1,70	6,8	16,7			
			7	Кабинет	3,83*3,87	14,8	16,6			
			8	Кабинет	5,30*3,05=1,70*0,55	16,1	16,6			
			9	Кухня	0,6*2,00	1,2	34,9			
			10	Кабинет	5,92*3,90=0,4*0,2	23,1	7,4			
			11	Кабинет	2,90*2,54	7,4	6,7			
			12	Кабинет	2,32*2,66	6,2	16,7			
			13	Кабинет	2,92*3,72	10,8	32,4			
			14	Коридор	3,64*3,74	13,6	6,3			
			15	Коридор	1,40*4,33	6,1	1,2			
			16	Кухня	0,90*1,33	1,2	2,0			
			17	Кухня	1,50*1,33	2,0	3,3			
			18	Кухня	1,44*0,92	1,3	3,3			
			19	Кухня	1,23*1,45	1,8	3,3			
			20	Кухня	2,35*2,14	5,0	5,9			
			21	Кухня	0,72*1,33	0,9	10,0			
			22	Кухня	4,0*3,90	15,6	6,9			
			23	Кухня	0,25*1,56=1,46	0,4	17,2			
			24	Кухня	1,23*1,23	1,5	15,4			
			25	Кухня	3,78*3,10	11,7	17,9			
			26	Кухня	3,78*2,67	10,1	13,4			
Итого здание ЖЭК:						293,1	209,1		84,0	
Итого:						293,1	209,1		84,0	

4

Ситуационный план
 Расположения здания ЖЭК
 (Пр-т Боголюбова, 29а)



5

Перечень прилагаемых документов

№ п/п	Наименование документа	Приложения (масштаб, кол-во листов, прочее)
1	результаты работ МТ-100	1 лист
2	экспликация к поэтажному плану	1 лист

Особые отметки

Дата выполнения работы	Исполнители		Проверил (бригадир)		Проверил (начальник бюро)	
	Должность	Фамилия Имя Отчество	Фамилия Имя Отчество	Подпись	Фамилия Имя Отчество	Подпись
12.03.2007	инженер	Морозович О.В.	Рыбани С.В.	<i>[Подпись]</i>	Рыбани С.В.	<i>[Подпись]</i>

9. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
водопровод	293,7
канализация	293,7
отоп. центр. от кв. котельной на зазе	293,7
горячее водоснабжение центрального	293,7
лифты	293,7
электричество	293,7

10. Исчисление площадей и объемов зданий и сооружений, расположенных на земельном участке

Наименование	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
Литера Б по плану	4	5	6
Литера Б	333,8	3,15	1067
всего	337,8	3,2	1073

5. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Литера Б (включая стрелы) Год постройки 1989 Число этажей 7
 Год последнего капитального ремонта
 Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (принадлежит другому)
 Строительный объем - 1067 куб.м, в т.ч. встроены нежилых помещений куб.м
 Число лестниц шт., их уборочная площадь кв.м
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования кв.м
 Итого основное строение площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного назначения) 293,7 кв.м, из них:

лит.Б площадь всех частей (комнат и помещений вспомогательного назначения) 293,7 кв.м;

а) жилые помещения: площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного назначения) кв.м, общая площадь жилых помещений кв.м, в том числе, жилая площадь кв.м.
 б) нежилые помещения 293,7 кв.м

Ср. жилая площадь жилых помещений кв.м. Ср. внутренняя высота жилых помещений м.
 Назначение нежилого строения: _____
 Использование: Кол-во мест, мощность и др. _____

6. Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

Квартиры	Количество	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного назначения) (кв.м)	в том числе	
			общая площадь жилого помещения (кв.м)	жилая (кв.м)
- коммунальные				
Всего:				

8. Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м	
	общая	используемая
Здание ЖЭК	290,8	206,8
Всего:	290,8	206,8

12. Техническое описание нежилых пристроен, неоглаживаемых подвалов, служебных построек

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, отделка и пр.)	Уд. вес по таблице	Цикл	
				4	5
1					

Год постройки	Литера	Число этажей	
		4	5

11. Техническое описание конструктивных элементов и определение их веса

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, отделка и пр.)	Уд. вес по таблице	Цикл				Итого
				4	5	6	7	
Литера Б. Основное строение								
Год постройки 1989								
Группа капитальности I								
Число этажей I								
1	Фундамент	брусья, бутобетонные ленточные и на сборных железобетонных блоках	4,0	1,00	4,00			3
2	Стены	Опалубочные кирпичные	23,0	1,00	23,00			10
3	Перегородки	д/л кирпич	5,0	1,00	5,00			10
4	Перекрытия	железобетонная	12,0	1,00	12,00			10
5	Крыша	крыша на опилках с фанерным покрытием	7,0	1,00	7,00			0
6	Двери, окна	деревянные, окрашенные	4,0	1,00	4,00			5
7	Полы	бетонные, с покрытием	10,0	1,00	10,00			15
8	Печи	доплатные кирпичные	12,0	1,00	12,00			20
9	Отделочные работы	штукатурка, окраска, побелка	8,0	1,00	8,00			15
10	Прочие работы	санитарно-технические, электротехнические, сантехнические, малярные	3,0	1,00	3,00			20
11	Эксплуатационные работы	защита от коррозии, ремонт	3,0	1,00	3,00			20
12	Эксплуатационные работы	защита от коррозии, ремонт	3,0	1,00	3,00			20
			100		100,00			

13. Техническое описание дворовых сооружений

Ли те ра	Наименование сооружения	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ %
1				5

14. Исчисление инвентаризационной стоимости строений и сооружений

Ли те ра	Наименование строений и сооружений	Сборник	№ заб лаца	Строит. нормы по табл.	Цены за кв.м	Стоим. на кв. прямая коэф.	Объем площадь, кв.м	Высоты, стоимость (руб.)	Износ %	Действит. стоимость (руб.)	
											4
Б	основное управление	Сборник АИ	47а	47а	23,10	1,00	23,10	1 069,98 кв.м	2464,70	72	21689,98
Итого:								2464,70			21689,98

Унифицированная форма № ОС-1а
Утверждена Постановлением Госкомстата России
от 21.01.2003 № 7

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель организации-слатчика
Е.А. Штеин
март 20 15 г.

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель организации-получателя
М.П. Жилищно-коммунальное управление
март 20 15 г.

Организация-получатель: Муниципальное унитарное предприятие города Дубны Московской области "Жилищно-коммунальное управление"
141980, Россия, Московская область, г. Дубна, ул. Погтекорво, д. 19

Организация-слатчик: Комитет по управлению имуществом города Дубны Московской области
141980, Россия, Московская область, Дубна г., Академика Балдина ул., д. 2

Основание для составления акта: Распоряжение КУИ г. Дубны Московской области "О муниципальном имуществе" номер 72

Дата: 04.03.2015

Дата: 16.12.2010

Дата: 04.03.2015

Счет, субсчет, код аналитического учета по ОКОФ: 01000000000000000000
1 108 51 410
11 4529010

АКТ № 03 от 04.03.2015

о приеме-передаче здания (сооружения)

Объект: Нежилое здание (инвентаризационное, балансовое)

Место нахождения объекта в момент приема-передачи: Московская область, г. Дубна, пр. Боголюбова, д. 29а

Организация-проектировщик (исполнитель строительных работ):

Справочно: 1. Участники долевой собственности

2. Иностранная валюта *

* Заполняется в случае, когда стоимость объекта основных средств при приобретении была выражена в иностранной валюте.

1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи:

2-я страница формы № ОС-1а по ОКУД 0306030
2. Сведения об объекте на дату принятия к бухгалтерскому учету:

Дата					Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износа), руб., коп.	Остаточная стоимость, руб., коп.	Стоимость приобретения (договорная стоимость), руб., коп.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб., коп.	Срок полезного использования	Способ начисления амортизации	
начала строительства	окончания строительства	ввода в эксплуатацию	последней реконструкции, достройки, модернизации	последнего капитального ремонта							наименование	норма
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
		30.01.1985			30 лет 2 мес.	339 480,28	538 734,72	878 215,00				

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта:

Содержание драгоценных и/или полудрагоценных материалов (металлов, камней и т.д.)				
наименование драгоценных и/или полудрагоценных материалов	номенклатурный номер	единица измерения по ОКЕИ	количество	масса
1	2	3	4	5

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	Качественные и количественные характеристики					Примечание
	основного объекта	пристроенных помещений и др.				
6	7	8	9	10	11	12
Общая площадь, м ²	293,10					
Количество этажей						
Общий строительный объем, м ³ в том числе подземной части, м ³						
Площадь встроенных, пристроенно-пристроенных и пристроенных помещений, м ²						
в том числе: материалы						

Комиссия по приему-передаче " " 20 г.

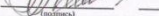
3-я страница формы № ОС-1а по ОКУД 0306030

Заключение комиссии: передать на балансе МУП "ЖКУ" нежилое здание, расположенное по адресу: Московская область, г.Лубин, пр.Боголобова, д.29а


Приложение: техническая документация

Председатель комиссии: Заместитель Председателя Комитета - Начальник отдела недвижимости (должность)  Ю. Н. Воробьев (расшифровка подписи)


Члены комиссии: Заместитель начальника отдела бухгалтерского учета и контроля - заместитель главного бухгалтера (должность)  А. Г. Шевченко (расшифровка подписи)

Консультант отдела бухгалтерского учета и контроля (должность)  А. А. Анисимова (расшифровка подписи)

Объект основных средств

Заместитель Председателя Комитета - Начальник отдела недвижимости (должность)  Ю. Н. Воробьев (расшифровка подписи)

Сдал " 04 " марта 20 15 г. Табельный номер 0000000001

Принял Директор МУП "ЖКУ"  А. П. Аржанов (расшифровка подписи)

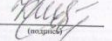
" 04 " марта 20 15 г.

по доверенности от " 15 " января 20 15 г. № _____
выданной Канцелярией Управления МУП "ЖКУ" _____
(пол, имя (фамилия, инициалы)) Шоловцев С. В.

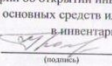
Объект основных средств принят на ответственное хранение _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

" " 20 г. Табельный номер _____

Отметка бухгалтерии: В инвентарной карточке (книге) учета объекта основных средств выбытие отмечено

Главный бухгалтер  Н. Н. Пивоварова (расшифровка подписи)

Отметка бухгалтерии об открытии инвентарной карточки учета объекта основных средств или записи в инвентарной книге

Главный бухгалтер  Н. А. Трубова (расшифровка подписи)

Номер документа _____ Дата составления _____

**Гражданское нежилое здание расположенное по адресу: Московская область, г.Дубна,
ул.Понтекорво, д.19**



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 13.03.2015

Документы-основания: • Решение Арбитражного суда Московской области от 13.08.2014 №А41-11004/14

• Определение Арбитражного суда Московской области о признании сделки должника недействительной и (или) применении последствий недействительности ничтожной сделки от 11.09.2013 №А41-37324/11

Субъект (субъекты) права: Муниципальное унитарное предприятие города Дубны Московской области "Жилищно-коммунальное управление", ИНН: 5010009629, ОГРН: 1025001418760

Вид права: Хозяйственное ведение

Кадастровый(условный) номер: 50:40:0020205:8

Объект права: Гражданское нежилое, назначение: нежилое здание, 5 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1672,5 кв. м, инв.№ 031:012-1519, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво, д.19

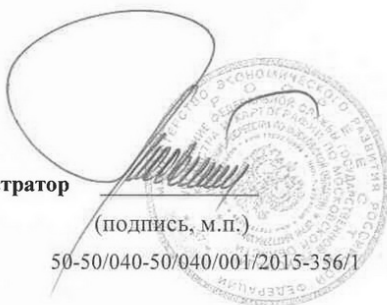
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" марта 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/040-50/040/001/2015-356/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/040-50/040/001/2015-356/1



Маскаева И. М.

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель организации-сдачика
Генеральный директор
(подпись) *Виноградов А.Н.*
01 января 2015 г.

УТВЕРЖДАЮ
Руководитель организации-получателя
Конкурсный управляющий
(подпись) *Иванова С.В.*
01 января 2015 г.

Унифицированная форма №ОС-1а
Утверждена постановлением Госкомстата России от 21.01.2003 №67

ИВАНОВА С.В.
(расшифровка подписи)

М.П. *ОАО "ПТО ГХ"*

Организация-получатель МУП г. Дубны "ЖКУ"
(наименование)
141980, Московская область, г.Дубна, ул.Понтекорво,19
(адрес, телефон, факс)
(банковские реквизиты)

Организация-сдачик ОАО "ПТО ГХ"
(наименование структурного подразделения)
141983, Московская обл. Дубна г, Макаренко ул, дом № 29, тел.: (8-496) 212-37-49, факс: (8-496) 212-55-63
(адрес, телефон, факс)
р/с 40702810340080003548, в банке ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ", БИК 044525225, к/с 3010181040000000225
(банковские реквизиты)

Основание для составления акта Решение Арбитражного суда Московской области
(наименование структурного подразделения)
(ссылка, расторжение, договор с указанием его вида, основных обязательств)

с	№А41-11004/14
а	13.08.2014
у	
а	01.01.2015
а	
с	11 0001120
а	10
а	0 4790
с	
а	

АКТ

Номер документа	Дата составления
0000000007	01.01.2015

о приеме-передаче здания (сооружения)

Объект Нежилое 5-и этажное здание лит.А расположенное по адресу М.О., г.Дубна, ул. Понтекорво,19
(наименование, описание)

Место нахождения объекта в момент приема-передачи Московская область г.Дубна ОАО "ПТО ГХ"

Организация-проектировщик (исполнитель строительных работ)

Справочно: 1. Участники долевой собственности
2. Иностранная валюта*

* Заполняется в случае, когда стоимость объекта основных средств при приобретении была выражена в иностранной валюте.

1. Сведения о состоянии объекта основных средств на дату передачи

начала строительства	окончания строительства	Дата		последней реконструкции, достройки, модернизации	последнего капитального ремонта	Фактический срок эксплуатации (лет, месяцев)	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Стоимость приобретения (логорворная стоимость), руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования	Способ начисления амортизации	
		ввода в эксплуатацию	последней реконструкции, достройки, модернизации									наименование	норма
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	1998	30.11.2011				37 мес.	2878530,72	6544933,07	9423463,79				

3. Краткая индивидуальная характеристика объекта

Наименование конструктивных элементов и других признаков, характеризующих объект	основного объекта	Качественные и количественные характеристики пристроенных помещений и др.					Примечание
		8	9	10	11	12	
6	7	8	9	10	11	12	
Общая площадь, м2	1672,5						
Количество этажей	5						
Общий строительный объем, м3	5700						
в том числе подземной части, м3							
Площадь встроенных, встроенно-пристроенных и пристроенных помещений, м2							
В том числе: материалы							

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

в/о объекта недвижимого имущества

гражданское нежилое

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район		
Муниципальное образование	Тип	городской округ
	Наименование	Дубна
	Тип	город
	Наименование	Дубна
	Тип	улица
	Наименование	Попутково
	Номер дома	19
	Номер корпуса	
	Номер строения	
	Литера	А
	Иное описание местоположения	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	031:012-1519

Технический паспорт составлен по состоянию на 28 апреля 2011 г.

СОГЛАСОВАНО:	Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
	Председатель Комитета	Е.А.Штейн
Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	Дмитровский филиал ГУП МО "МОБТИ" Дубненский отдел	М. П.
	Руководитель (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
	Начальник Тапкомского отдела Дмитровского филиала ГУП МО "МОБТИ"	М. П.
	Чарыков А.В.	

Комиссия по приему-передаче " 01 " января 20 15 г.
 Заключение комиссии: За период эксплуатации ОАО "ТИТО ГХ" выполнены неотделимые улучшения. Сумма неотделимых улучшений согласовывается отдельным актом.

Приложение. Техническая документация.
 Председатель комиссии: Зам. ген. директора по развитию (подпись) Печкин А.И. (расшифровка подписи)
 Члены комиссии: Нач. к. службы СРП (подпись) Ильин А.Н. (расшифровка подписи)
Бухгалтер (подпись) Устинова С.В. (расшифровка подписи)

Объект основных средств

Сдал: Зам. нач. службы по экс-ав-та (подпись) Штейн В.А. (расшифровка подписи)
 " 01 " января 20 15 г.

Принял: Директор МУП "МОКУ" (подпись) А.Ю. Артемьев (расшифровка подписи)

" 01 " января 20 15 г.
 По доверенности от " " г. №
 выданной (им. кому (фамилия, имя, отчество))

Объект основных средств принят на ответственное хранение
 (подпись) (подпись) (расшифровка подписи)
 " " г. Табельный номер

Отметка бухгалтерии:
 В инвентарной карточке (книге) учета объекта основных средств выбытие отмечено

Главный бухгалтер: Козлова С.И. (расшифровка подписи)

Отметка бухгалтерии об открытии инвентарной карточки учета объекта основных средств или записи в инвентарной книге
 Номер документа Дата составления
 Главный бухгалтер: _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

3. Общие сведения о здании

Наименование гражданское нежилое 1998
 Год завершения строительства
 Год ввода в эксплуатацию пленьные
 Материал стен 4 Количество подземных этажей 1
 Количество надземных этажей 5700 куб.м
 Строительный объем 1 672,5 кв.м
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 431,8 кв.м
 Площадь застройки
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание
 3.1. Стоимость руб.
 Балансовая стоимость (для юридических лиц)
 Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) руб.

3.2. Ранее присвоенные (сравочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Балансовая стоимость объекта заказчиком не предоставлена

стр. 3

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:2000	5
6	6. План объекта М 1:500	6
7	7. Планы этажей здания М 1:100	7, 9, 10, 11
8	8. Эскипликация к плану этажей здания	12
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	13

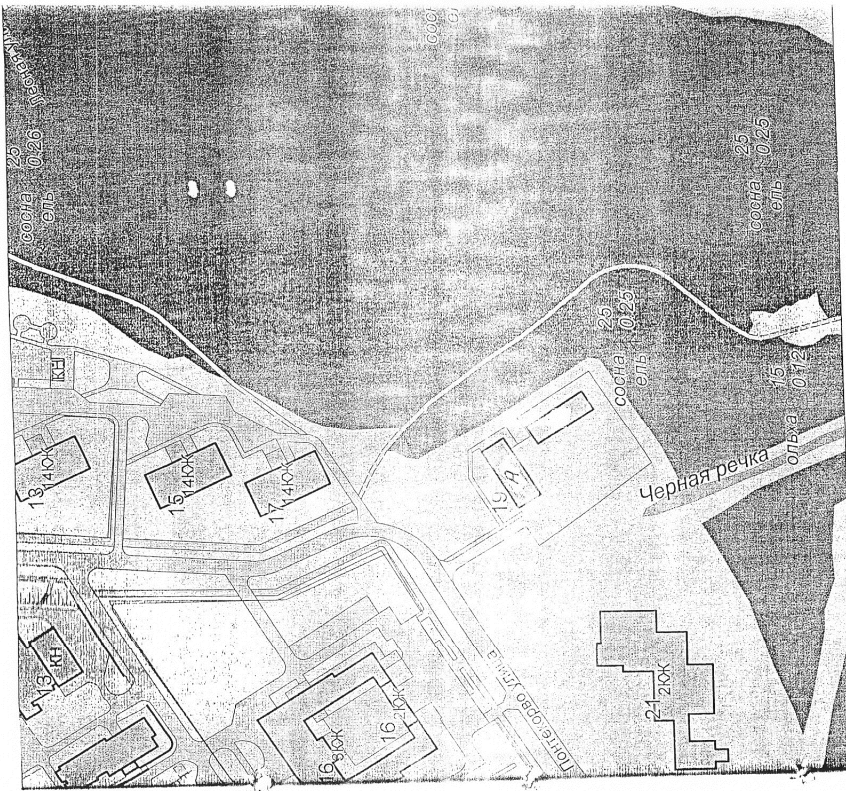
стр. 2

5. Ситуационный план

гражданское нежилое
наименование здания

Лист 1 Всего листов 1

1:2000



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Кова Н.В.	<i>[Signature]</i>	Полосов Н. П.	<i>[Signature]</i>

4. Состав объекта

№ на плане литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (закончена)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 28 апреля 2011 г. (руб.)
1	2	3	4	5
A	основное строение	1998		

6. План объекта

эргасдалсанг гэжээгээр
төлөөлөгчид зориулсан

Лист 1. Всего листов 1

1:500

31.75



13.80

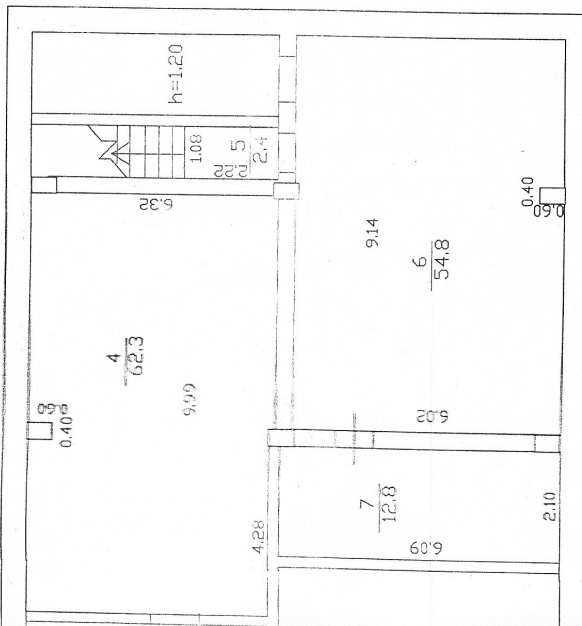
Лит А

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Голова Н.В.	<i>[Signature]</i>	Голова Н. П.	<i>[Signature]</i>

7. План этажа подвала здания

1:100

Лист 1. Всего листов 1

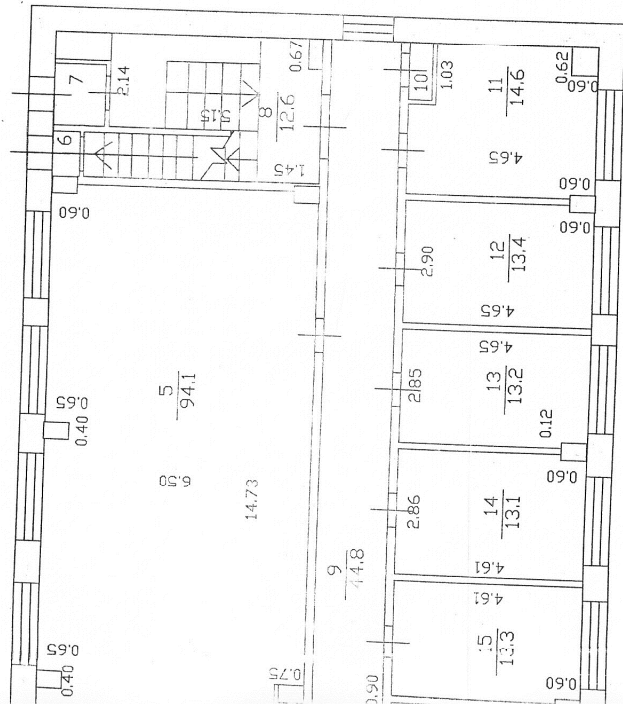


Лит А

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Н.В.	<i>[Signature]</i>	Голова Н. П.	<i>[Signature]</i>

7. План этажа I здания

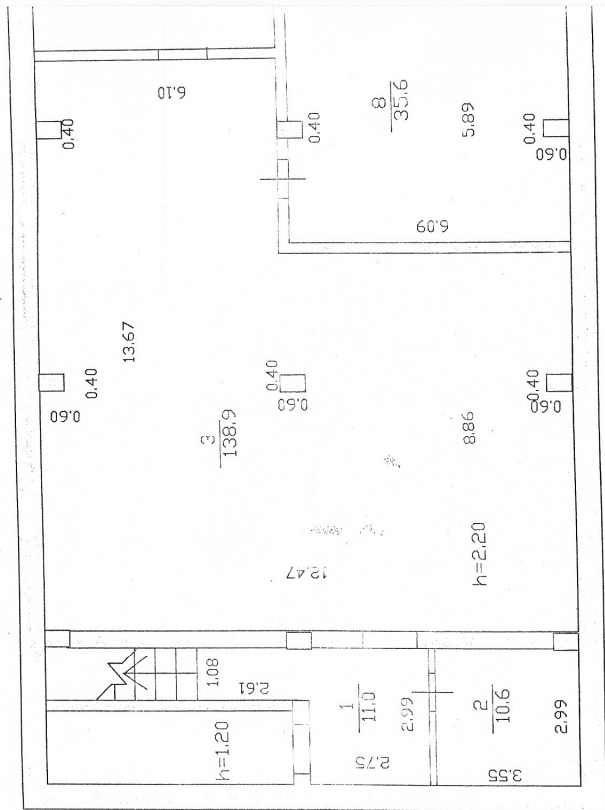
Лист I Всего листов I



Лит А

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Волкова Н.В.	<i>[Signature]</i>	Попова Н. П.	<i>[Signature]</i>

М 1:100



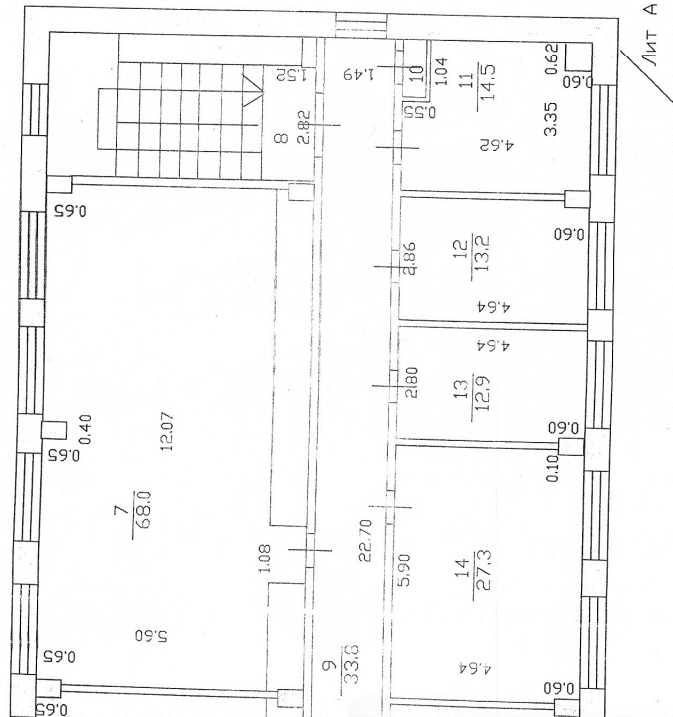
Лит Б

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Волкова Н.В.	<i>[Signature]</i>	Попова Н. П.	<i>[Signature]</i>

7. План этажа 2 здания

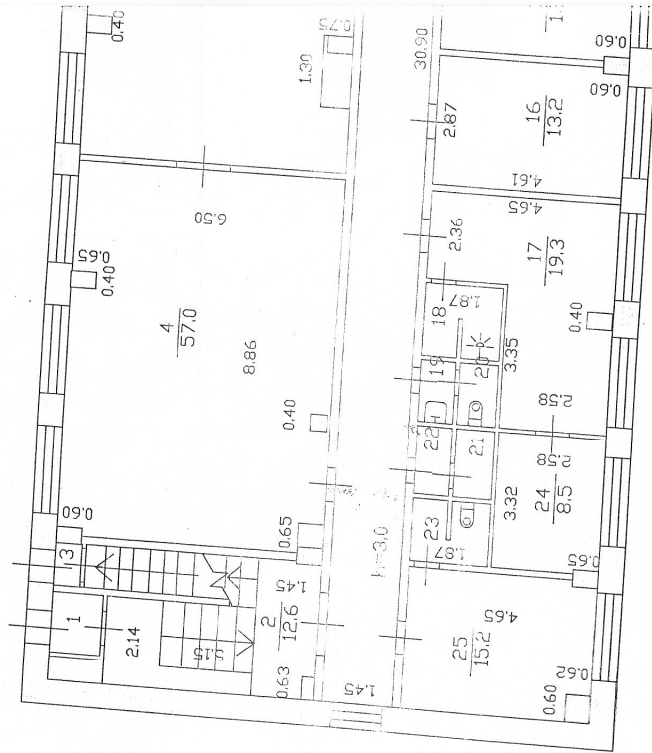
М 1:100

Лист 1 Всего листов



Выполнил	Проверил
Ф.И.О. Волкова Н.В.	Ф.И.О. Попова Н. П.
Подпись <i>[Signature]</i>	Подпись <i>[Signature]</i>

М 1:100

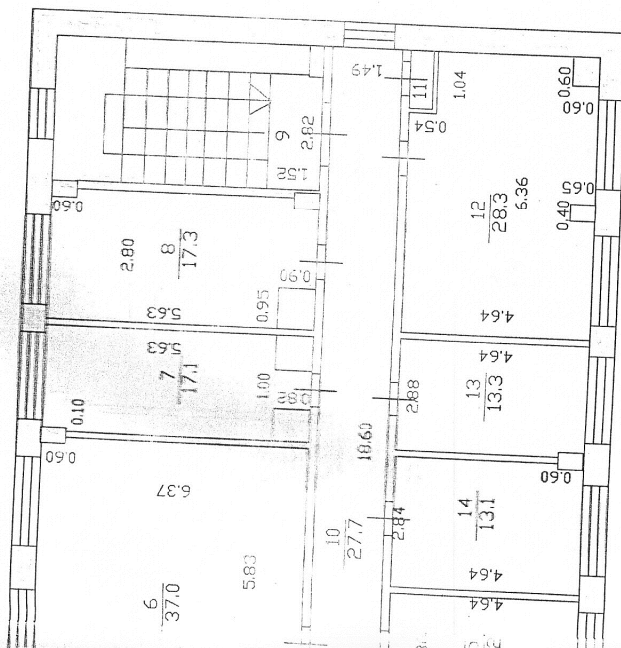


6 кв. = 332,2
5 кв. = 270,2
6 кв. + 5 кв. = 602,4

Волкова

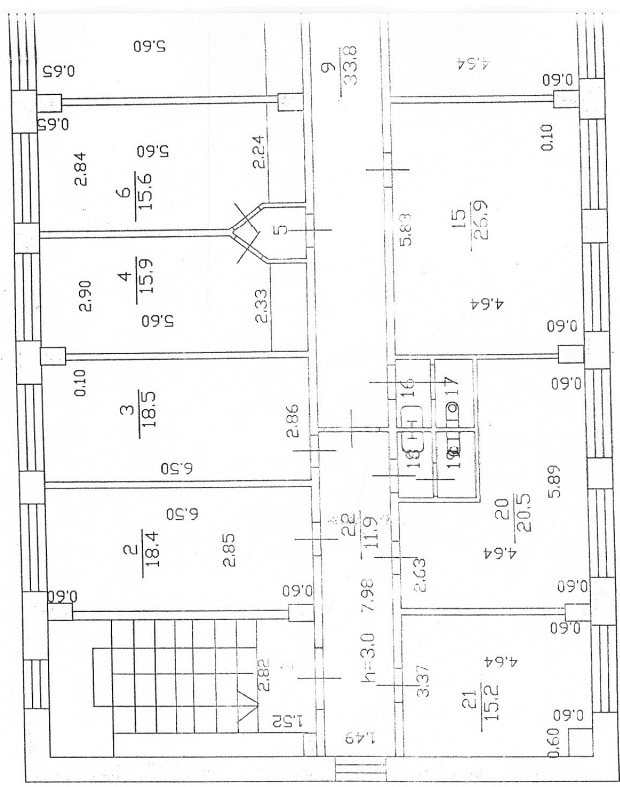
7. План этажа 3 здания

Лист 1. Всего листов



Лит А

Выполнил	Проверил
Ф.И.О. <i>Н.В.</i>	Ф.И.О. <i>Попова Н. П.</i>
Подпись <i>[Signature]</i>	Подпись <i>[Signature]</i>

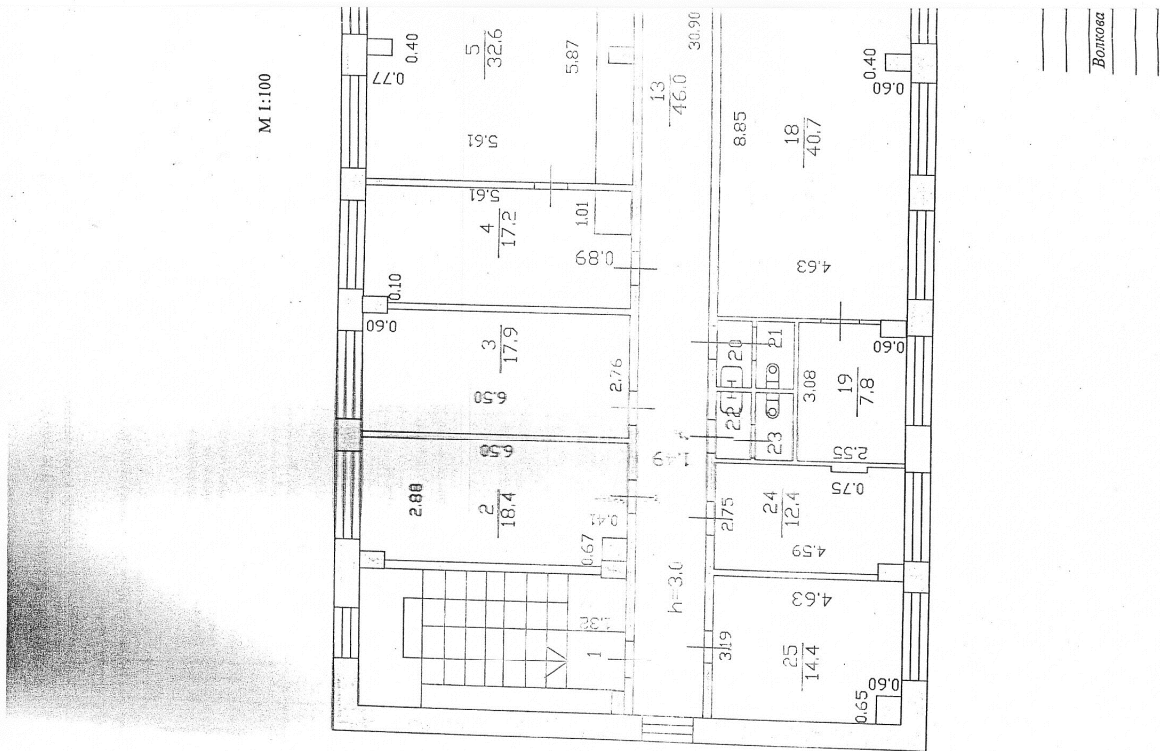


5.54 =
 Стан = 266,9
 Стан (всего ум) = 46,4

Волкова

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
А	1	1	1	помещение	11,0	7	
А	1	2	2	помещение	70,6		
А	1	3	3	помещение	138,9	2,20	
А	1	4	4	помещение	62,3		
А	1	5	5	помещение	2,9		
А	1	6	6	помещение	54,8		
А	1	7	7	помещение	32,8		
А	1	8	8	помещение	39,0		
А	1	9	9	помещение	13,6		
А	1	10	10	помещение	0,7		
А	1	11	11	помещение	52,0		
А	1	12	12	помещение	94,1		
А	1	13	13	помещение	0,7		
А	1	14	14	помещение	17,6		
А	1	15	15	помещение	44,8	3,00	
А	1	16	16	помещение	14,5		
А	1	17	17	помещение	13,4		
А	1	18	18	помещение	13,2		
А	1	19	19	помещение	13,1		
А	1	20	20	помещение	13,3		
А	1	21	21	помещение	13,2		
А	1	22	22	помещение	19,3		
А	1	23	23	помещение	2,9		
А	1	24	24	помещение	1,3		
А	1	25	25	помещение	1,2		
А	2	1	1	помещение	2,9		
А	2	2	2	помещение	6,5		
А	2	3	3	помещение	15,2		
А	2	4	4	помещение	18,4		
А	2	5	5	помещение	18,5		
А	2	6	6	помещение	13,9		
А	2	7	7	помещение	1,3		
А	2	8	8	помещение	1,6		
А	2	9	9	помещение	68,0		
А	2	10	10	помещение	4,3		
А	2	11	11	помещение	39,8		
А	2	12	12	помещение	14,5		
А	2	13	13	помещение	13,2		
А	2	14	14	помещение	13,6		
А	2	15	15	помещение	22,3		
А	2	16	16	помещение	26,9		
А	2	17	17	помещение	1,2		
А	2	18	18	помещение	1,2		
А	2	19	19	помещение	1,2		
А	2	20	20	помещение	20,5		
А	2	21	21	помещение	13,2		
А	2	22	22	помещение	11,9	3,00	
А	3	1	1	помещение	4,3		
А	3	2	2	помещение	18,1		
А	3	3	3	помещение	18,7		
А	3	4	4	помещение	17,7		
А	3	5	5	помещение	16,8		
А	3	6	6	помещение	37,0		



Волкова

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

1	2	3	4
Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование; в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы	Доля
Муниципальное предприятие "Жилищно-коммунальное управление" г. Дубны	хозяйственное ведение	Распоряжение Комитета по управлению имуществом г. Дубны Московской обл. от 07.09.1992г., №РБ/П/437. Свидетельство о гос. регистрации права от 16.12.1998г., запись регистрации №30:01.405:1998-143.Г.	4 1

Технический паспорт

Выполнил	Проверил
Ф.И.О. Подпись Полова Н. П.	Ф.И.О. Подпись

1	2	3	4	5	6	7	8
A			7	помещение	17,1		
A			8	помещение	17,3		
A			9	помещение	4,3		
A			10	помещение	27,7		
A			11	помещение	0,4		
A			12	помещение	28,3		
A			13	помещение	13,3		
A			14	помещение	13,1		
A			15	помещение	13,2		
A			16	помещение	13,0		
A			17	помещение	13,3		
A			18	помещение	1,2		
A			19	помещение	1,2		
A			20	помещение	1,3		
A			21	помещение	21,4		
A			22	помещение	8,7		
A			23	помещение	4,8		
A			24	помещение	18,3	3,00	
A			25	помещение	1,7		
A	4		2	помещение	18,4		
A			3	помещение	17,9		
A			4	помещение	17,2		
A			5	помещение	32,6		
A			6	помещение	18,4		
A			7	помещение	12,6		
A			8	помещение	2,2		
A			9	помещение	1,4		
A			10	помещение	5,9		
A			11	помещение	11,7		
A			12	помещение	1,9		
A			13	помещение	46,0	3,00	
A			14	помещение	0,4		
A			15	помещение	1,5		
A			16	помещение	21,0		
A			17	помещение	13,2		
A			18	помещение	40,7		
A			19	помещение	7,8		
A			20	помещение	1,2		
A			21	помещение	1,3		
A			22	помещение	1,2		
A			23	помещение	1,2		
A			24	помещение	14,4		
A			25	помещение	14,4		
Всего:					167,5		

4. Общие сведения

наименование участка: Административно-производственные корпуса

наименование здания

этаж

наименование мест (мощность)

в Мин

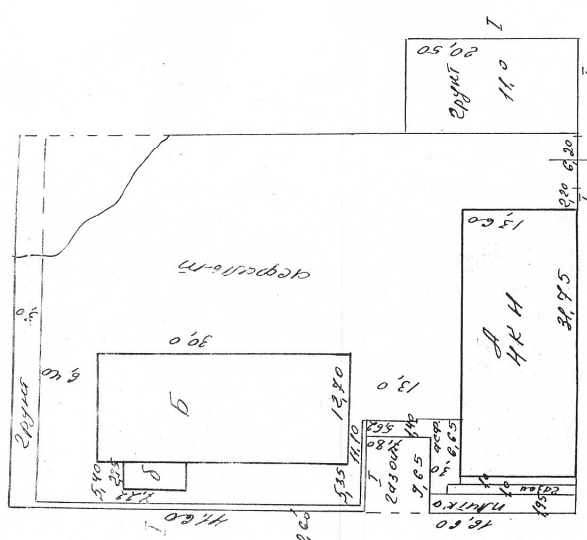
Х и З

Бом Ж

5. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, полуподвалов и пристроек)

порядк	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв м)	Высота (к)	Объем (куб м)
1	Подвальное	$31,25 \times 13,60$	425	1,80	765
2	пристройка				
3	Б пристройка	$18,70 \times 3,60$	67,32	4,80	322,75
4	В пристройка	$4,22 \times 2,95$	12,45	2,50	31,13
5	К пристройка				
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					

ПЛАН
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Расположенного в г.ос. (гос.) Дубово-Панкратовск. № 19
находящегося в пользовании



074-8 1:500
СВЯТЫЙ ВЫЯВЛЕН
08.03.80
ЛД

9. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера		Литера		Литера		Литера		Литера		Итого
	Действительный вес	по таблице	Действительный вес	по таблице	Действительный вес	по таблице	Действительный вес	по таблице	Действительный вес	по таблице	
Фундаменты											100 X
Стены и наружная отделка											100 X
Перегородки											100 X
Полы											100 X
Крыша											100 X
Итого											100 X

Литера А Год постройки 1988 Число этажей 4
 Вид внутренней отделки проемы

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Литера	Литера	Литера	Литера	Литера	Литера	Литера	Литера	Техническое состояние			Итого
											Действительный вес	по таблице	Действительный вес	
1	Фундаменты													100 X
2	а) Стены и наружная отделка													100 X
	б) Перегородки													100 X
3	Полы													100 X
4	Крыша													100 X
5	Итого													100 X
6	Освещение													100 X
7	Внутренняя отделка													100 X
8	Отопление													100 X
9	Прочие работы													100 X
Итого:										100 X	100 X			

Проект наноса, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр. 9}}{\text{гр. 7}} \times 100 = 0\%$

10. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование элементов здания и его частей	Литера		Литера		Литера		Литера		Литера		Итого
	Действительная стоимость в рублях	% наноса	Действительная стоимость в рублях	% наноса	Действительная стоимость в рублях	% наноса	Действительная стоимость в рублях	% наноса	Действительная стоимость в рублях	% наноса	
Фундаменты											100 X
Стены и наружная отделка											100 X
Перегородки											100 X
Полы											100 X
Крыша											100 X
Итого											100 X

11.4 ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

Специальные экспертизы на дату оценки не проводились.

11.5 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ЗАТРАТНОМ ПОДХОДЕ

3.06.

СЕРВИС



© КО-ИНВЕСТ 2011

УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

202

3.06.

СЕРВИС

НАЗНАЧЕНИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ	ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ					
	ОБЪЕМ, КУБ.М	ОБЩАЯ ПЛО- ЩАДЬ, КВ.М	ОСОБЕННОСТИ КОНСТРУКТИВНОГО РЕШЕНИЯ	КЛАСС КОНСТ- РУКТИВ- НОЙ СИСТЕ- МЫ	КЛАСС КАЧЕС- ТВА	ЕДИ- НИЦА ИЗМЕ- РЕНИЯ
03.06.018 БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ <i>Количество этажей: от 1 до 2 (Объемом до 1 тыс.м3)</i>	1000		Фундаменты - железобетонные, бутобетонные, бетонные, бутовые. Стены - кирпичные, из натурального камня, крупноблочные, крупнопанельные. Перекрытия - железобетонные. Кровля - железная, асбестоцементная и черепичная. Полы - дощатые.	КС-1	есопом	1 м3
03.06.019 <i>(Объемом до 2 тыс.м3)</i>	2000			КС-1	есопом	1 м3
03.06.020 <i>(Объемом до 3 тыс.м3)</i>	3000			КС-1	есопом	1 м3
03.06.021 <i>(Объемом до 5 тыс.м3)</i>	5000			КС-1	есопом	1 м3
03.06.022 БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ <i>Количество этажей: от 1 до 2 (Объемом до 2 тыс.м3)</i>	2000		Фундаменты - железобетонные, бутобетонные, бетонные или бутовые. Стены - деревянные рубленые и брусчатые, смешанные кирпичные и деревянные. Перекрытия - деревянные. Кровля - железная, асбестоцементная или черепичная по деревянным стропилам. Полы - дощатые.	КС-7	есопом	1 м3
03.06.023 БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ <i>Количество этажей: от 3 до 4 (Объемом до 5 тыс.м3)</i>	5000		Фундаменты - железобетонные, бутобетонные, бетонные, бутовые. Стены - кирпичные, из натурального камня, крупноблочные, крупнопанельные. Перекрытия - железобетонные. Кровля - железная, асбестоцементная и черепичная. Полы - дощатые.	КС-1	есопом	1 м3
03.06.024 <i>(Объемом до 10 тыс.м3)</i>	10000			КС-1	есопом	1 м3
03.06.025 <i>(Объемом до 20 тыс.м3)</i>	20000			КС-1	есопом	1 м3
ДУШЕВЫЕ И СУШИЛКИ						
03.06.026 ДУШЕВЫЕ И СУШИЛКИ <i>Количество этажей: 1 (Объемом до 1 тыс.м3)</i> В графе отопление и вентиляция учтена стоимость пароснабжения.	1000		Фундаменты - из бетонных блоков ленточные. Стены - кирпичные и частично из бетонных блоков. Перегородки - из шлакобетонных плит, частично кирпичные. Перекрытия - железобетонные. Кровля - железная по деревянным стропилам. Полы - цементные и плиточные.	КС-1	есопом	1 м3
03.06.027 ДУШЕВЫЕ И СУШИЛКИ <i>Количество этажей: 1 (Объемом до 2 тыс.м3)</i> В графе отопление и вентиляция учтена стоимость пароснабжения.	2000		Фундаменты - из бетонных блоков ленточные. Стены - кирпичные и частично из бетонных блоков. Перегородки - из шлакобетонных плит, частично кирпичные. Перекрытия - железобетонные. Кровля - железная по деревянным стропилам. Полы - цементные и плиточные.	КС-1	есопом	1 м3
03.06.028 ДУШЕВЫЕ И СУШИЛКИ <i>Количество этажей: 1 (Объемом до 2 тыс.м3)</i> В графе отопление и вентиляция учтена стоимость пароснабжения.	2000		Фундаменты - из бетонных блоков ленточные. Стены - кирпичные и частично из бетонных блоков. Перегородки - из шлакобетонных плит, частично кирпичные. Перекрытия - железобетонные. Кровля - железная по деревянным стропилам. Полы - цементные и плиточные.	КС-1	есопом	1 м3
ОБЩЕЖИТИЯ						
03.06.029 ОБЩЕЖИТИЯ <i>Количество этажей: 2 (Объемом до 2 тыс.м3)</i>	2000		Фундаменты - бутовые, бетонные или бутобетонные, столбовые или ленточные. Стены - кирпичные. Перегородки - деревянные, оштукатуренные. Перекрытия - деревянные. Кровля - из асбестоцементных листов по деревянным стропилам. Полы - дощатые.	КС-2	есопом	1 м3
03.06.030 <i>(Объемом до 3 тыс.м3)</i>	3000			КС-2	есопом	1 м3
03.06.031 <i>(Объемом до 5 тыс.м3)</i>	5000			КС-2	есопом	1 м3
03.06.032 ОБЩЕЖИТИЯ <i>Количество этажей: 2 (Объемом до 1 тыс.м3)</i>	1000		Фундаменты - бутовые, бетонные или бутобетонные, столбовые или ленточные. Стены - рубленые из бревен. Перегородки - деревянные, оштукатуренные. Перекрытия - деревянные утепленные. Кровля - из асбестоцементных листов по деревянным стропилам. Полы - дощатые.	КС-7	есопом	1 м3
03.06.033 <i>(Объемом до 2 тыс.м3)</i>	2000			КС-7	есопом	1 м3
03.06.034 <i>(Объемом до 3 тыс.м3)</i>	3000			КС-7	есопом	1 м3

202

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2011

СПРАВОЧНАЯ СТОИМОСТЬ 1 ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА, РУБ.																	
ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ										ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ						
	подзем- ная часть включая фундаменты	каркас	стены наруж- ные с отдел- кой	внутрен- ние стены и перегородки	перекры- тия и по- крытия	кровля	окна и балкон- ные двери	полы	отделка потолков внутрен- них стен и перегородок	прочие конст- рукции	специ- альные конст- рукции	отопле- ние, вен- тиляция и конди- циониро- вание	водо- снабжение и канализация	электро- снабжение и освеще- ние	слабо- точные системы	прочие системы и специ- альное обору- дование	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
03.06.018	6136 100,00%	308 5,02%	- -	1719 28,02%	- -	919 14,98%	246 4,01%	614 10,00%	551 8,98%	308 5,02%	- -	184 3,00%	729 11,89%	127 2,08%	353 5,75%	77 1,26%	- -
03.06.019	5602 100,00%	279 4,97%	- -	1568 27,99%	- -	842 15,03%	225 4,02%	560 10,00%	504 9,00%	279 4,97%	- -	169 3,01%	667 11,90%	119 2,12%	320 5,71%	71 1,27%	- -
03.06.020	5335 100,00%	267 5,00%	- -	1494 28,00%	- -	800 15,00%	213 4,00%	534 10,00%	480 9,00%	267 5,00%	- -	160 3,00%	634 11,89%	113 2,11%	305 5,72%	68 1,28%	- -
03.06.021	4835 100,00%	243 5,03%	- -	1352 27,96%	- -	723 14,96%	193 3,99%	483 9,99%	436 9,01%	243 5,03%	- -	145 3,01%	575 11,90%	101 2,09%	279 5,76%	62 1,29%	- -
03.06.022	7012 100,00%	350 5,00%	- -	1332 19,00%	421 6,00%	561 8,00%	421 6,00%	631 9,00%	1122 16,00%	631 9,00%	- -	210 3,00%	745 10,62%	237 3,38%	274 3,90%	77 1,09%	- -
03.06.023	5072 100,00%	255 5,03%	- -	1420 27,99%	- -	759 14,96%	202 3,97%	507 9,99%	457 9,00%	255 5,03%	- -	151 2,98%	605 11,92%	107 2,11%	290 5,72%	65 1,29%	- -
03.06.024	4713 100,00%	237 5,03%	- -	1319 27,99%	- -	705 14,97%	190 4,03%	471 10,00%	424 8,99%	237 5,03%	- -	142 3,02%	560 11,88%	98 2,08%	270 5,72%	59 1,26%	- -
03.06.025	4123 100,00%	207 5,03%	- -	1153 27,97%	- -	617 14,95%	166 4,02%	412 10,00%	371 8,99%	207 5,03%	- -	124 3,02%	489 11,87%	86 2,08%	237 5,75%	53 1,29%	- -
03.06.026	10671 100,00%	960 9,00%	- -	2134 20,00%	320 3,00%	747 7,00%	960 9,00%	640 6,00%	534 5,00%	1494 14,00%	- -	640 6,00%	1390 13,03%	596 5,58%	255 2,39%	- -	- -
03.06.027	10701 100,00%	963 9,00%	- -	2140 20,00%	320 2,99%	750 7,01%	963 9,00%	643 6,01%	534 4,99%	1497 13,99%	- -	643 6,01%	1393 13,02%	596 5,57%	258 2,41%	- -	- -
03.06.028	9782 100,00%	880 9,00%	- -	2250 23,00%	- -	685 7,00%	880 9,00%	587 6,00%	489 5,00%	1369 14,00%	- -	- -	1414 14,45%	444 4,54%	196 2,00%	- -	587 6,00%
03.06.029	9208 100,00%	367 3,98%	- -	1842 20,01%	461 5,00%	644 6,99%	367 3,98%	1105 12,00%	921 10,01%	828 8,99%	- -	1476 16,02%	311 3,38%	426 4,63%	388 4,22%	72 0,79%	- -
03.06.030	8999 100,00%	358 3,98%	- -	1800 20,00%	448 4,98%	631 7,02%	358 3,98%	1079 11,99%	900 10,00%	810 9,00%	- -	1442 16,02%	303 3,37%	418 4,64%	379 4,22%	72 0,80%	- -
03.06.031	8615 100,00%	345 4,01%	- -	1723 20,00%	431 5,00%	601 6,98%	345 4,01%	1032 11,98%	862 10,00%	776 9,01%	- -	1378 15,99%	290 3,37%	401 4,65%	362 4,21%	68 0,79%	- -
03.06.032	7777 100,00%	387 4,98%	- -	1399 17,99%	467 6,01%	544 7,00%	387 4,98%	935 12,02%	778 10,00%	935 12,02%	- -	935 12,02%	261 3,35%	361 4,64%	334 4,29%	53 0,69%	- -
03.06.033	8053 100,00%	404 5,02%	- -	1449 18,00%	484 6,01%	564 7,01%	404 5,02%	965 11,98%	805 9,99%	965 11,98%	- -	965 11,98%	270 3,36%	374 4,64%	347 4,31%	57 0,71%	- -
03.06.034	7950 100,00%	397 5,00%	- -	1429 17,98%	477 6,01%	558 7,01%	397 5,00%	955 12,01%	795 9,99%	955 12,01%	- -	955 12,01%	267 3,36%	367 4,62%	341 4,29%	57 0,72%	- -

УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

203

3.06.

СЕРВИС

2.2.3 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
(ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2014 г. по сравнению с 01.01.2011 г.

Рекомендуются при использовании справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2011 г.: показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ							
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:							
	кирпича	мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:							
	железобет. и стали	железобет. и стали	древесины	железобетона в бескарк. системах		стали	стали и железо- бетона	древесины
Класс конструктивных систем								
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7
Северный район								
Республика Карелия *	1,142	0,892	1,043	1,217	1,058	1,061	0,931	1,115
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,309	0,985	1,196	1,276	1,143	1,152	0,997	1,190
Республика Коми (севернее Полярного круга) *	1,596	1,201	1,459	1,556	1,393	1,404	1,216	1,451
Архангельская область (южнее Полярного круга)	1,368	1,007	1,279	1,566	1,203	1,202	1,044	1,375
Архангельская область (севернее Полярного кр.) *	1,665	1,226	1,556	1,905	1,464	1,463	1,271	1,674
Вологодская область	1,066	0,800	0,953	1,198	0,952	0,969	0,838	0,962
Мурманская область *	1,439	1,134	1,401	1,467	1,324	1,337	1,159	1,346
Северо-Западный район								
г.Санкт-Петербург	1,163	0,933	1,113	1,193	1,082	1,086	0,933	1,066
Ленинградская область	1,205	0,989	1,218	1,214	1,154	1,181	1,020	1,122
Новгородская область	1,103	0,887	1,036	1,177	1,017	1,051	0,893	1,047
Псковская область	0,914	0,711	0,781	1,061	0,809	0,826	0,706	0,864
Центральный район								
Брянская область	0,978	0,814	0,886	1,134	0,910	0,927	0,800	0,879
Владимирская область	0,913	0,751	0,779	0,991	0,818	0,874	0,720	0,886
Ивановская область	1,005	0,797	0,865	1,170	0,893	0,917	0,769	0,930
Калужская область	1,054	0,793	0,929	1,091	0,917	0,933	0,796	0,953
Костромская область	0,927	0,707	0,793	1,003	0,822	0,840	0,708	0,853
г.Москва	1,517	1,304	1,665	1,555	1,528	1,494	1,325	1,434
Московская область	1,183	1,004	1,142	1,345	1,132	1,113	0,971	1,105
Орловская область	1,046	0,907	1,015	1,063	1,006	1,025	0,866	0,984
Рязанская область	0,954	0,731	0,821	1,130	0,860	0,888	0,738	0,852
Смоленская область	1,014	0,820	0,954	1,200	0,981	0,976	0,850	0,961
Тверская область	1,033	0,835	0,976	1,150	0,978	0,992	0,865	0,988
Тульская область	1,009	0,799	0,907	1,225	0,933	0,961	0,827	0,907
Ярославская область	0,988	0,778	0,867	1,057	0,885	0,913	0,784	0,900
Волго-Вятский район								
Республика Марий Эл	1,008	0,733	0,853	1,103	0,859	0,888	0,754	0,873
Республика Мордовия	0,906	0,704	0,779	1,105	0,816	0,851	0,733	0,853
Чувашская Республика	1,133	0,863	1,061	1,219	1,042	1,020	0,910	1,064
Кировская область	1,066	0,769	0,884	1,131	0,900	0,924	0,799	0,939
Нижегородская область	0,989	0,766	0,831	1,069	0,834	0,890	0,755	0,899
Центрально-Черноземный район								
Белгородская область	1,036	0,801	0,948	1,174	0,945	0,953	0,809	1,012
Воронежская область	0,994	0,811	0,912	1,245	0,946	0,952	0,825	0,948
Курская область	1,064	0,841	0,999	1,024	0,964	0,974	0,847	1,003
Липецкая область	0,875	0,720	0,759	1,036	0,792	0,832	0,699	0,849
Тамбовская область	0,939	0,742	0,821	1,136	0,847	0,877	0,749	0,896
Поволжский район								
Республика Калмыкия	0,935	0,682	0,763	1,204	0,761	0,790	0,678	0,861
Республика Татарстан	1,099	0,891	1,075	1,125	1,039	1,051	0,916	1,062
Астраханская область	1,022	0,833	0,938	1,166	0,947	1,000	0,842	0,972
Волгоградская область	1,069	0,820	1,011	1,182	0,974	0,992	0,858	0,967
Пензенская область	1,067	0,854	0,985	1,156	0,967	0,992	0,835	0,957
Самарская область	1,022	0,804	0,879	1,324	0,915	0,932	0,804	0,917
Саратовская область	0,988	0,736	0,878	1,216	0,846	0,878	0,743	0,884
Ульяновская область	1,038	0,810	0,878	1,186	0,904	0,916	0,781	0,936

Выпуск 86 • январь 2014

© КО-ИНВЕСТ 2014

2

Строительно-
монтажные
работы

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
(ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.07.2015 г. по сравнению с 01.01.2014 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2014 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	витраж- ных кон- струкций	панелей "сэндвич"	древе- сины	
	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах	железобетона в каркас- ных системах	стали	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции	древе- сины
с несущими конструкциями преимущественно из:										
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,018	0,925	0,937	1,103	0,962	0,962	0,973	0,965	1,011	1,104
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,146	1,016	1,084	0,982	1,038	1,063	1,056	1,056	1,067	1,147
Республика Коми (север. Полярного круга)*	1,397	1,239	1,322	1,196	1,265	1,296	1,288	1,287	1,300	1,398
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,121	0,934	1,027	1,145	0,985	0,998	1,001	1,001	1,021	1,166
Архангельская область (север. Поляр. круга)*	1,364	1,137	1,250	1,393	1,198	1,215	1,218	1,218	1,243	1,419
Вологодская область	0,930	0,811	0,847	0,926	0,850	0,860	0,873	0,899	0,862	0,896
Мурманская область *	1,319	1,188	1,312	1,161	1,237	1,251	1,257	1,224	1,265	1,315
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,065	0,997	1,048	0,962	1,032	1,038	1,027	1,048	1,033	1,050
Ленинградская область	1,119	1,045	1,182	0,936	1,088	1,111	1,122	1,101	1,105	1,094
Новгородская область	0,926	0,884	0,876	0,908	0,887	0,924	0,915	0,925	0,935	0,915
Псковская область	0,841	0,756	0,756	0,841	0,772	0,788	0,792	0,834	0,843	0,856
Центральный район										
Брянская область	0,848	0,801	0,760	0,839	0,788	0,815	0,813	0,844	0,819	0,796
Владимирская область	0,873	0,850	0,786	0,832	0,818	0,867	0,848	0,862	0,857	0,901
Ивановская область	0,923	0,844	0,800	0,935	0,836	0,861	0,843	0,877	0,890	0,890
Калужская область	0,898	0,803	0,818	0,826	0,828	0,848	0,843	0,868	0,851	0,884
Костромская область	0,810	0,730	0,727	0,751	0,760	0,782	0,771	0,815	0,779	0,805
г.Москва	1,194	1,207	1,323	1,037	1,246	1,256	1,279	1,216	1,314	1,253
Московская область	1,010	0,997	0,961	1,086	0,993	0,987	0,998	0,997	0,987	1,009
Орловская область	0,814	0,827	0,770	0,793	0,804	0,844	0,825	0,850	0,848	0,824
Рязанская область	0,827	0,741	0,726	0,872	0,772	0,798	0,782	0,834	0,803	0,796
Смоленская область	0,806	0,755	0,746	0,865	0,805	0,816	0,828	0,841	0,833	0,834
Тверская область	0,859	0,820	0,827	0,864	0,852	0,872	0,878	0,906	0,906	0,871
Тюльская область	0,903	0,821	0,823	0,949	0,848	0,873	0,878	0,895	0,868	0,882
Ярославская область	0,913	0,814	0,811	0,824	0,829	0,853	0,854	0,871	0,849	0,885
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,893	0,755	0,778	0,854	0,779	0,808	0,803	0,816	0,832	0,836
Республика Мордовия	0,830	0,743	0,738	0,876	0,766	0,797	0,794	0,818	0,834	0,831
Чувашская Республика	0,903	0,808	0,845	0,899	0,856	0,851	0,887	0,881	0,880	0,928
Кировская область	0,939	0,832	0,836	0,890	0,857	0,868	0,884	0,899	0,892	0,914
Нижегородская область	0,844	0,773	0,716	0,820	0,733	0,786	0,786	0,797	0,794	0,827
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,854	0,765	0,759	0,958	0,790	0,800	0,788	0,820	0,857	0,882
Воронежская область	0,840	0,809	0,794	0,927	0,841	0,849	0,856	0,880	0,863	0,873
Курская область	0,852	0,818	0,797	0,816	0,815	0,845	0,847	0,864	0,851	0,898
Липецкая область	0,775	0,750	0,695	0,788	0,733	0,761	0,765	0,807	0,780	0,801
Тамбовская область	0,834	0,779	0,741	0,885	0,785	0,812	0,816	0,835	0,849	0,837
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,858	0,749	0,742	0,967	0,740	0,760	0,766	0,830	0,736	0,844
Республика Татарстан	0,988	0,943	0,999	0,894	0,972	0,980	1,002	0,998	0,998	0,997
Астраханская область	0,832	0,808	0,764	0,874	0,812	0,875	0,846	0,863	0,870	0,866
Волгоградская область	0,914	0,821	0,892	0,899	0,861	0,885	0,896	0,903	0,915	0,936
Пензенская область	0,905	0,843	0,836	0,853	0,842	0,876	0,858	0,882	0,869	0,875
Самарская область	0,829	0,785	0,712	1,046	0,788	0,806	0,823	0,834	0,804	0,820
Саратовская область	0,867	0,771	0,765	1,067	0,763	0,793	0,811	0,820	0,771	0,799
Ульяновская область	0,908	0,821	0,799	0,945	0,832	0,851	0,856	0,885	0,892	0,876

Выпуск 92 • июль 2015

© КО-ИНВЕСТ 2015

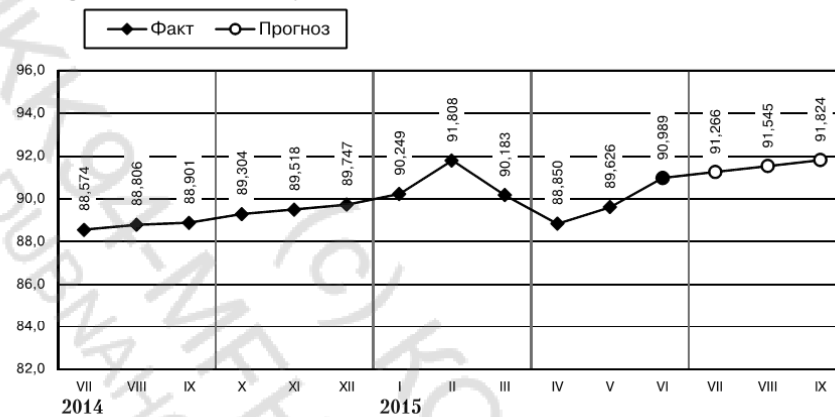
2

Строительно-
монтажные
работы

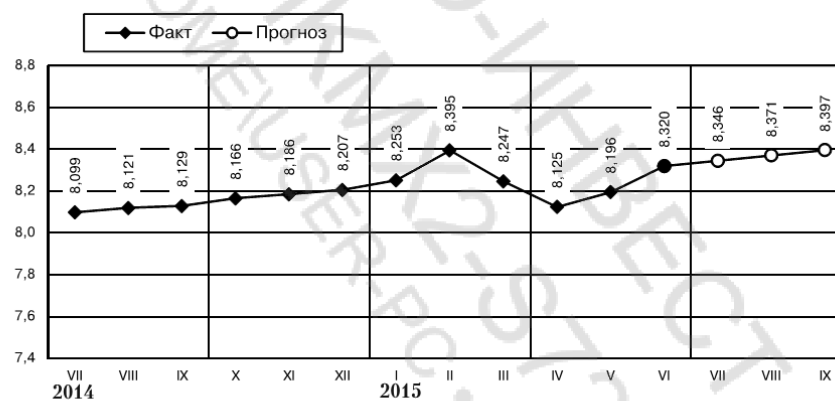
2.6. ПРОГНОЗ

Прогноз индексов цен до сентября 2015 г. на строительные-монтажные работы в среднем по России (без учета НДС)

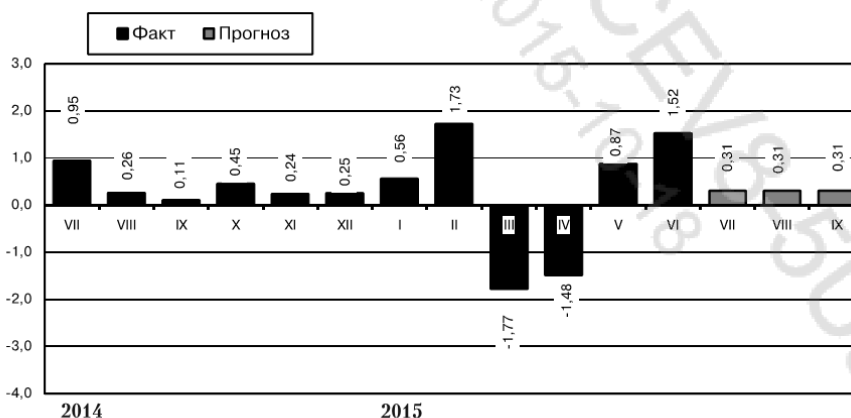
а) по сравнению со сметными ценами на 01.01.1991г.



б) по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)



ПРОГНОЗ МЕСЯЧНЫХ ТЕМПОВ ПРИРОСТА ЦЕН на строительные-монтажные работы до сентября 2015 г., %/месяц



2
Строительно-монтажные работы

11.6 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	9-13 (10,5)	6-8 (7)	11-14 (11,5)	5-7 (6)	9-15 (11,0)	-	12-15 (14)	-
Екатеринбург	6-8 (7)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	7-12 (9,5)	8-10 (9)	8-12 (10)	12-14 (13)
Краснодар	7-9 (8)	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	13-15 (14)
Москва	6-10 (8)	9-13 (11)	9-14 (11,5)	11-15 (13)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	8-12 (10)	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ростов-на-Дону		10-15 (12,5)	9-11 (10)	9-14 (11,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)
С.-Петербург	5-7 (6)	9-14 (11,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	8-10 (9)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	11-15 (13)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам	7,7	10,7	8,5	11,7	7,7	11,3	9,3	10,3	12,2
Минск	4-6	9-10 (9,5)	-	6-11 (8,5)		9-11 (10)		10-13 (11,5)	-
Средние города*									
Владивосток	3-6 (4,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	12-14 (13)	14-16 (15)
Новосибирск	-	6-9 (7,5)	6-9 (8)	8-14 (11)	-	7-12 (9,5)	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Омск	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-13 (11)	-	12-15 (13,5)	-
Севастополь	8-12 (10)	15-19 (17)	-	15-20 (17,5)	-	16-20 (18)	-	15-21 (18)	15-20 (17,5)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	7-11 (9)	10-14 (12)	7-9 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	11-17 (14)	11-16 (13,5)
Тамбов	-	8-10 (9)	-	10-12 (11)	-	9-12 (10,5)		11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам (без Севастополя)	5,4	9,2	7,6	11,1	7,3	10,3	7,7	12,9	13,6
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	3-5 (4)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	11-13 (12)

Продаю здание, Электросталь, улица Карла Маркса [показать на карте](#)



32 000 000 руб.

S 400 м²

[подписаться на похожие](#)

[следить за ценой](#)

Офисное здание в собственности более 3-х лет, все коммуникации, земельный участок 31 сотка в собственности. 75 кВт, здание под реконструкцию, ТОРГ

информация по зданию

400 м² общая площадь

2 этажность

нет лифта

нжф тип строения

свободный вход

инфраструктура

есть электричество

есть водоснабжение

есть газ

есть канализация

есть отопление

нет охраны

есть парковка

дополнительная информация

нет интернета

контактная информация

Разместил(а) Ольга Безрукова

Компания Реал-Партнер

Размещено 26.10.2015

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (926) 536-32-30

КВАРТИРЫ И КОМНАТЫ

ДОМА И УЧАСТКИ

Продажа -

Аренда -

Новостройки -

Продажа -

Аренда -

Поселки -

Купить торговые площади Павлово-Посадский р-н, кузнецы

11 800 000 руб.

\$184 955 €167 623

Заработали на
новостройку?

Общая площадь: 395 кв. м / Га для
земли

Общая площадь 11 га
земли:

Тип недвижимости: Торговые площади

Этаж: 1

Этажность: 1

Тип здания: Кирпичный

Детали: парковка

Показать похожие объявления



Контактная информация:

Показ объявления остановлен

21.10.2015

Рейтинг объявления: 41

Продается кирпичное отдельно стоящее здание, площадью 400 кв.м, расположенное непосредственно на трассе М-7 (Горьковское шоссе) в д. Кузнецы, Павлово-Посадского района. Все коммуникации (свет, газ отопление). Земля 11 соток и строение в собственности. Документы готовы. Заявка №6393.

База Реалто

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	11.03.14 / 03.08.15	Город	Ногинск, Горьковское ш.
Вид операции:	Продажа	Улица:	Аптечный пер.
Назначение:	Офис	Дом/корп./стр.:	/ /
Тип объекта:	Адм. здан.	Раст. от МКАД	37
Эт./эт-сть:	/ / 2	Цена 1 кв.м, руб.:	
Кол-во комн.:		Цена, руб.	48 500 000
Общая пл.:	1500	Комиссия	нет
Пл. зем. уч-ка:	42	Источник:	Прозвон
Кол-во тел.:		Фирма:	
Кл. помещения:			
Вид договора:	Дог. купли-продажи - До		
Дата освоб-ния:			
Статус продавца:	АН без комиссии		
Телефоны:	8(915)034-0735		
Статус заявки:			
<input type="checkbox"/> Эксклюзив			

Экспозиция заявки: 511 дней Посл.отправка

Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник
03.08.15	48 500 000	32 300	Прозвон
05.06.15	48 500 000	32 300	Прозвон
12.05.15	48 500 000	32 300	Прозвон

Контактное лицо: Владимир Комментарий: **ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

ОСЗ, Под офис, раб. сост., кабин.- корид. планир., все центр. коммн. парковка. Зем. учк 42сот. в собств.

Доб. свой ком.
Редакт. свой ком.
Удал. свой ком.

Фото:

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

http://www.ubu.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_p_uvarovka_942199#

www.ubu.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_p_uvarovka_942199#

UBU Едино д. > Поиск объявлений Подать объявление

Бесплатные объявления → Объявления в Москве → Недвижимость → Коммерческая недвижимость → Продажа → Продам магазин, п. Уваровка

Пора подать объявление? 59 досок объявлений в одном сервисе Подать объявление 499₽

Добавлено: 21 июля 2014
Обновлено: 18 июля 2015
Активно до: 18 сентября 2015

☆ Продам магазин, п. Уваровка

Управлять объявлением Поднять Комментарии 0 Печать Виджет

Цена: **30000000 руб.** Сообщить о снижении цены

Продавец: **Анатолий** (частное лицо)
Задать вопрос автору

Телефон: 903 751-44-25
Пожалуйста, сообщите продавцу, что Вы нашли это объявление на сайте UBU.ru

Город: **Москва**
Адрес: урицкого, 2 Показать на карте

30 000 000 руб.

Продается отдельно стоящее одноэтажное здание магазина площадью 560 кв.м с оборудованным гаражом на 4 машиноместа с подъемником. Все коммуникации. Подъезд к зданию заасфальтирован, благоустроен, имеется парковка. В здании оборудованы три торговых зала (2 по 100 кв.м, 1 – 80 кв.м), складские и подсобные помещения. В мансарде здания (100 кв.м) расположены: офисное помещение, комната отдыха, кухня, санузел. Проходное место на центральной улице рядом с ж/д станцией, главной площадью и трассой на Тверь. Продается полностью со всем оборудованием либо без такового. Цена указана с оборудованием. Разумный торг.
131 км Минского шоссе, поселок городского типа Уваровка, рядом Бородино, много дач, узловая ж/д станция.

Маршала Захарова 7
Квартиры

55 000 000 РУБ.

Рассчитать ипотеку

Коммерческая недвижимость на продажу

Школьная, Жуковский, Московская область
Жуковский

★ В избранное



Помещение свободного назначения, 890 м²

Продается здание в г.Жуковский ул. Школьная, 10-12 минут пешком до станции Ильинская. Напротив школы № 6. Здание- бывший клуб « Луч». Общая площадь здания 890 кв.м. 2-х этажное. Подземных этажей-1. Документ основания-договор купли продажи от 2010 года. Здание кирпичное с железобетонными перекрытиями. И земельный участок, общей площадью 25,5 сотки, категория земель-земли поселений. Документ основания-договор купли-продажи от 2010 года. Здание нуждается в ремонте, был небольшой пожар, но в следствии него практически все комнаты в копоти. Расположение комнат -коридорное. На первом этаже -17, на втором 11 комнат, разных площадей, три сан узла. В здание 3 входа. Во всем здании окна ПВХ (был сделан полностью ремонт и случился пожар, после него ничего не делали). За зданием расположен сквер с детскими комплексами (горки, песочницы и т.п.). Стоимость здания с участком (все в собственности более 3-х лет) 55.000.000 руб.

✔ Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

Информация о предложении

Цена: 55 000 000 РУБ.	Площадь: 890м²
Цена за м²: 61 798 РУБ.	Дата обновления объявления: 14/10/2015
Тип: Коммерческая недви...	Дата публикации объявления: 05/04/2015
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 112103794

Расположение

Школьная, Жуковский, Московская область

Компания:
Агентство Недвижимости " АГАТ "
Размещает объявления: 1 год 3 мес.
Объявлений о продаже: 22
Объявлений об аренде: 4

Показать номер

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...



Создать аккаунт

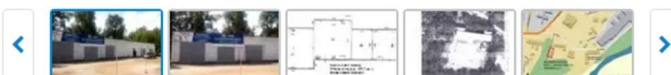
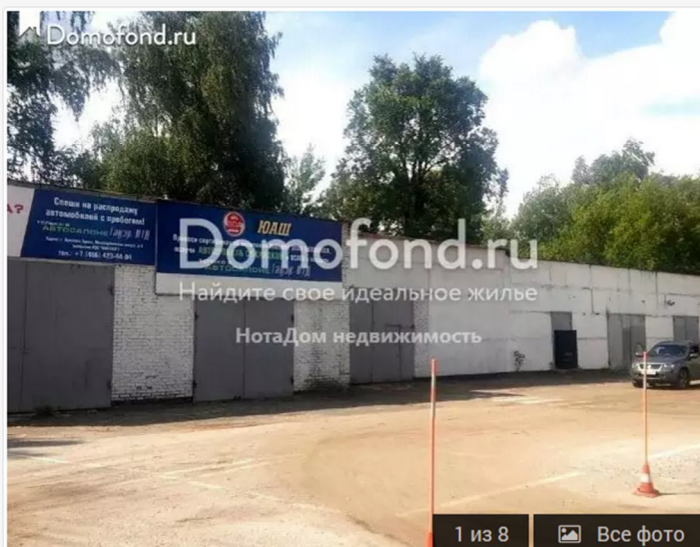
18 000 000 РУБ.

Рассчитать ипотеку

Коммерческая недвижимость на продажу

ул. Фабзавуча, д. 9, Орехово-Зуево, Московская область
Орехово-Зуево

★ В избранное



Помещение свободного назначения, 429 м²

Продается отдельно стоящее здание коммерческого назначения в г. Орехово-Зуево Московской области по ул. Фабзавуча, д.1.
Здание расположено на земельном участке 12 сот промышленного назначения (земли населенных пунктов). Здание одноэтажное нежилого назначения отдельно стоящее. Общая площадь – 428.7 кв.м. Здание разделено на 4 блока с отдельными воротами: 114.2, 124.4, 55.5 и 104.7 кв.м. Разведены все инженерно-технические коммуникации (функционируют). Высота помещения – 5 м. Здание кирпичное с ж/б. плитами перекрытия, плоским типом крыши и рулонной кровлей. Нежилое здание прекрасно подойдет под автоцентр, автомойку, склад, производство, гаражи под крупногабаритные машины и др.
К участку ведет асфальтобетонная дорога.
Недвижимость в собственности более трех лет. ДКП с указанием полной стоимости. Ипотека, рассрочка возможны и обсуждаются индивидуально.
Для более детальной информации или просмотра – звоните.

✔ Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

Информация о предложении

Цена: 18 000 000 РУБ.	Площадь: 429м ²
Цена за м ² : 41 958 РУБ.	Дата обновления объявления: 14/10/2015
Тип: Коммерческая недв...	Дата публикации объявления: 14/09/2015
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 118407099

Расположение

ул. Фабзавуча, д. 9, Орехово-Зуево, Московская область

Компания: **НотаДом недвижимость**
Агентство отмечено «Знаком качества» Domofond.ru ?
Размещает объявления: 3 года 5 мес.
Объявлений о продаже: 177
Объявлений об аренде: 7

[Показать номер](#)

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

- Запомнить меня
- Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

[Отправить](#)

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...



[Создать аккаунт](#)

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	18.04.14 / 25.08.15	Город:	Подмосковье
Вид операции:	Продажа	Улица:	Варшавское шоссе
Назначение:	Здание/ОСЗ	Дом/корп./стр.:	/ /
Тип объекта:	Адм. здан.	Раст. от МКАД:	
Эт./эт-сть:	0-4 / 4	Цена 1 кв.м, руб.:	66 000
Кол-во комн.:		Цена, руб.:	33 000 000
Общая пл.:	500	Комиссия:	нет
Пл. зем. учка:	20	Источник:	Прозвон
Кол-во тел.:		Фирма:	Агентство недвижимости неиз
Кл. помещения:			
Вид договора:	Дог. купли-продажи - До		
Дата освоб-ния:			
Статус продавца:	АН без комиссии		
Телефоны:	8(985)923-9961		
Статус заявки:			
<input type="checkbox"/> Эксклюзив			

Экспозиция заявки: 495 дней Посл.отправка

Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник
25.08.15	33 000 000	66 000	Прозвон
28.07.15	33 000 000	66 000	Прозвон
29.06.15	33 000 000	66 000	Прозвон

Контактное лицо: Комментарий:

ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ

Сергей Чеховский р-он, с. Шарاپово. ОСЗ (подвальный. эт.+4-е эт.), ПСН (магазин/услуги/офис), раб. сост., интернет, телефон, зем. учк 20 сот в собств. Возм. аренда.

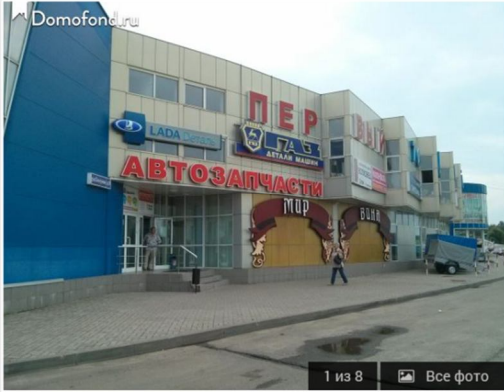
Фото:

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-elektrostral-117737102>

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-elektrostral-117737102

210 000 000 РУБ. **Магазин на продажу** **В избранное**

Северная, Электросталь, Московская область
Электросталь



1 из 8 Все фото

Торговое помещение, 5771 м²

Продаю Торговый комплекс в г. Электросталь об. пл. 5770, 5 кв. м, 2 этажа торговых помещений, автосервис и автомойкамоля, 1.2 га собственной территории удобное расположение на въезде в город

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

Информация о предложении

Цена: 210 000 000 РУБ.	Площадь: 5 771 м ²
Цена за м ² : 36 389 РУБ.	Дата публикации объявления: 11/09/2015
Тип: Коммерческая недви...	Номер в каталоге: 117737102
Тип объекта: Магазин	

Расположение
Северная, Электросталь, Московская область

Компания: **Инвестиционная компания «Московия»**
Размещает объявления: 1 год 7 мес.
Объявлений о продаже: 1 000+
Объявлений об аренде: 2

89152969494

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня
 Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появл./обн.: 13.12.12 / 27.08.15
 Вид операции: Продажа
 Назначение: Офис
 Тип объекта: Адм. здан.
 Эт./эт-сть: / 3
 Кол-во комн.:
 Общая пл.: 2278
 Пл. зем. учка: 50
 Кол-во тел.:
 Кл. помещения:
 Вид договора: Дог. купли-продажи · До
 Дата освоб-ния:
 Статус продавца: Собственник
 Телефоны: 8(526)990-0340
 Статус заявки:
 Эксклюзив

Город: Львовский, Симферопольское
 Улица: Металлургов 1-й пр-д
 Дом/корп./стр.: 3 / /
 Раст. от МКАД:
 Цена 1 кв.м, руб.:
 Цена, руб.: 95 000 000
 Комис. для АН: нет
 Источник: Прозвон
 Фирма:

Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник
27.08.15	95 000 000	41 700	Прозвон
29.07.15	95 000 000	41 700	Прозвон
22.07.15	95 000 000	41 700	Прозвон

Экспозиция заявки: 988 дней Посл.отправка

Контактное лицо: Федор
 Комментарий: ОСЗ, Под офис, раб. сост., каб.-коридор. план., выс. потолка 3м, тел., интернет, зем. учк 0,5га, в собст.

[ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ](#)

Доб. свой ком.
 Редакт. свой ком.
 Удал. свой ком.

Фото:

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ramenskoe-9927062>

www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ramenskoe-9927062

280 000 000 РУБ. **Магазин на продажу** **В избранное**

Раменское, Раменское, Московская область
 Раменское

1 из 8 Все фото

Компания:
Елена
 Размещает объявления: 5 лет 2 мес.
 Объявлений о продаже: 106
 Объявлений об аренде: 3

89031060326

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя
 Ваш e-mail
 Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня
 Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

ВКонтакте Одноклассники Facebook Twitter Google+

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Продам торговое помещение (готовый бизнес), 2352 м

Продается колхозный рынок в г. Раменское. Общая площадь земельного участка 1,3 га собственность. Общая площадь строений 2352 кв.м в том числе: Торговый центр 1545 кв.м, торг.площадь 1000 кв.м и офисная 545 кв.м; Отдельно стоящее здание с подвалом 248 кв.м; Одноэтажные здания 58 кв.м, 161 кв.м, 240 кв.м; Подвальное помещение 100 кв.м. Все центральные коммуникации: 110 Квт, водопровод, канализация. Территория огорожена, КПП. Стоимость 5 млн.долл. по цене торг. Елена

Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

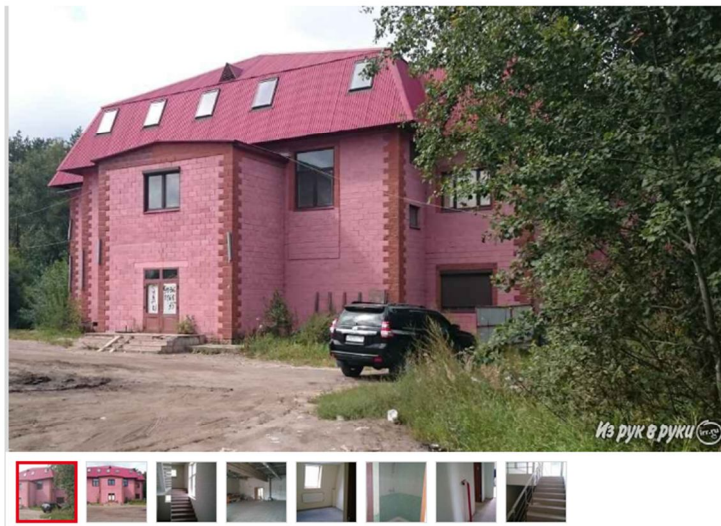
Информация о предложении

Цена: 280 000 000 РУБ.	Площадь: 2 352м²
Цена за м²: 119 048 РУБ.	Дата обновления объявления: 16/10/2015
Тип: Коммерческая недви...	Дата публикации объявления: 20/01/2014
Тип объекта: Магазин	Номер в каталоге: 9927062

Расположение
 Раменское, Раменское, Московская область

21 августа 2015

**Помещение 1272,7 кв.м, 1-я линия, 120 000 000 руб.
этаж 3/3. отдельное строение. ремонт**



Наталья
Щелково

+79099539202

Характеристики

Тип здания:	отдельное строение	Общая площадь:	1272.7 м ²
Тип цены:	за все	Этаж:	3
Ремонт:	типовой	Год постройки/ сдачи:	2002 г.
Этажей в здании:	3	Материал стен:	кирпичный
Отдельный вход:	да	1-я линия:	да

Описание

Продается нежилое здание и земельный участок.
КОМПЛЕКС ПРИДОРЖНОГО СЕРВИСА без АЗС
Возможна продажа части участка без здания(цена договорная).

Здание общей площадью 1272, 7м2. Кирпичное, трехэтажное. Наружные стены выполнены из пенобетонных блоков. С наружной и внутренней стороны обложены керамическим кирпичом в ½ кирпича. Фундамент ленточный, монолитный, железобетонный. Глубина заложеного фундамента два метра. С внутренней отделкой, под ключ. Имеет холодное и горячее водоснабжение, канализацию, электричество, телефон. Оборудовано системой охраны, пожарной сигнализацией. Выполнены все работы по разведению коммуникаций по зданию(электричество, канализация, водоснабжение, отопление). Покрытие полов керамическая плитка и ковролин. Окна ПВХ. Двери деревянные и металлические. Присвоен почтовый адрес: Московская область, Щелковский район, пос. Новый городок. По проекту предусмотрено на первом этаже - торговые площади; на втором этаже - торговые площади, зал ресторана, кухня; на третьем этаже - мансарда оборудована под гостиницу 14 номеров.

Рядом со зданием установлен КТП мощностью 250 кВт, к КТП подведен кабель высокого напряжения 10тыс вольт, осталось только подключить к подстанции.

Земельный участок в собственности общей площадью 5309м2 (53 сотки), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования : для строительства придорожного сервиса, адрес объекта: Московская область, Щелковский район, вблизи д. Медвежьи озера(14 км от МКАД, Щелковское шоссе, по ходу движения из Москвы - левая сторона). Ровный, прямоугольной формы. Хороший асфальтированный подъезд.

Возможна продажа части участка без здания(цена договорная).

Цена: 120.000.000т. руб.

Звоните, пишите, всегда рады ответить!

База Реалто

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 21.05.14 / 05.08.15 Город: Серебряные Пруды, Каширско

Вид операции: Продажа Улица: Советская ул.

Назначение: Здание/ОСЗ Дом/корп./стр.: / /

Тип объекта: Адм. здан. Раст. от МКАД: 153

Эт./эт-сть: 1-3 / 3 Цена 1 кв.м, руб.: 35 339

Кол-во комн.: Цена, руб.: 20 500 000

Общая пл.: 580,1 Комиссия: нет

Пл. зем. учка: 8 Источник: Прозвон

Кол-во тел.: Фирма:

Кл. помещения:

Вид договора: Дог. купли-продажи - До

Дата освоб-ния:

Статус продавца: АН без комиссии

Телефоны: 8(903)253-5077

Статус заявки:

Эксклюзив

Экспозиция заявки: 442 дней Посл.отправка

Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник
05.08.15	20 500 000	35 300	Прозвон
03.07.15	20 500 000	35 300	Прозвон
03.06.15	20 500 000	35 300	Прозвон

Контактное лицо: Комментарий: **ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

Ольга ОСЗ (2-а эт. +мансарда), ПСН (офис/гостиница/ресторан/магазин/банк/учебные цели), раб. сост., зем. учк 8сот в соств.

Доб.свой ком.
 Редакт.свой ком.
 Удал.свой ком.

Фото:

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

База Реалто

Реалто (495)233-95-92, Код клиента: 115040072

Файл Работа с БД Справочники Сервис Справка

Поиск Сортировка Статистика Сохранить Печать Экспорт Добавить Удалить Редактир. На главную

Всего записей: 59435 Найдено записей: 3

Рабочая	Эксклюзивы	Заявки	Архив	Выборы	Карта	Статус продавца
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Отмечен. Кроме откл.

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 11.02.11 / 22.09.15 Город: Фрязино, Щелковское ш.

Вид операции: Продажа Улица: Щелковское шоссе

Назначение: Здание/ОСЗ Дом/корп./стр.: / / Статус продавца: 279 АН без комисс

Тип объекта: Адм. здан. Раст. от МКАД: 27 Статус продавца: 149 Собственник

Эт./эт-сть: 0-2 / 2 Цена 1 кв.м, руб.: 45 800 Статус продавца: 761 АН без комисс

Кол-во комн.: Цена, руб.: 55 000 000

Общая пл.: 1200 Комис. для АН: нет

Пл. зем. учка: 20 Источник: Прозвон

Кол-во тел.: Фирма: Любный Город

Кл. помещения:

Вид договора: Дог. купли-продажи - До

Дата освоб-ния:

Статус продавца: Собственник

Телефоны: 8(905)719-3149, 8(903)200

Статус заявки:

Эксклюзив

Экспозиция заявки: 1699 дней Посл.отправка

Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник
22.09.15	55 000 000	45 800	Прозвон
24.07.15	55 000 000	45 800	Прозвон
17.07.15	55 000 000	45 800	Прозвон

Контактное лицо: Комментарий: **ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

Наталья ОСЗ, ПСН (маг-инфоуслуг), подвал/2-а эт., свободн. план, раб. сост., выс: 3,2м, зем.учк. 0,2га, в ар. на 49лет.

Доб.свой ком.
 Редакт.свой ком.
 Удал.свой ком.

Фото:

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

Карта Статус прод: Собственник Фирма: Любный город Статус: Телефон: 8(905)719-3149, 8(903)200-2357

Комментарий: ОСЗ, ПСН (маг-инфоуслуг), подвал/2-а эт., свободн. план, раб. сост., выс: 3,2м, зем.учк. 0,2га, в ар. на 49лет. Конт. лицо: Наталья Источник: Прозвон

Работа с базой данных нежилых помещений в Москве Дата последнего обновления: 22.09.2015 Подписка по 22.09.15

Дата	Операция	Назначение	Тип объекта	Кл.	Договор	Общая пл.	Пл. зем. учка	Кол-во тел.	Кл. помещ.	Вид договора	Дата освоб-ния	Статус продавца	Телефоны	Статус заявки	Экспозиция	Посл.отправка	Цена	Цена 1кв.м	Источник
22.09.15	Продажа	Здание/ОСЗ	Магазин			580,1	8	1-3		Дог. купли-продажи		АН без комисс			442	05.08.15	20500000	35339	Прозвон
22.09.15	Продажа	Здание/ОСЗ	Адм. здан.		Дог. купли-продажи	1200	20	0-2		Дог. купли-продажи		Собственник	8(905)719-3149, 8(903)200		1699	24.07.15	55000000	45800	Прозвон
22.09.15	Продажа	Здание/ОСЗ	Адм. здан.		Дог. купли-продажи	1200	20	0-2		Дог. купли-продажи		АН без комисс			1699	17.07.15	55000000	45800	Прозвон
22.09.15	Продажа	Здание/ОСЗ	Адм. здан.			10755	130	1-4				Собственник			2812	28.08.15	2812845	2812845	Прозвон

Яндекс www.realty.ru/base/show_photos/?guid=75D65E31-25F9-4E89-ABCE-2C5562789F40 1700 12

Включить Adobe Flash

Недвижимость Жилая Коммерческая Загородная

Каталог компаний Популярныe ссылки:
 Промостройцы Аренда квартир в Москве • Продажа квартир в Москве
 О программе Реалто Новостройки в Москве • Сеть квартир в Москве без посредников
 Объекты из программы Реалто Новостройки в Подольске • Аренда квартир без посредников

АРЕНДА ОФИСОВ В ЗАО НА ВАШИХ УСЛОВИЯХ

База недвижимости » Фотографии объектов из базы "Реалто"

Дата обновления: 28.09.15
 Операция: Продажа
 Назначение: Здание/ОСЗ
 Тип: Адм. здан.
 Класс пом.: В
 Цена объекта(руб.): 365 670 000
 стоимость м2(руб.): 34 000
 площадь(м2): 10755, участок(сотки):130-200, этаж(и):1-4, этажность:4
 город: Шелково, Шелковское ш., от МКАД: 17км, Шелковское шоссе, д.100
 Срочно продается новое 4-эт жб здание под склад, производство, офисы. 17км МКАД, г.Шелково, Общ. площ. 10755 кв.м. Земля 1.3Га (факт 2Га), 8 лифтов, Потолки 3,5-5,5м Погруз. ворота и пандусы. Рядом ЖД станция. Эл.-во 500кВт - 4кВт. Все коммуникации. Большая стоянка для фур. Собственник т.517-2100
 тел:8(495)517-2100

Участок под застройку 1,97 Га в г. Ростов-на-Дону

ВЦ класса А1 Метро «Кутузовская». Офисы в аренду от 150 м2

Аренда офисов от 500 руб./м2/месяц. м. Шоссе Энтузиастов

Продажа базы отдыха, Русский район

Программа «Realto»

Спецпредложения

База недвижимости

- Аренда квартир
- Продажа квартир
- Москва
- Подмосковье
- Коммерческая недвижимость
- Аренда
- Продажа
- ППА
- Новостройки
- Москва
- Подмосковье
- Загородная недвижимость

Заявка на обслуживание

Продажа ПСИ на Простретенской набережной

R4S STREET RETAIL
8-495-9600000

Фото 1 из 3

Помещение расположено в районе Остоженки, в престижном и fashionable квартале Москвы - «Золотая миля». Блоки от 38.5 - 170.4 м2, возможно объединение блоков. Собственник!

МФК "Poklonka Place" I

8-495-9996044

Фото 1 из 5

Новый бизнес-центр класса А1 Пересечение Кутузовского проспекта и ТТК. 3 мин до метро Кутузовская. Офисы в аренду от 150 м2, 8-20 этажей, подземный паркинг. Вид на Москва-Сити!

Продажа участка 2 Га в г. Ростов-на-Дону

База Реалто

Realto (495)233-95-92, Код клиента: 115040072

Файл Работа с БД Справочники Сервис Справка

Поиск Сортировка Статистика Сохранить Печать Экспорт Добавить Удалить Редактир. На главную

Всего записей: 59435 Найдено записей: 2

Рабочая Эксклюзивы Заявки Архив Выборы Карта

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата пог./обн:	20.04.15 / 27.08.15	Город:	Чашниково, Пензенское ш	Статус продавца:	497 Собственник
Вид операции:	Продажа	Улица:	Пензенское шоссе	497 Собственник	
Назначение:	Здание/ОСЗ	Дом/корп./стр.	4а / / /		
Тип объекта:	Адм. здан.	Раст. от МКАД:			
Эт./эт.ость:	/ / 2	Цена 1 кв.м. руб.:			
Колво комн.:		Цена, руб.	12 490 000		
Общая пл.:	172	Комис. для АН:	нет		
Пл. зем. учка:	4	Источник:	Прозвон		
Колво тел.:		Фирма:			
Кл. помещения:					
Вид договора:	Дог. купли-продажи - До				
Дата обновл.:					
Статус продавца:	Собственник				
Телефоны:	8(925)364-7497				
Статус заявки:					
Эксклюзив:	<input type="checkbox"/>				

Эксклюзивы: 130 дней. Послед. отправка

Дата	Цена	Цена 1 кв.м.	Источник
27.08.15	12 490 000	72 600	Прозвон
30.07.15	12 490 000	72 600	Прозвон
23.07.15	12 490 000	72 600	Прозвон

Контактное лицо: Владелец
 Комментарий: Солнечногорский р-н, ОСЗ, ПСН (мгн-мультикафе), раб. сост., смеш. планер, выс. пот. 2,65-3,5м, эл. мощность 25кВт, все коммуникации, парковка. Зем. учк. 4сот. в соб-ти. Возм. ар.

Карта Статус прод. Собственник

Работа с базой данных нежилых помещений в Москве. Дата последнего обновления: 22.09.2015 Подписка по 22.09.15

Дата	Операция	Назначение	Тип объекта	Кл.	Договор	Город	Источник
27.08.15	Продажа	Здание/ОСЗ	Адм. здан.		Дог. купли-продажи	Чашниково, Пензенское ш	12490000
27.08.15	Продажа	Магазин	Адм. здан.		Дог. купли-продажи	Пензенское ш	25000000
27.08.15	Продажа	Офис	Пристрой здан.		Дог. купли-продажи	Оборонная д.7	55,25
26.08.15	Продажа	Здание/ОСЗ	Особняк	В	Дог. купли-продажи	Михаилевича д.67	72,75
31.08.15	Продажа	Здание/ОСЗ	Торг-развл. центр		Дог. купли-продажи	Внуковская д.125а	74,97

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 24.06.15 / 25.08.15

Вид операции: Продажа

Назначение: Офис

Тип объекта: Пристрой к здан.

Эт./эт-сть: 1-2 / 2

Кол-во комн.:

Общая пл.: 442

Пл. зем. учка: 8

Кол-во тел.:

Кл. помещения:

Вид договора: Дог. купли-продажи - До

Дата освоб-ния:

Статус продавца: Собственник

Телефоны: 8(916)362-0651

Статус заявки:

Эксклюзив

Город: Дмитров, Дмитровское ш.

Улица: Оборонная ул.

Дом/корп./стр: 7 / /

Раст. от МКАД: 48

Цена 1 кв.м, руб.: 56 561

Цена, руб.: 25 000 000

Комис. для АН: нет

Источник: Прозвон

Фирма:

Экспозиция заявки: 63 дней Посл.отправка

Дата	Цена	Цена 1кв.м	Источник
25.08.15	25 000 000	56 600	Прозвон
01.07.15	25 000 000	56 600	Прозвон
24.06.15	25 000 000	56 600	Прозвон

Контактное лицо: Юрий Комментарий: Под офис, каб. план., хор. сост., тел., зем. учк 8сот., хор. п/путь.

[ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ](#)

Фото:

http://www.realto.ru/base/show_photos/?guid=A499EB65-C114-4496-801F-EC2622112CAD

www.realto.ru/base/show_photos/

REALTORU ПОРТАЛ О НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость Жилая Коммерческая Загородная

Каталог компаний
Промостраницы
О программе Реалто
Объекты из программы Реалто

Популярные ссылки:
Аренда квартир в Москве • Продажа квартир в Москве
Новостройки в Москве • Онять квартиру в Москве без посредников
Новостройки в Подмоскowie • Аренда квартир без посредников

Программа Realto Спецпредложения База недвижимости Доска объявлений Журнал Ипотека Консультации

База недвижимости »
Фотографии объектов из базы "Реалто"

Дата обновления: 27.10.15
Операция: Продажа
Назначение: Здание/ОСЗ
Тип: Особняк
Класс пом.: В
Вид договора: Дог. купли-продажи
цена объекта(руб.): 70 000 000
стоимость м2(руб.): 5 000
площадь(м2):40-1455, участок(сотка):20, этаж(и):1-2, этажность:2
город: Раменское, Новорязанское ш., от МКАД: 28км, Михалевица ул., д.67
Денис, Новострой, общая площадь 1500 кв.м., 2 этажа, огороженная территория 20 соток, эл-ва 80 квВ, 1 линия от дороги, вся коммуникации в здании. Свидетельства получены. Помещение свободного назначения, планировка меняется.
тел:8(909)929-0838, 8(926)228-7013

Продажа зданий на ТПК - ш. Энтузиастов от собственника

Аренда офисов от 500 руб. м2/мес. м. Шоссе Энтузиастов

Программа «Realto»

Скидка 10% на

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-dmitrov-114610864>

112 450 000 РУБ.

Магазин на продажу

Внуковская 125а, Дмитров, Московская область
Дмитров

★ В избранное



Торговое помещение, 2249 м²

Продажа здания под размещение придорожного сервиса, магазина, ТВК. Московская область, город Дмитров, село Внуково, дом 125а. Общая площадь 2249 кв. м.
1-ый этаж 1048 кв. м., высота 4,2 м.
2-ой этаж 937 кв. м, высота от 2,5 до 3,5 м.
Пристройка 1 к основному зданию площадью – 96 кв. м.
Пристройка 2 к основному зданию площадью – 84 кв. м.
Отдельно стоящая пристройка площадью – 84 кв. м.
Земельный участок в собственности.
Новостройка, 2015 года постройки, без внутренней отделки.
1-ый этаж оборудован зоной загрузки, удобным подъездом большегрузных машин.
Две входные группы с фасада.
Отопление, газовая котельная, водоснабжение, канализация, электрические мощности 150 кВт.
Здание расположено на 1-ой линии, удобный съезд, запланирована парковка на 40м/м., в 100 метрах от трассы А108 (бетонка).
На прилегающих участках планируется строительство жилых комплексов (в 2015 году началось строительство комплекса).
Хорошие рекламные возможности.
Авто трафик 3500 машины в сутки.
Цена 50000 рублей кв. м.
Без комиссии.

✔ Создать заметку об этом предложении в личном кабинете

Информация о предложении

Цена: 112 450 000 РУБ.	Площадь: 2 249м ²
Цена за м ² : 50 000 РУБ.	Дата обновления объявления: 23/09/2015
Тип: Коммерческая недв...	Дата публикации объявления: 26/08/2015
Тип объекта: Магазин	Номер в каталоге: 114610864

Расположение

Внуковская 125а, Дмитров, Московская область

Компания:

Роза

Размещает объявления: 3 года 11 мес.
Объявлений о продаже: 1
Объявлений об аренде: 1

89167705949

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



Пожаловаться

Распечатать

Отправить другу

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...



Создать аккаунт

Как торговаться

Таблица 30. Предложения о продаже административно-офисной недвижимости в Московской области

№ пп	Дата	Общая пл.	Пл.зем. уч-ка	Адрес	Цена предложения	Комментарий	Источник
1	26.10.15	400	31	Электросталь, Горьковское ш.	32 000 000	Офисное здание в собственности более 3-х лет, все коммуникации, земельный участок 31 сотка в собственности. 75 КВт, здание под реконструкцию, ТОРГ	reality.dmir.ru, Реал-Партнер
2	21.10.15	400	11	Подмосковье	11 800 000	Продается кирпичное отдельно стоящее здание, площадью 400 кв.м, расположенное непосредственно на трассе М-7 (Горьковское шоссе) в д. Кузнецы, Павлово-Посадского района. Все коммуникации (свет, газ отопление). Земля 11 соток и строение в собственности. Документы готовы.	mesto.ru, Миэль, (967) 225-26-35
3	03.08.15	1500	42	Ногинск, Горьковское ш.	48 500 000	Владимир, ОСЗ, Под офис, раб. сост., кабин.- корид. планир., все центр. ком-и, парковка. Зем. уч-к 42сот. в собств.	База Реалто, (915) 034-07-35
4	18.09.15	560	23	Уваровка, Минское ш.	30 000 000	Продается отдельно стоящее одноэтажное здание магазина площадью 560 кв.м с оборудованным гаражом на 4 машиноместа с подъемником. Все коммуникации. Подъезд к зданию заасфальтирован, благоустроен, имеется парковка. В здании оборудованы три торговых зала (2 по 100 кв.м, 1 – 80 кв.м), складские и подсобные помещения. В мансарде здания (100 кв.м) расположены: офисное помещение, комната отдыха, кухня, санузел. Проходное место на центральной улице рядом с ж/д станцией, главной площадью и трассой на Тверь. Продается полностью со всем оборудованием либо без такового. Разумный торг.	ubu.ru, 903-751-44-25
5	14.10.15	890	25,5	Жуковский, Новорязанское ш.	55 000 000	Продается здание в г.Жуковский ул. Школьная. 10-12 минут пешком до станции Ильинская. Напротив школы № 6. Здание- бывший клуб « Луч». Общая площадь здания 890 кв.м. 2-х этажное. Подземных этажей-1. Документ основания-договор купли-продажи от 2010 года. Здание кирпичное с железобетонными перекрытиями. И земельный участок, общей площадью 25,5 сотки, категория земель-земли поселений. Документ основания-договор купли-продажи от 2010 года. Здание нуждается в ремонте, был небольшой пожар, но в следствии него практически все комнаты в копоти. Расположение комнат -коридорное. На первом этаже -17, на втором 11 комнат, разных площадей, три сан.узла. В здание 3 входа. Во всем здании окна ПВХ (был сделан полностью ремонт и случился пожар, после него ничего не делали). За зданием расположен сквер с детскими комплексами (горки, песочницы и т.п.).	domofond.ru, Агат , 903-143-77-56
6	14.10.15	428,7	12	Орехово-Зуево, Горьковское ш.	18 000 000	Продается отдельно стоящее здание коммерческого назначения в г. Орехово-Зуево Московской области по ул. Фабзавуча, д.1. Здание расположено на земельном участке 12 сот промышленного назначения (земли населенных пунктов). Здание одноэтажное нежилого назначения отдельно стоящее. Общая площадь – 428,7кв.м. Здание разделено на 4 блока с отдельными воротами: 114,2, 124,4, 55,5 и 104,7 кв.м. Разведены все инженерно-технические коммуникации (функционируют). Высота помещения – 5 м. Здание кирпичное с ж/б. плитами перекрытия, плоским типом крыши и рулонной кровлей. Нежилое здание прекрасно подойдет под автоцентр, автомойку, склад, производство, гаражи под крупногабаритные машины и др .К участку ведет асфальтобетонная дорога. Недвижимость в собственности более трех лет. ДКП с указанием полной стоимости. Ипотека, рассрочка возможны и обсуждаются индивидуально.	domofond.ru, Хот адом, 903-738-1010
7	25.08.15	500	20	Подмосковье	33 000 000	Сергей, Чеховский р-он, с. Шарاپово. ОСЗ (подвальн. эт.+4-е эт.), ПСН (магазин/услуги/офис), раб. сост., интернет, телефон, зем. уч-к 20 сот в собств. Возм. аренда.	База Реалто, (985) 923-99-61
8	11.09.15	5771	120	Электросталь, Горьковское ш.	210 000 000	Продаю Торговый комплекс в г. Электросталь об. пл. 5770, 5 кв. м, 2 этажа торговых помещений, автосервис и автомойка, 1. 2 га собственной территории удобное расположение на въезде в город	domofond.ru, Москва, 915-296-94-94
9	27.08.15	2278	50	Львовский, Симферопольское ш.	95 000 000	Федор, ОСЗ, Под офис, раб. сост., каб.-коридор. план., выс. потолка:3м, тел., интернет, зем. уч-к 0,5га, в собст.	База Реалто, (926) 990-0340

10	16.10.15	2352	130	Раменское, Новорязанское ш.	280 000 000	Продается колхозный рынок в г. Раменское. Общая площадь земельного участка 1,3 га собственность. Общая площадь строений 2352 кв.м в том числе: Торговый центр 1545 кв.м, торг.площадь 1000 кв.м и офисная 545 кв.м; Отдельно стоящее здание с подвалом 248 кв.м; Одноэтажные здания 58 кв.м, 161 кв.м, 240 кв.м; Подвальное помещение 100 кв.м. Все центральные коммуникации: 110 Квт, водопровод, канализация. Территория огорожена, КПП. Стоимость 5 млн.долл. по цене торг.	domofond.ru,903-106-03-26
11	21.09.15	1272,7	53	Подмосковье	120 000 000	Здание общей площадью 1272, 7м2. Кирпичное, трехэтажное. Наружные стены выполнены из пенобетонных блоков. С наружной и внутренней стороны обложены керамическим кирпичом в ½ кирпича. Фундамент ленточный, монолитный, железобетонный. Глубина заложения фундамента два метра. С внутренней отделкой, под ключ. Имеет холодное и горячее водоснабжение, канализацию, электричество, телефон. Оборудовано системой охраны, пожарной сигнализацией. Выполнены все работы по разведению коммуникаций по зданию(электричество, канализация, водоснабжение, отопление). Покрытие полов керамическая плитка и ковролин. Окна ПВХ. Двери деревянные и металлические. Присвоен почтовый адрес: Московская область, Щелковский район, пос. Новый городок. По проекту предусмотрено на первом этаже - торговые площади; на втором этаже - торговые площади, зал ресторана, кухня; на третьем этаже - мансарда оборудована под гостиницу 14 номеров. Рядом со зданием установлен КТП мощностью 250 кВт, к КТП подведен кабель высокого напряжения 10тыс вольт, осталось только подключить к подстанции. Земельный участок в собственности общей площадью 5309м2 (53 сотки), категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования : для строительства придорожного сервиса,. Ровный, прямоугольной формы. Хороший асфальтированный подъезд.	irr.ru,(909)9539202
12	05.08.15	580,1	8	Серебряные Пруды, Каширское ш.	20 500 000	Ольга, ОСЗ (2-а эт.+мансарда), ПСН (офис/гостиница/ресторан/магазин/банк/учебные цели), раб. сост., зем. уч-к 8сот в собств.	База Реалто, (903) 253-5077
13	22.09.15	1200	20	Фрязино, Щелковское ш.	55 000 000	Наталья, ОСЗ, ПСН (маг-н/офис/услуги), подвал/2-а эт., свободн. план., раб. сост., выс.: 3,2м, зем.уч-к 0,2Га, в ар. на 49лет.	Любимый Город, 905-719-3149
14	28.09.15	10755	130	Щелково, Щелковское ш.	365 670 000	Срочно продается новое 4-эт жб здание под склад, производство, офисы. 17км МКАД, г.Щелково. Общ. площ. 10755 кв.м. Земля 1.3Га (факт 2Га). 8 лифтов. Потолки 3,5-5,5м Погруз. ворота и пандусы. Рядом ЖД станция. Эл.-во 500кВт - 4МВт. Все коммуникации. Большая стоянка для фур. Собственник т.517-2100	realto.ru,(495) 517-2100
15	27.08.15	172	4	Чашниково, Ленинградское ш.	12 490 000	Влад, Солнечногорский р-н, ОСЗ, ПСН (маг-н/услуги/кафе), раб. сост., смеш. планир., выс. пот. 2,65-3,5м, эл. мощность 25кВт, все комм-ции, парковка. Зем. уч-к 4сот. в соб-ти. Возм. ар.	База Реалто, (925) 364-7497
16	25.08.15	442	8	Дмитров, Дмитровское ш.	25 000 000	Юрий, Под офис, каб. план., хор. сост., тел., зем. уч-к 8сот., хор. п/путь.	База Реалто, (916) 362-0651
17	27.10.15	1455	20	Раменское, Новорязанское ш.	70 000 000	Денис, Новострой , общая площадь 1500 кв.м., 2 этажа, огороженная территория 20 соток, эл-ва 80 кВа, 1 линия от дороги, вся коммуникации в здании. Свидетельства получены. Помещение свободного назначения, планировка меняется.	realto.ru,Пелкон, 909-929-0838
18	23.09.15	2249	30	Дмитров, Дмитровское ш.	112 450 000	Продажа здания под размещение придорожного сервиса, магазина, ТВК. Московская область, город Дмитров, село Внуково, дом 125а. Общая площадь 2249 кв. м. 1-ый этаж 1048 кв. м. , высота 4,2 м. 2-ой этаж 937 кв. м, высота от 2,5 до 3,5 м. Пристройка 1 к основному зданию площадью – 96 кв. м. Пристройка 2 к основному зданию площадью – 84 кв. м. Отдельно стоящая пристройка площадью – 84 кв. м. Земельный участок в собственности. Новостройка, 2015 года постройки, без внутренней отделки.1-ый этаж оборудован зоной загрузки, удобным подъездом большегрузных машин. Две входные группы с фасада. Отопление, газовая котельная, водоснабжение, канализация, электрические мощности 150 кВт. Здание расположено на 1-ой линии, удобный съезд, запланирована парковка на 40м/м., в 100 метрах от трассы А108 (бетонка).	domofond.ru,Роза, 916-770-59-49

11.7 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

11.7.1 Диплом о профессиональной переподготовке



11.7.2 Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков



11.7.3 Страховой полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №1506ЕВ40R3673

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Корнилов Евгений Иванович		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i>	
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	14 100 руб. 00 коп. (Четырнадцать тысяч сто рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,047% от страховой суммы	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<input checked="" type="checkbox"/> в два платежа 1-ый платеж - 7 050 (Семь тысяч пятьдесят) рублей в срок до 03.10.2015 г. 2-ой платеж - 7 050 (Семь тысяч пятьдесят) рублей в срок до 03.02.2016 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «03» октября 2015г.	по «02» октября 2016 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 3% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 4 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Дубненское отделение филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»: 141980, Московская обл., г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.15, секция 7, ТЦ "Арка"

От имени Страховщика:  / С.В. Бутыхова /

М.П.



Место выдачи Страхового полиса: г. Дубна

Дата выдачи 01.10.2015г.