

Отчет №0192ПС-04/19

об оценке рыночной стоимости права собственности объектов оценки:

Административное здание (научный корпус), адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 091 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1686, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:81.

- Бетонная площадка № 10 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 17 833 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36827, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.

- Бетонная площадка № 3 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 4 637 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36756, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.

- Бетонная площадка № 4 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 17 067 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36850, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171013:10.

- Бетонная площадка № 5 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 16 100 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36847, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.

- Бетонная площадка № 6 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 2 466 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36852, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171013:10.

- Бетонная площадка № 9 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 200 кв.м, кадастровый номер 50:26:0000000:50344, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.

- Бетонная площадка у фермы (навозохранилище), адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 7 504 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36846, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.

- Коровник на 400 мест, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 3 525,1 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1998, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.

- Овощехранилище старое, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 315,2 кв.м, кадастровый номер 77:21:0000000:3215, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:77.

- Пожарное депо, бокс из 3-х гаражей, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 279,4 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1258, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:78.

- Склад минеральных удобрений, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 631,4 кв.м, кадастровый номер 77:21:0000000:3195, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:80.

- Склад, адрес: Московская обл., Одинцовский р-н, рп Новоивановское, ул. Калинина, д. 14, корп. А, лит. Б, площадь – 689,2 кв.м, кадастровый номер 50:20:0020101:320, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:20:0020101:3.

Дата оценки: 28 ноября 2018 года

Дата составления Отчета: 24 апреля 2019 года

Заказчик: ФГУП "Толстопальцево"

Санкт-Петербург
2019 г.



В соответствии с договором №4975С-09/18 возмездного оказания услуг на оказание услуг, нами произведена оценка рыночной стоимости права собственности объектов оценки:

- Административное здание (научный корпус), адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 091 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1686, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:81.
- Бетонная площадка № 10 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 17 833 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36827, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.
- Бетонная площадка № 3 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 4 637 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36756, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.
- Бетонная площадка № 4 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 17 067 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36850, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171013:10.
- Бетонная площадка № 5 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 16 100 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36847, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.
- Бетонная площадка № 6 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 2 466 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36852, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171013:10.
- Бетонная площадка № 9 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 200 кв.м, кадастровый номер 50:26:0000000:50344, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.
- Бетонная площадка у фермы (навозохранилище), адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 7 504 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36846, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.
- Коровник на 400 мест, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 3 525,1 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1998, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.
- Овощехранилище старое, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 315,2 кв.м, кадастровый номер 77:21:0000000:3215, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:77.
- Пожарное депо, бокс из 3-х гаражей, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 279,4 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1258, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:78.
- Склад минеральных удобрений, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 631,4 кв.м, кадастровый номер 77:21:0000000:3195, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:80.
- Склад, адрес: Московская обл., Одинцовский р-н, рп Новоивановское, ул. Калинина, д. 14, корп. А, лит. Б, площадь – 689,2 кв.м, кадастровый номер 50:20:0020101:320, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:20:0020101:3.

Задачей оценки является определение рыночной стоимости права собственности для определения начальной цены в целях реализации имущества в процедуре конкурсного производства.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года и Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) №297, 298, 299 (ФСОН№1, ФСОН№2, ФСОН№3) от 25.05.2015 года, а также №611 (ФСОН№7) от 25 сентября 2014 года.

На основании информации, представленной в приведенном ниже Отчете об оценке, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость права собственности объектов оценки, без учета стоимости земельных участков, по состоянию на 28 ноября 2018 года, без учета НДС, т.к. согласно ФЗ ОТ 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» имущество реализуемое в рамках процедуры банкротства, НДС не облагается, составляет округленно:

№ОО	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Административное здание (научный корпус), адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 091 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1686, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:81	1091	66 820 000 (Шестьдесят шесть миллионов восемьсот двадцать тысяч)
2	Бетонная площадка № 10 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 17 833 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36827, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3	17 833	11 050 000 (Одиннадцать миллионов пятьдесят тысяч)
3	Бетонная площадка № 3 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 4 637 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36756, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3	4 637	2 870 000 (Два миллиона восемьсот семьдесят тысяч)
4	Бетонная площадка № 4 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 17 067 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36850, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171013:10	17 067	10 580 000 (Десять миллионов пятьсот восемьдесят тысяч)
5	Бетонная площадка № 5 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 16 100 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36847, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3	16 100	8 320 000 (Восемь миллионов триста двадцать тысяч)
6	Бетонная площадка № 6 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 2 466 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36852, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171013:10	2 466	1 530 000 (Один миллион пятьсот тридцать тысяч)
7	Бетонная площадка № 9 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 200 кв.м, кадастровый номер 50:26:0000000:50344, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3	1 200	740 000 (Семьсот сорок тысяч)
8	Бетонная площадка у фермы (навозохранилище), адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 7 504 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36846, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3	7 504	4 650 000 (Четыре миллиона шестьсот пятьдесят тысяч)
9	Коровник на 400 мест, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 3 525,1 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1998, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3	3525,1	56 890 000 (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот девяносто тысяч)
10	Овощехранилище старое, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 315,2 кв.м, кадастровый номер 77:21:0000000:3215, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:77	1315,2	21 190 000 (Двадцать один миллион сто девяносто тысяч)

11	Пожарное депо, бокс из 3-х гаражей, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 279,4 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1258, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:78	279	22 490 000 (Двадцать два миллиона четыреста девяносто тысяч)
12	Склад минеральных удобрений, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 631,4 кв.м, кадастровый номер 77:21:0000000:3195, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:80	631	10 390 000 (Десять миллионов триста девяносто тысяч)
13	Склад, адрес: Московская обл., Одинцовский р-н, рп Новоивановское, ул. Калинина, д. 14, корп. А, лит. Б, площадь – 689,2 кв.м, кадастровый номер 50:20:0020101:320, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:20:0020101:3	689,2	26 020 000 (Двадцать шесть миллионов двадцать тысяч)
Итого			243 540 000 (Двести сорок три миллиона пятьсот сорок тысяч)

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах Отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,
Директор филиала
ООО «Стандарт Оценка»

_____ /Деменев С. А./

СОДЕРЖАНИЕ

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	10
ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	12
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	13
ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	13
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	14
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	14
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	15
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	16
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	17
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ)	23
АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	28
ПРИМЕНИМОСТЬ ТРАДИЦИОННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ	49
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	56
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	67
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	93
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	106

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Объекты оценки- право собственности

Объекты оценки принадлежат на праве хозяйственного ведения ФГУП «Толстопальцево». Право собственности Российской Федерации.

- Административное здание (научный корпус), адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 091 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1686, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:81.

- Бетонная площадка № 10 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 17 833 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36827, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.

- Бетонная площадка № 3 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 4 637 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36756, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.

- Бетонная площадка № 4 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 17 067 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36850, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171013:10.

- Бетонная площадка № 5 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 16 100 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36847, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.

- Бетонная площадка № 6 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 2 466 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36852, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171013:10.

- Бетонная площадка № 9 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 200 кв.м, кадастровый номер 50:26:0000000:50344, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.

- Бетонная площадка у фермы (навозохранилище), адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 7 504 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36846, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.

- Коровник на 400 мест, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 3 525,1 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1998, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.

- Овощехранилище старое, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 315,2 кв.м, кадастровый номер 77:21:0000000:3215, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:77.

- Пожарное депо, бокс из 3-х гаражей, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 279,4 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1258, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:78.

- Склад минеральных удобрений, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 631,4 кв.м, кадастровый номер 77:21:0000000:3195, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:80.

- Склад, адрес: Московская обл., Одинцовский р-н, рп Новоивановское, ул. Калинина, д. 14, корп. А, лит. Б, площадь – 689,2 кв.м, кадастровый номер 50:20:0020101:320, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:20:0020101:3.

Имущественные права.

- Административное здание (научный корпус), адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 091 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1686, на праве хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 22.01.2018 года.
- Бетонная площадка № 10 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 17 833 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36827, на праве хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 22.11.2017 года.
- Бетонная площадка № 3 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 4 637 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36756, на праве хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 22.11.2017 года.
- Бетонная площадка № 4 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 17 067 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36850, на праве хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 22.11.2017 года.
- Бетонная площадка № 5 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 16 100 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36847, на праве хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 22.11.2017 года.
- Бетонная площадка № 6 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 2 466 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36852, на праве хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 22.11.2017 года.
- Бетонная площадка № 9 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 200 кв.м, кадастровый номер 50:26:0000000:50344, на праве хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 22.11.2017 года.
- Бетонная площадка у фермы (навозохранилище), адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 7 504 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36846, на праве хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 22.11.2017 года.
- Коровник на 400 мест, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 3 525,1 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1998, на праве хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 02.03.18 года.
- Овощехранилище старое, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 315,2 кв.м, кадастровый номер 77:21:0000000:3215, на праве хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 04.12.2017 года.
- Пожарное депо, бокс из 3-х гаражей, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 279,4 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1258, на праве хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 14.03.2018 года.
- Склад минеральных удобрений, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 631,4 кв.м, кадастровый номер 77:21:0000000:3195, на праве хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 28.11.2017 года
- Склад, адрес: Московская обл., Одинцовский р-н, рп Новоивановское, ул. Калинина, д. 14, корп. А, лит. Б, площадь – 689,2 кв.м, кадастровый номер 50:20:0020101:320, на праве хозяйственного ведения ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 28.11.2017 года.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Стоимость зданий определена с применением сравнительного подхода, стоимость сооружений определена с применением затратного подхода. Полученные результаты приняты в качестве итоговых.

Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость права собственности объектов оценки по состоянию на 28 ноября 2018 года составляет:

№ОО	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Административное здание (научный корпус), адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 091 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1686, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:81	1091	66 820 000 (Шестьдесят шесть миллионов восемьсот двадцать тысяч)
2	Бетонная площадка № 10 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 17 833 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36827, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3	17 833	11 050 000 (Одиннадцать миллионов пятьдесят тысяч)
3	Бетонная площадка № 3 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 4 637 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36756, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3	4 637	2 870 000 (Два миллиона восемьсот семьдесят тысяч)
4	Бетонная площадка № 4 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 17 067 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36850, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171013:10	17 067	10 580 000 (Десять миллионов пятьсот восемьдесят тысяч)
5	Бетонная площадка № 5 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 16 100 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36847, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3	16 100	8 320 000 (Восемь миллионов триста двадцать тысяч)
6	Бетонная площадка № 6 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 2 466 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36852, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171013:10	2 466	1 530 000 (Один миллион пятьсот тридцать тысяч)
7	Бетонная площадка № 9 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 200 кв.м, кадастровый номер 50:26:0000000:50344, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3	1 200	740 000 (Семьсот сорок тысяч)
8	Бетонная площадка у фермы (навозохранилище), адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 7 504 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36846, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3	7 504	4 650 000 (Четыре миллиона шестьсот пятьдесят тысяч)
9	Коровник на 400 мест, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 3 525,1 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1998, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3	3525,1	56 890 000 (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот девяносто тысяч)
10	Овощехранилище старое, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 315,2 кв.м, кадастровый номер 77:21:0000000:3215, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:77	1315,2	21 190 000 (Двадцать один миллион сто девяносто тысяч)

11	Пожарное депо, бокс из 3-х гаражей, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 279,4 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1258, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:78	279	22 490 000 (Двадцать два миллиона четыреста девяносто тысяч)
12	Склад минеральных удобрений, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 631,4 кв.м, кадастровый номер 77:21:0000000:3195, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:80	631	10 390 000 (Десять миллионов триста девяносто тысяч)
13	Склад, адрес: Московская обл., Одинцовский р-н, рп Новоивановское, ул. Калинина, д. 14, корп. А, лит. Б, площадь – 689,2 кв.м, кадастровый номер 50:20:0020101:320, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:20:0020101:3	689,2	26 020 000 (Двадцать шесть миллионов двадцать тысяч)
Итого			243 540 000 (Двести сорок три миллиона пятьсот сорок тысяч)

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование объекта оценки:

- Административное здание (научный корпус), адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 091 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1686, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:81.
- Бетонная площадка № 10 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 17 833 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36827, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.
- Бетонная площадка № 3 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 4 637 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36756, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.
- Бетонная площадка № 4 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 17 067 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36850, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171013:10.
- Бетонная площадка № 5 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 16 100 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36847, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.
- Бетонная площадка № 6 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 2 466 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36852, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171013:10.
- Бетонная площадка № 9 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 200 кв.м, кадастровый номер 50:26:0000000:50344, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.
- Бетонная площадка у фермы (навозохранилище), адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 7 504 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36846, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.
- Коровник на 400 мест, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 3 525,1 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1998, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.
- Овощехранилище старое, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 315,2 кв.м, кадастровый номер 77:21:0000000:3215, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:77.
- Пожарное депо, бокс из 3-х гаражей, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 279,4 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1258, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:78.
- Склад минеральных удобрений, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 631,4 кв.м, кадастровый номер 77:21:0000000:3195, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:80.
- Склад, адрес: Московская обл., Одинцовский р-н, рп Новоивановское, ул. Калинина, д. 14, корп. А, лит. Б, площадь – 689,2 кв.м, кадастровый номер 50:20:0020101:320, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:20:0020101:3.

Оцениваемые права: право собственности

Имущественные права на объект оценки:

- Административное здание (научный корпус), адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 091 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1686, на праве хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 22.01.2018 года.
- Бетонная площадка № 10 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 17 833 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36827, на праве хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 22.11.2017 года.
- Бетонная площадка № 3 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 4 637 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36756, на праве хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 22.11.2017 года.
- Бетонная площадка № 4 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 17 067 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36850, на праве хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 22.11.2017 года.

- Бетонная площадка № 5 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 16 100 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36847, на праве хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 22.11.2017 года.
- Бетонная площадка № 6 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 2 466 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36852, на праве хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 22.11.2017 года.
- Бетонная площадка № 9 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 200 кв.м, кадастровый номер 50:26:0000000:50344, на праве прво хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 22.11.2017 года.
- Бетонная площадка у фермы (навозохранилище), адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 7 504 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36846, на праве хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 22.11.2017 года.
- Коровник на 400 мест, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 3 525,1 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1998, на праве хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 02.03.2018 года.
- Овощехранилище старое, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 315,2 кв.м, кадастровый номер 77:21:00000000:3215, на праве право хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 04.12.2017 года.
- Пожарное депо, бокс из 3-х гаражей, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 279,4 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1258, на праве хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 14.03.2018 года.
- Склад минеральных удобрений, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 631,4 кв.м, кадастровый номер 77:21:0000000:3195, на праве хозяйственного ведения принадлежит ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 28.11.2017 года.
- Склад, адрес: Московская обл., Одинцовский р-н, рп Новоивановское, ул. Калинина, д. 14, корп. А, лит. Б, площадь – 689,2 кв.м, кадастровый номер 50:20:0020101:320, на праве хозяйственного ведения ФГУП "Толстопальцево" согласно выписке из ЕГРН от 28.11.2017 года.

Заказчик отчёта: ФГУП "Толстопальцево"

Основание для проведения оценки: Договор №4975С-09/18 возмездного оказания услуг на оказание услуг от 11.09.2018 года

Цель оценки: определение рыночной стоимости, без учета стоимости земельных участков, на которых расположены объекты оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки (задачи проведения оценки): предполагается, что результаты оценки будут использованы для определения начальной цены в целях реализации имущества в процедуре конкурсного производства.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных выше целей и задач.

Вид определяемой стоимости: рыночная.

Дата оценки: 28 ноября 2018 года;

Дата осмотра: не проводился

Дата составления отчета: 24 апреля 2019 года

Основные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Оценщик при проведении оценки оформляет Отчет, который содержит профессиональный анализ, расчеты, выводы, обоснования и заключения, касающиеся методов и способов проведения оценки, которые основаны на специальных знаниях Оценщика в области оценочной деятельности и являются их интеллектуальной собственностью. Отчет может быть использован исключительно для собственных целей Заказчика, указанных в договоре на оказание услуг по оценке.

• В отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости (обременений), а так же экологического загрязнения, оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

• Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком или полученная из иных источников информация для проведения оценки является точной и достоверной, в его обязанность не входит проверка подлинности и правильности оформления, а также содержания переданных документов и сведений.

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик, подписавший данный Отчет, не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	ФГУП "Толстопальцево" ИНН 5030005686 р/сч 40502810603300140034 в банке «Возрождение» (ПАО) БИК 044525181 К/сч 30101810900000000181 Юридический адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино
Оценщик	Деменев Сергей Александрович, диплом о профессиональной переподготовке ПП-ИН ⁹ 821093 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выданный ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК» г. Перми 24.05.2012 г., свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации НП СРО «Экспертный совет» №1918, стаж работы оценщиком – с 2013 г.
Местоположение Оценщика	г. Санкт-Петербург, Невский проспект, 30, оф. 4.22
Сведения о саморегулируемой организации Оценщика	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», 109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495)626-29-50, (916)683-68-14, (800)200-29-50. Интернет сайт: www.srosomet.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности деятельности Оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в АО «РСК «Стерх» ОГРН 1051402088242; ИНН 1435159327. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика серия СПОО №092855. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. Период страхования: с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.
Информация о юридическом лице, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	ООО «Стандарт Оценка» 191011, Санкт-Петербург, Невский пр., д. 30 Тел.: (812)989-07-80 ИНН/КПП 3906256053/390601001; ОГРН 1123926003673 Дата присвоения 19.01.2012 г. Гражданская ответственность ООО «Стандарт Оценка» застрахована в СПАО «Ингосстрах», Полис страхования №433-702-064221/18 от 13.09.2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб. www.standartocenka-spb.ru

СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с пунктом 16 Федерального стандарта №1, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Рыночная стоимость объекта оценки¹ - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

¹ ФСО №3

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

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

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.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор оказания услуг по оценке, заключенный между Заказчиком – ФГУП "Толстопальцево"» и Исполнителем – ООО «Стандарт Оценка» от 11 сентября 2018 года

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

На основании договоренностей, допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, подразумевают их полное и однозначное понимание сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным способом, кроме как за подписью обеих сторон.

Ограничительные, допущения и условия применения полученных результатов, являющиеся неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и соответствует указанным в нём целям.
2. Отчет по оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
3. Выводы Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительны только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
4. Отчет об оценке является документом, содержащим сведения доказательственного значения, представляет собой квалифицированное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества без каких-либо гарантий в отношении условий последующего распоряжения им и только на дату оценки.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки предприятия, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое имущество не проводилась.
7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.
8. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащей недостоверные сведения, в т.ч. и в случае, если таковые представлены ему Заказчиком.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на объект оценки, и не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными, однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
11. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.
12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
13. Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить Оценщика от всякого рода дополнительных расходов и материальной ответственности. Кроме случаев, когда Оценщиком своими действиями (бездействием) при осуществлении оценочной деятельности, причинены убытки

Заказчику, или причинен имущественный вред третьим лицам, вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанной в отчете, подписанном Оценщиком. При этом размер ущерба определяется Решением Арбитражного суда.

14. Допущения, применяемые при анализе рынка и расчетах, в отчете об оценке в отношении объектов оценки должны быть обоснованы рыночными данными.

15 Рыночная стоимость объектов оценки рассчитывалась без учета стоимости земельных участков.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки использованы данные, опубликованные в открытых источниках периодической печати, сети ИНТЕРНЕТ, архива оценщика.

Ссылки на источники информации находятся в тексте настоящего отчета.

Выводы, изложенные в разделах настоящего отчета, основаны на специальных знаниях и опыте оценщика, подготовившего данный отчет.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для проведения оценки объекта использовались документы, предоставленные заказчиком:

- Выписка из ЕГРН от 22.01.2017 года;
- Выписка из ЕГРН от 22.11.2017 года
- Выписка из ЕГРН от 22.11.2017 года;
- Выписка из ЕГРН от 22.11.2017 года;
- Выписка из ЕГРН от 22.11.2017 года;
- Выписка из ЕГРН от 04.12.2017 года;
- Выписка из ЕГРН от 14.03.2018 года;
- Выписка из ЕГРН от 28.11.2017 года;
- Выписка из ЕГРН от 28.11.2017 года;
- Выписка из ЕГРН от 22.11.2017 года;
- Технический паспорт Административное здание (научный корпус) от 02.11.2006
- Технический паспорт Бетонная площадка №10 у фермы от 29.09.2009 г.
- Технический паспорт Бетонная площадка №3 у фермы от 24.01.2007 года
- Технический паспорт Бетонная площадка №4 у фермы от 24.01.2007 года
- Технический паспорт Бетонная площадка №5а у фермы от 03.07.2013 года
- Технический паспорт Бетонная площадка №5б у фермы 03.07.2013 года
- Кадастровый паспорт Бетонная площадка №6 у фермы от 27.10.2014 года
- Технический паспорт Бетонная площадка №9 у фермы 29.09.2009 года
- Технический паспорт Бетонная площадка у фермы (Навозохранилище) от 24.01.2007 года
- Технический паспорт Здания (Коровник на 400 мест) от 02.11.2006 года
- Технический паспорт Здания (овощехранилище) от 02.11.2006 года
- Технический паспорт Здания (склад минеральных удобрений) от 02.11.2006 года
- Технический паспорт Склад от 25.02.2004 года

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭС» (Протокол №4/2010 от «31» августа 2010 г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол №19/2011 от «12» мая 2011 г.).

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

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

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

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Область была как Центрально-Промышленная область в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Население

Численность населения области по данным Росстата составляет 7 318 647 чел. (2016). Плотность населения — 164,91 чел./км² (2016).

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2005 года по 2012 прирост составил 10,5 %). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в последние годы естественная убыль населения снижается (с –8,5 ‰ в 2005 году до –1,8 ‰ в 2012 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения — свыше 80 %. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций. Из общего числа прибывших в Московскую область в 2006—2010 годах около 22 % составляли иностранные граждане, причём число занятых иностранными гражданами в экономике области растёт: в 2010 году численность иностранных работников составляла 230,7 тыс. чел. — в 1,6 раз больше, чем в 2005 году. Особенностью Московской области является значительный объём маятниковых миграций рабочей силы. Значительная часть экономически активного населения Московской области трудоустроивается в Москве. По абсолютным значениям численности населения в 2010 году лидировали Одинцовский (316,6 тыс. чел.), Раменский (256,3 тыс. чел.), Сергиево-Посадский (225,3 тыс. чел.) и Балашихинский (225,3) районы.

Строительство

Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов — в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья. В строительном комплексе области насчитывается около 8,6 тыс. организаций, в которых занято 700 тыс. человек.

В основе строительного комплекса лежит промышленность строительных материалов, представленная более чем тысячей предприятий и крупнейшая в РФ по объёмам выпускаемой продукции. Обеспеченность населения жильём в 2011 году (28,2 м² на одного жителя) в 2010 году была выше среднероссийской (22,8 м² на одного жителя). Вводимое жильё — главным образом многоэтажное, представленное комплексной застройкой городов и районов области. Отрицательно сказался на состоянии строительного комплекса области начавшийся в 2008 году финансово-экономический кризис, вследствие которого сократился объём вводимого жилья и сократились объёмы ипотечного кредитования. Остро стоит проблема замороженного строительства жилья; в 2012 году в Московской области насчитывалось свыше ста объектов замороженного или прекращённого строительства, на ряде объектов имелись проблемы с подключением к инженерным коммуникациям.

Транспорт

Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озёрам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединённых кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги. В сфере транспорта в 2010 году работало около 165 тыс. чел. — 7,7 % работающего населения области.

Однако, несмотря на свои масштабы, транспортная сеть региона развита недостаточно и не отвечает современным требованиям. В последние годы около половины автодорог региона работает в условиях перегрузки, три четверти — не соответствует нормативным требованиям по транспортно-

эксплуатационным показателям. Кроме того, большая часть дорожной сети субъекта находится в плохом техническом состоянии.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки – право собственности.

Объектом оценки является:

Административное здание (научный корпус), адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 091 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1686, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:81.

- Бетонная площадка № 10 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 17 833 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36827, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.

- Бетонная площадка № 3 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 4 637 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36756, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.

- Бетонная площадка № 4 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 17 067 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36850, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171013:10.

- Бетонная площадка № 5 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 16 100 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36847, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.

- Бетонная площадка № 6 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 2 466 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36852, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171013:10.

- Бетонная площадка № 9 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 200 кв.м, кадастровый номер 50:26:0000000:50344, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.

- Бетонная площадка у фермы (навозохранилище), адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 7 504 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36846, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.

- Коровник на 400 мест, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 3 525,1 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1998, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.

- Овощехранилище старое, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 315,2 кв.м, кадастровый номер 77:21:00000000:3215, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:77.

- Пожарное депо, бокс из 3-х гаражей, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 279,4 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1258, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:78.

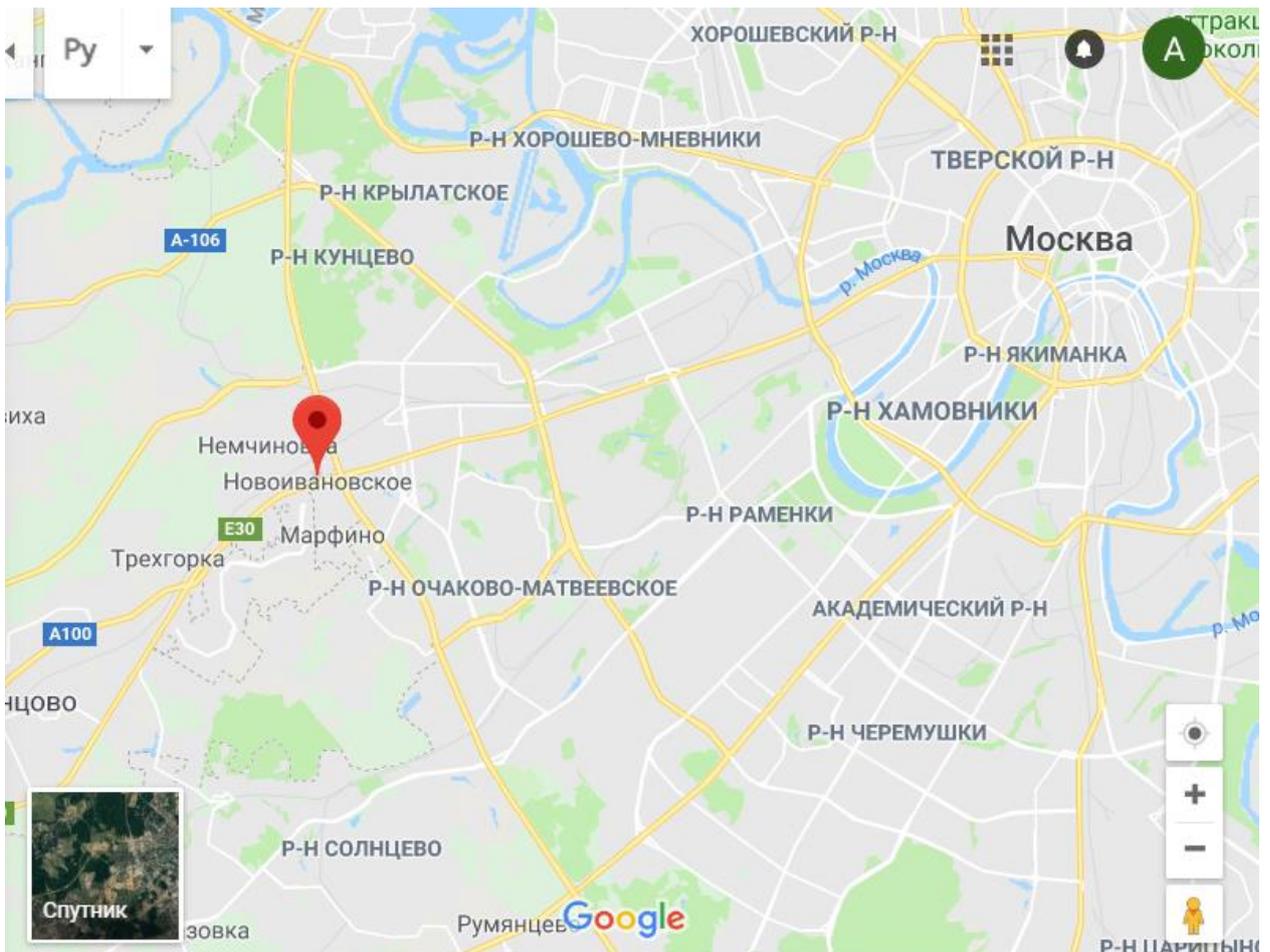
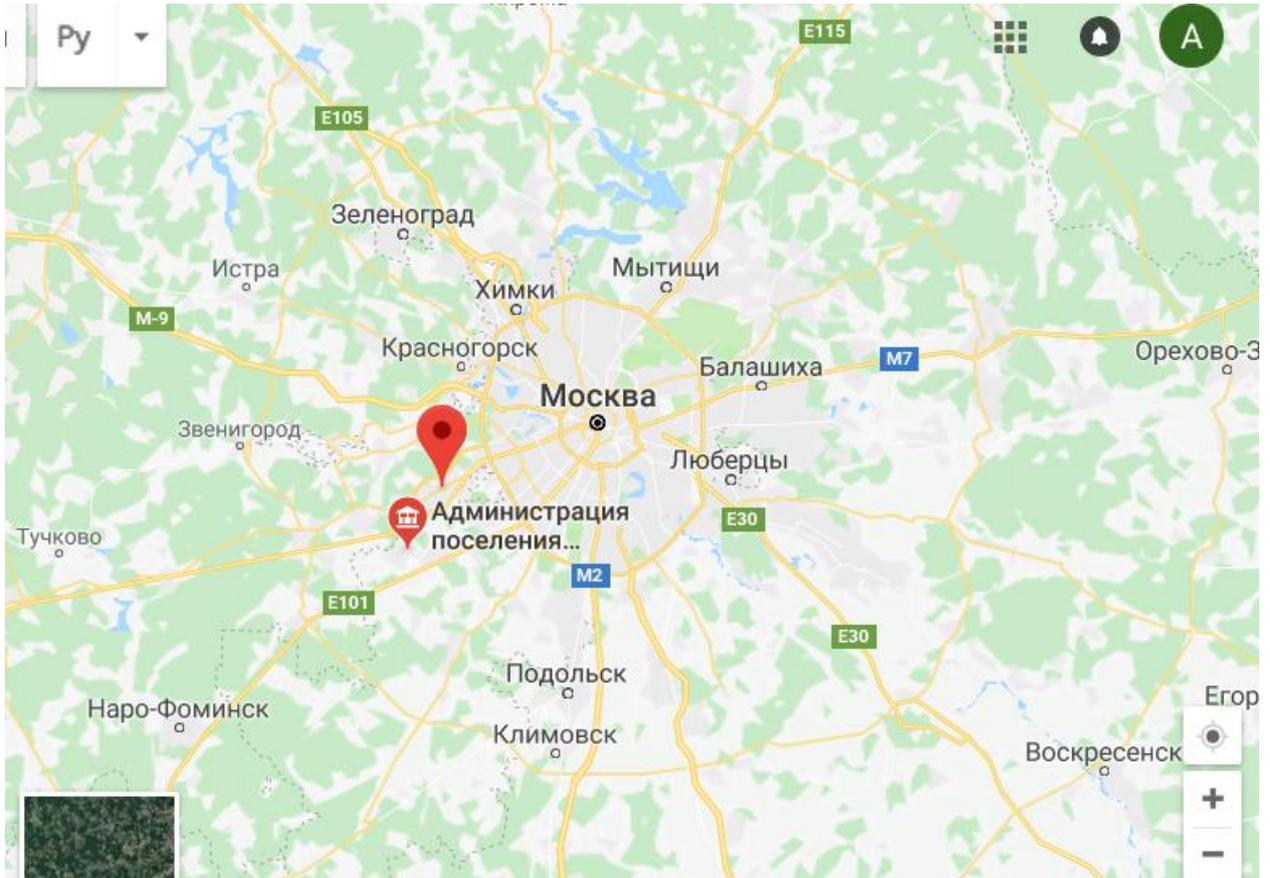
- Склад минеральных удобрений, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 631,4 кв.м, кадастровый номер 77:21:0000000:3195, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:80.

- Склад, адрес: Московская обл., Одинцовский р-н, рп Новоивановское, ул. Калинина, д. 14, корп. А, лит. Б, площадь – 689,2 кв.м, кадастровый номер 50:20:0020101:320, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:20:0020101:3.

Объекты оценки расположены

Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино

Московская обл., Одинцовский р-н, рп Новоивановское, ул. Калинина, д. 14



ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:26:0170907:81 Найти

Земельные участки 1

1. 50:26:0170907:81
город Москва, ОНО "ОПХ"Толстопальцево
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:26:0170907:81
Кад. квартал:	77:18:0170907
Статус:	Учтенный
Адрес:	город Москва, ОНО "ОПХ"Толстопальцево"
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	55 787,04 руб.
Уточненная площадь:	8 156 кв. м

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:26:0171013:10 Найти

Земельные участки 1

1. 50:26:0171013:10
город Москва, ОНО "ОПХ"Толстопальцево
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:26:0171013:10
Кад. квартал:	77:18:0171013
Статус:	Учтенный
Адрес:	город Москва, ОНО "ОПХ"Толстопальцево"
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	349 195,68 руб.
Уточненная площадь:	51 052 кв. м

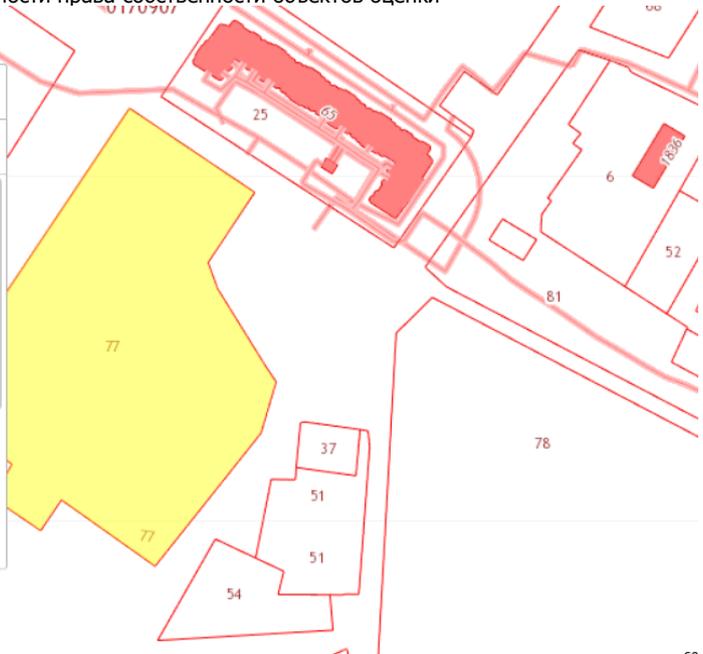
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:26:0170907:77

Земельные участки ¹

1. **50:26:0170907:77**
город Москва, ОНО "ОПХ"Толстопальцево"
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:26:0170907:77
Кад. квартал:	77:18:0170907
Статус:	Учтенный
Адрес:	город Москва, ОНО "ОПХ"Толстопальцево"
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	151 895,88 руб.
Уточненная площадь:	22 207 кв. м



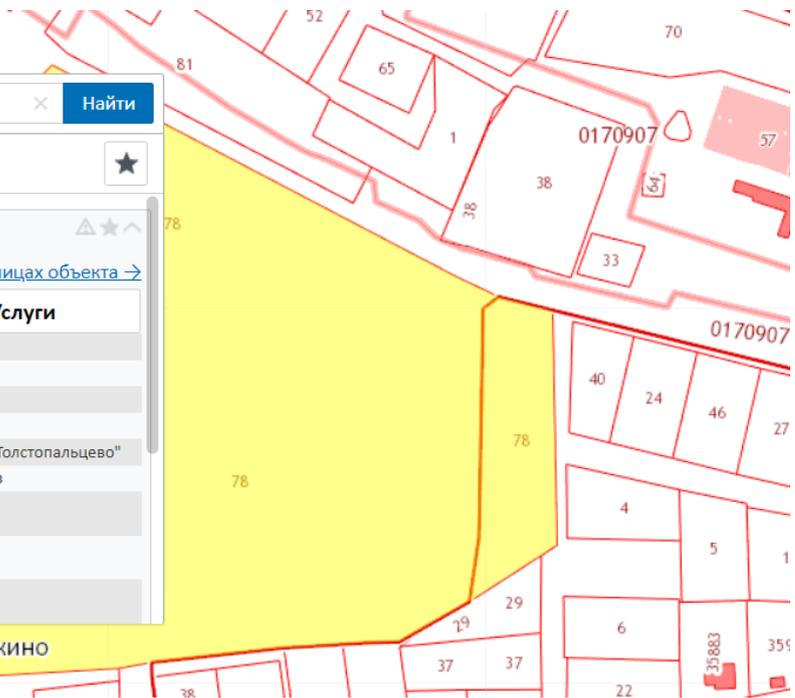
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:26:0170907:78

Земельные участки ¹

1. **50:26:0170907:78**
город Москва, ОНО "ОПХ"Толстопальцево"
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:26:0170907:78
Кад. квартал:	77:18:0170907
Статус:	Учтенный
Адрес:	город Москва, ОНО "ОПХ"Толстопальцево"
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	367 663,68 руб.
Уточненная площадь:	53 752 кв. м



ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:26:0170907:80

Земельные участки 1

1. **50:26:0170907:80**
город Москва, ОНО "ОПХ"Толстопальцево"
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:26:0170907:80
Кад. квартал:	77:18:0170907
Статус:	Учтенный
Адрес:	город Москва, ОНО "ОПХ"Толстопальцево"
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	49 343,76 руб.
Уточненная площадь:	7 214 кв. м

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:20:0020101:3

Земельные участки 1

1. **50:20:0020101:3**
город Москва, в районе рп.Новоивановское
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:20:0020101:3
Кад. квартал:	77:15:0020101
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	город Москва, в районе рп.Новоивановское
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	102 524,76 руб.
Уточненная	14 989 кв. м

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015

Объект оценки №1



Объект оценки №2



Объект оценки №3





Объект оценки №5





Объект оценки №7



Объект оценки №8





Объект оценки №10



Объект оценки №11





Объект оценки №12



Объект оценки №13



АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение специалистов в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- потенциал местоположения - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.
- рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.
- допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.
- физическая возможность - возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.
- финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.
- максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст.7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Такие земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Таким образом, текущее использование земельного участка определяется в рамках разрешенного использования земли и в соответствии с целевым назначением. Оценщик считает возможным не приводить расчеты альтернативных вариантов использования участка, оставляя разрешенное использование как наилучшее и наиболее эффективное.

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ИТОГАМ МАРТА 2018 ГОДА¹

Общая макроэкономическая ситуация

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами.

Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума – 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот трансакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г).

Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность, которая продолжает восстанавливаться после спада 4кв17. Индекс промышленного производства в январе и феврале вырос на 2,9 % г/г и 1,5 % г/г соответственно (в 4кв17 – снижение на 1,7 % г/г). При этом в феврале впервые с мая прошлого года рост показали одновременно все четыре укрупненных сектора промышленности: добыча, обработка, энергетика и водоснабжение.

По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП продолжают вносить не базовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Низкие температуры в России и Европе в конце февраля и марте оказывали поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике.

Добыча полезных ископаемых в феврале вновь показала небольшой рост – на 0,3 % г/г после 1,1 % г/г в январе. Показатели нефтяной и газовой отрасли демонстрировали разнонаправленные тенденции. Годовые темпы роста добычи нефти оставались в минусе, что было связано с ответственным выполнением Россией условий сделки ОПЕК+. Газовая отрасль, напротив, демонстрировала позитивную динамику на фоне роста внутреннего и внешнего спроса, обусловленного холодной погодой.

В марте температура на территории России и стран - основных европейских потребителей российского газа также оставалась ниже календарной нормы. В этих условиях активный рост объемов производства газа продолжился. По оперативным данным ЦДУ ТЭК, добыча природного газа в марте выросла на 14,1 % (в феврале – на 1,5 % г/г).

Температурный фактор оказывает положительное влияние и на производство электроэнергии. По оперативным данным СО ЕЭС, в марте рост потребления электроэнергии продолжил ускоряться – до 7,4 % г/г по сравнению с 1,7 % г/г в феврале и -0,1% г/г в январе. Среднедневная добыча нефти в марте оставалась стабильной в абсолютном выражении. При этом ее годовая динамика продолжает улучшаться по мере исчерпания эффекта высокой базы конца 2016 – начала 2017 года. По данным Минэнерго, масштаб спада добычи сырой нефти в марте сократился до 0,7% г/г после 1,4% г/г в январе и феврале.

Годовая динамика обрабатывающих отраслей в феврале нормализовалась после колебаний последних месяцев. В феврале темп роста выпуска обрабатывающей промышленности снизился до 1,9 % г/г с 4,7 % г/г в январе. По оценке Минэкономразвития России, высокие январские темпы роста обрабатывающей промышленности, как и ее спад в конце 2017 года, был обусловлен временными факторами. При этом и в январе, и в феврале положительные темпы роста продемонстрировало большинство обрабатывающих отраслей.

Годовые темпы роста машиностроения и металлургии в последние два месяца вернулись в положительную область. Восстановление металлургического комплекса в начале текущего года связано, в первую очередь, с нормализацией динамики по виду деятельности

«Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива», который в 4кв17 внес основной вклад в снижение выпуска металлургии в последние месяцы 2017 года.

Еще одним драйвером роста обрабатывающей промышленности в феврале стал химический комплекс, рост которого ускорился до 6,1 % г/г с 4,1 % г/г в январе. В то же время темпы роста пищевой промышленности в феврале перешли в отрицательную область (-1,6% г/г после роста на 2,1 % г/г в январе), что было связано, в первую очередь, с падением выпуска табачных изделий, возобновившимся после исчерпания эффекта от переноса индексации акцизов с января на июль.

Медианный темп роста, позволяющий очистить динамику показателя от «локальных» факторов, снизился до 0,2 % г/г в феврале после 2,0 % г/г в январе и около 1 % г/г в 4кв17, что дает тревожный сигнал о дальнейшей динамике обрабатывающей промышленности.

В марте оперативные индикаторы производственной активности показали позитивную динамику. Совокупный индекс PMI в марте составил 53,2 (в феврале – 55,2) и остается выше порогового уровня 50, сигнализирующего об увеличении экономической активности, хотя и замедляющимися темпами. Продолжает устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге, при этом положительная годовая динамика наблюдается по всем основным группам грузов, за исключением строительных материалов. Рост потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного фактора, в марте ускорился до 2,9 % г/г после 0,5 % г/г в феврале и 0,2 % г/г в январе.

Рынок труда

В начале текущего года рост заработных плат существенно ускорился. При этом фактические данные за январь оказались существенно выше предварительных оценок Росстата, опубликованных в феврале: номинальный прирост заработных плат составил 13,4% г/г (+4,9 п.п. по сравнению с оценкой), реальный – 11,0% г/г (+4,8 п.п.). В феврале, по оценке Росстата, заработные платы продолжили расти высокими темпами (12,1% г/г и 9,7% г/г в номинальном и реальном выражении соответственно). Текущие темпы роста заработных плат существенно превышают показатели 4кв17, которые стали максимальными с начала восстановительного цикла в середине 2016 года.

Наблюдаемая динамика заработной платы связана в первую очередь с рядом мер в области государственной социальной политики.

В связи с достижением в 2018 году соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы, прирост заработной платы в социальном секторе в январе происходил опережающими темпами (23,7% г/г). При этом, поскольку оценка достижения целевых показателей, установленных указами Президента Российской Федерации, осуществляется по среднегодовым значениям, повышение заработной платы будет сопровождаться ее

«усреднением» в течение года. Реализация данной политики приведет к изменению внутриведомственной динамики заработной платы по сравнению с прошлыми годами и, как следствие, к увеличению волатильности годовых темпов роста в 2018 году.

Повышение оплаты труда затронуло и другие категории работников бюджетной сферы, заработные платы которых с 1 января 2018 года были проиндексированы на 4%. Еще одним фактором ускорения роста заработных плат в январе–феврале стало повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ) с 1 января 2018 года до 9489 рублей, или 85% величины прожиточного минимума (11163 рублей). МРОТ будет доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения с 1 мая 2018 года.

Наряду с решениями в области социальной политики, росту заработных плат в начале 2018 года способствовали сформировавшиеся тенденции на рынке труда. В то время как численность рабочей силы остается относительно стабильной, скорость снижения количества безработных в последние два месяца возросла. Численность безработных (с исключением сезонного фактора) сократилась на 91,1 тыс. человек в январе и на 132,7 тыс. человек в феврале (в 4кв17 – 66 тыс. человек в среднем за месяц). В результате уровень безработицы в январе и феврале дважды обновлял исторические минимумы – 4,9 % SA и 4,7 % SA от рабочей силы соответственно. В этих условиях заработные платы уверенно растут и в отраслях, не относящихся к социальному сектору (в январе – на 10,8 % г/г в номинальном выражении).

Инфляция

В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4 % г/г в марте с рекордно низких 2,2 % в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2–2,3 % г/г). В помесечном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в марте ускорился до 0,4% м/м SA с 0,2 % м/м SA месяцем ранее, при этом показатель, приведенный к годовым темпам, впервые с июня прошлого года превысил целевой ориентир Банка России (4,3% м/м SAAR).

Тем не менее мартовские данные пока не позволяют говорить о выраженной тенденции к увеличению инфляционного давления в экономике. Темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции остаются на невысоких уровнях (менее 0,1 % м/м SA с начала года). Непродовольственные товары также продолжают демонстрировать умеренную ценовую динамику, в том числе за счет приостановки роста цен на бензин в феврале и марте (в помесечном выражении с устранением сезонности). Темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA).

По оценке Минэкономразвития России, ослабление рубля в первой половине апреля транслируется в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. По оценке Минэкономразвития, за последний год эффект переноса валютного курса на инфляцию снизился до 0,07-0,1 (что означает, что устойчивое 10%-е ослабление рубля приводит к накопленному за 3 месяца росту инфляции на 0,7-1 п.п.). Краткосрочные колебания курса рубля в рост цен с высокой вероятностью не транслируются. Таким образом, оценка темпов инфляции в апреле характеризуется сравнительно высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

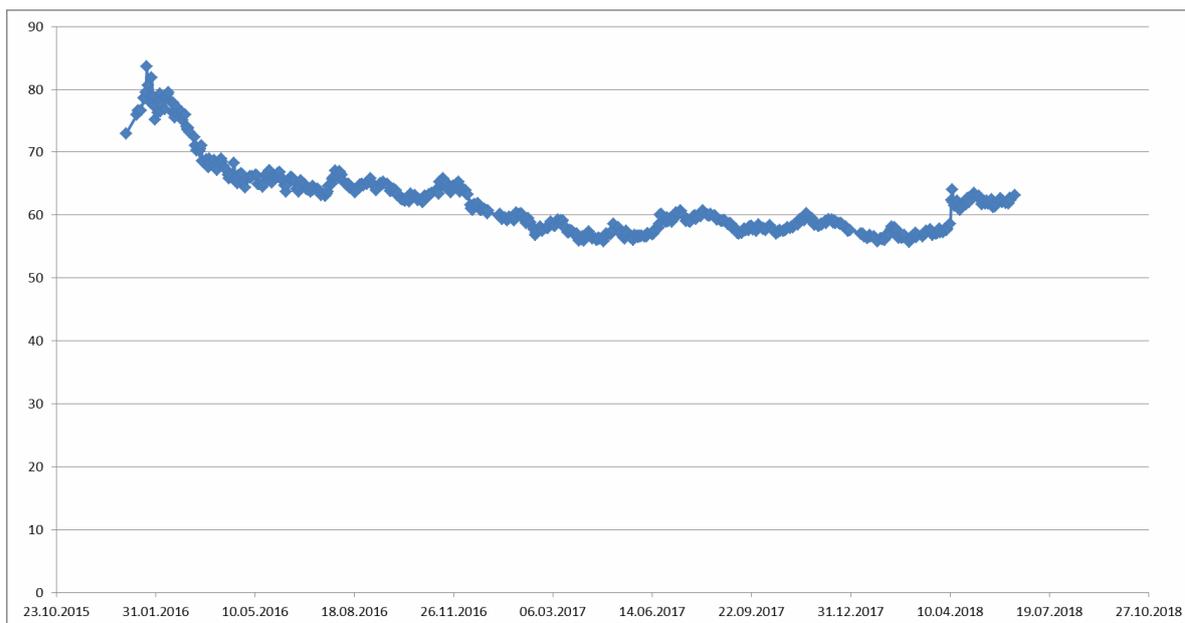
В соответствии с п.11а ФСО №7 при анализе рынка объекта оценки необходимо проанализировать влияние политической и экономической ситуации на рынок объекта оценки.

Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказала нижеследующее влияние на рынок оцениваемого объекта.

В 2017 г. экономика России стабилизировалась после двухлетнего падения и перешла в фазу роста. Начавшийся с IV квартала 2016 г. рост ВВП был продолжен и в 2017 г. По оценкам Росстата, ВВП вырос на 1,5% (г/г) по итогам 2017 г., при этом в течение года динамика роста была неравномерной. Пик пришелся на II квартал, когда экономика выросла на 2,5% в годовом сопоставлении, а во второй половине года рост замедлился — в III квартале прирост составил +1,8% (г/г). Минэкономразвития прогнозирует, что в 2018 г. прирост ВВП будет на уровне 2%⁴.

Положительным трендом 2017 г. стало также укрепление национальной валюты и снижение ее волатильности, чему способствовал мировой рост стоимости нефти. Колебания курса рубля относительно среднего курса в 2017 г. составляли не более 10%. В то же время в 2015 и 2016 гг. колебания были на уровне 38% и 35% соответственно.

Динамика курса доллара за 2016 –2018 гг



Источник: http://www.cbr.ru/currency_base/, анализ оценщика

С апреля 2016 года наблюдается относительная стабилизация курса доллара.

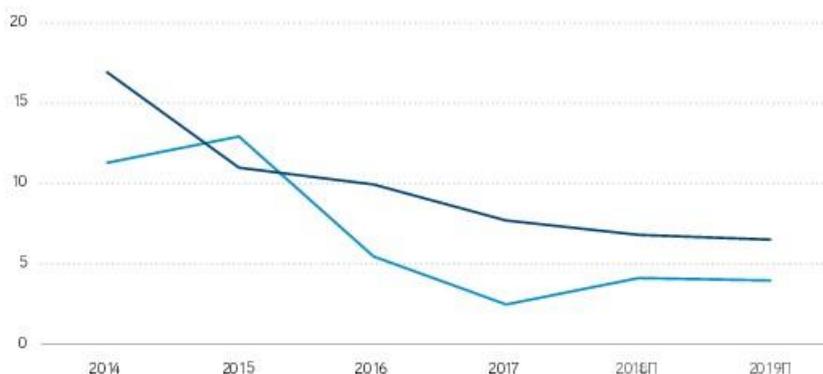
Инфляция в России



Динамика инфляции и ключевой ставки ЦБ РФ, %

Источник: Росстат, ЦБ РФ, прогноз Oxford Economics

— Индекс потребительских цен
— Ключевая ставка ЦБ РФ (конец периода)



Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/colliers_report_commercial_re_rus.pdf

Укрепившийся курс рубля, растущие цены на нефтяном рынке, а также хороший сельскохозяйственный урожай способствовали рекордно низкому для российской экономики уровню инфляции в 2017 г.: уже с июля инфляция в годовом выражении была ниже цели ЦБ в 4% на конец года. По данным Росстата на конец 2017 г. инфляция составила 2,5%, ожидания ЦБ по инфляции на 2018 г. — около 4%.

В 2017 г. на рынке недвижимости России наблюдалось оживление инвестиционного спроса по сравнению с предыдущим годом. Общий объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость составил \$4,73 млрд, что превышает итоги 2016 г. на 12%. Стабилизация макроэкономических индикаторов привела к возобновлению интереса со стороны инвесторов, продемонстрировавших готовность приобретать активы.

В 2017 г. на рынке наблюдался двукратный рост объема классических инвестиционных сделок (\$1,5 млрд в 2016 г. против \$3,1 млрд в 2017 г.). В процентном соотношении

инвестиций по цели приобретения ситуация изменилась зеркально: в 2017 г. около 65% всего объема было инвестировано в объекты с целью получения дохода, в 2016 г. такая же доля в общем объеме пришлось на приобретение объектов под собственное размещение.

В IV квартале 2017 г. суммарный объем транзакций достиг \$2,59 млрд, что почти в четыре раза больше, чем в IV квартале 2016 г. Стоит заметить, что 40% объема IV квартала 2017 г. сформировала продажа портфеля IMMOFINANZ.

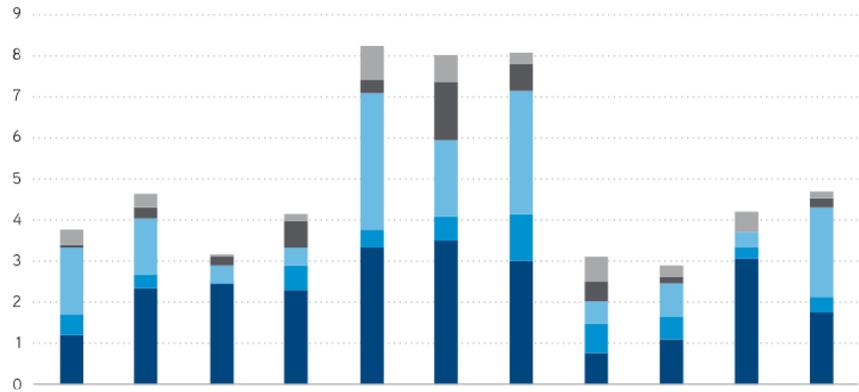
Распределение инвестиций по типу недвижимости



Распределение инвестиций по типу недвижимости, \$ млрд

Источник: Colliers International

- Офисы
- Склады
- Торговая недвижимость
- МФК
- Гостиницы



Источник: <http://www.colliers.com/>-

[/media/files/emea/russia/research/2018/colliers_report_commercial_re_rus.pdf](http://media/files/emea/russia/research/2018/colliers_report_commercial_re_rus.pdf)

Впервые за последние пять лет торговый сегмент стал лидирующим по сумме капиталовложений, сформировав 46% от общего объема. Всего сумма инвестиций в торговый сегмент достигла \$2,19 млрд. В 2016 г. на долю ритейла пришлось суммарно 10%, или \$411 млн.

Крупнейшей сделкой стала продажа российского портфеля торговых центров компании IMMOFINANZ. Покупателем выступила компания FORTGROUP, которая таким образом вышла на московский рынок. Эта сделка стала также крупнейшей портфельной сделкой, причем не только в сегменте торговой недвижимости. Среди других значимых транзакций года можно отметить продажу ТРЦ Columbus в Москве и ТРК «Лето» в Санкт-Петербурге.

В сегмент офисной недвижимости было вложено \$1,78 млрд, что сформировало 38% общего объема. В суммарном объеме инвестиций доля сегмента за год сократилась (в 2016 г. было 72%), однако если объем инвестиций в офисы в 2016 г. был в большей степени сформирован сделками по активам, приобретенным под собственное размещение, или долговым активам, то в 2017 г. спрос инвесторов с точки зрения цели приобретения был более сбалансирован. Портфели офисной недвижимости пополнили такие инвесторы, как UFG Real Estate, ГК «РИОТЭКС» — в Москве, холдинг «Империя», Raven Russia Limited, Jensen Group — в Санкт-Петербурге. Офисы также оставались востребованными и со стороны конечных пользователей. Например, АИЖК приобрело офисные помещения в комплексе «IQ-Квартал», Газпромбанк — в комплексе «Аквамарин III»

Доля сегмента складской недвижимости в 2017 г. сопоставима с долей в 2016 г. — 8% и 7% соответственно. Большую часть всех вложений в складские объекты в 2017 г. обеспечили институциональные инвесторы, пополнявшие список своих инвестиционных активов.

Примерами таких инвесторов можно назвать Raven Russia Limited, которая приобрела два складских комплекса за год, а также РФПИ, расширивший портфель платформы ПЛТ совместно с консорциумом ближневосточных инвесторов. В целом средний размер сделки по итогам года уменьшился с \$78,6 млн в 2016 г. до \$61,8 млн в 2017 г. Однако количество закрытых транзакций на рынке увеличилось на треть. Более половины из всех закрытых в 2017 г. сделок пришлось на сделки объемом инвестиций менее \$30 млн.

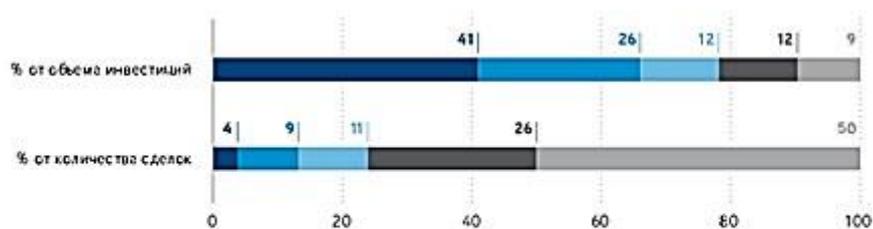
Распределение инвестиций по количеству и объему сделок



Распределение инвестиций по количеству и объему сделок, %

Источник: Colliers International

- >\$300 млн
- \$100–299 млн
- \$50–99 млн
- \$20–49 млн
- <\$20 млн



Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/colliers_report_commercial_re_rus.pdf

В 2017 г. Московский регион, как и прежде, сформировал преобладающую часть инвестиций — \$3,77 млрд. Доля Санкт-Петербурга в региональном распределении сделок достигла максимума с 2011 г. — 14%. Совокупный объем вложений в недвижимость Санкт-Петербурга вырос в 1,8 раза — с \$380 млн в 2016 г. до \$690 млн в 2017 г. Ожидается продолжения тренда роста инвестиционной активности в 2018 г. и увеличения доли Санкт-Петербурга.

В 2017 г. заметно возросла доля зарубежных инвесторов, которая составила 18% от общего объема. Для сравнения, в 2016 г. она была равна 2%. Среди иностранных игроков на российском рынке в 2017 г. были активны инвесторы из Великобритании, Китая, Финляндии, а также представители глобальных инвестиционных фондов. Ожидается, что доля зарубежных инвесторов продолжит рост в 2018 г., но при этом доминирующими на рынке останутся российские покупатели.

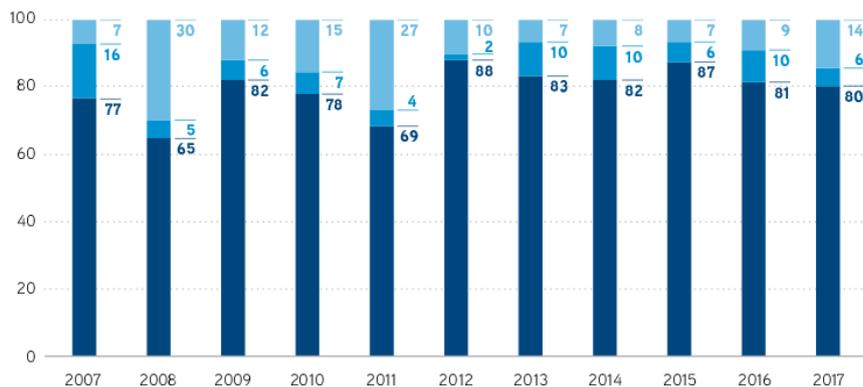
Территориальное распределение инвестиций



Территориальное распределение инвестиций, %

Источник: Colliers International

- Москва
- Регионы
- Санкт-Петербург



Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/colliers_report_commercial_re_rus.pdf

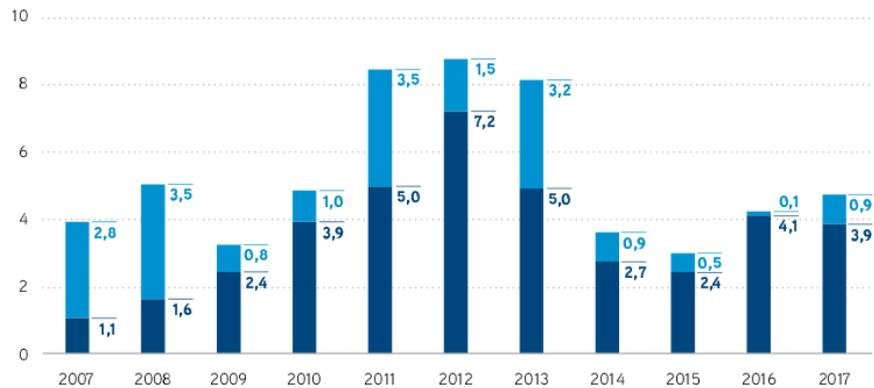
Распределение инвестиций по источнику капитала



Распределение инвестиций по источнику капитала, \$ млрд

Источник: Colliers International

- Российский
- Иностраный



Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/colliers_report_commercial_re_rus.pdf

Политика Центрального банка России по планомерному снижению ключевой ставки отразилась и на ставках капитализации, которые, по нашей оценке, продемонстрировали снижение к концу 2017 г. В связи с удешевлением стоимости заемного финансирования уже с IV квартала 2017 г. наблюдался рост цены предложения инвестиционных активов на рынке.

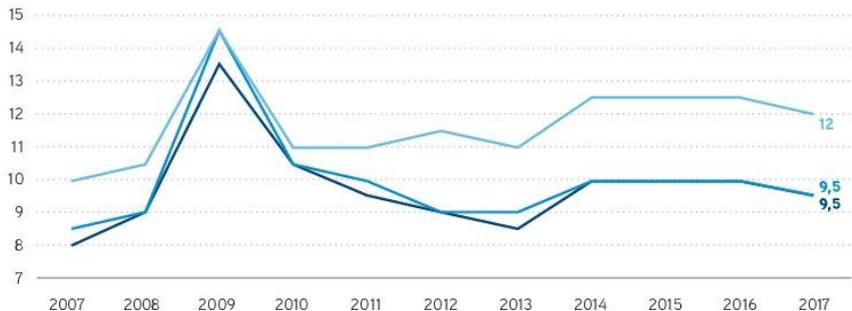
Динамика ставок капитализации в Москве



Динамика ставок капитализации в Москве, «прайм», %

Источник: Colliers International

- Офисная недвижимость
- Торговая недвижимость
- Складская недвижимость



Источник: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/colliers_report_commercial_re_rus.pdf

Итогом 2017 г. стало увеличение числа инвестиционных сделок между профессиональными участниками рынка капиталов. На конец 2017 г. в экспозиции находилось ограниченное количество крупных портфельных активов, в связи с чем ожидается снижение объема инвестиций до \$4 млрд в 2018 г.

Австрийская компания IMMOFINANZ и скандинавский фонд Northern Horizon Capital продали российские активы и покинули рынок. В то же время наблюдается активный интерес со стороны азиатских и уже присутствующих на российском рынке иностранных инвесторов и фондов, нацеленных на дальнейшее пополнение инвестиционного портфолио.

В целом в 2018 г. приток новых инвесторов, вероятно, превысит число уходящих игроков. На фоне роста арендных ставок торговый и офисный сегменты будут в равной степени востребованы в 2018 г. Доля складской недвижимости сохранится на уровне 2016–2017 гг.

Значительный эффект на инвестиционный фон в России будет оказывать денежно-кредитная политика Центрального банка, продолжение процесса восстановления экономики страны, а также динамика антироссийских санкций со стороны иностранных государств.

Текущая стабилизация основных макроэкономических факторов может оказать положительное влияние на российский инвестиционный рынок. При этом российский капитал продолжит доминировать на рынке. В то же время нельзя не отметить текущий процесс перехода объектов недвижимости во владение банков в связи с неисполнением долговых обязательств текущими собственниками. Масштабы этого процесса будут определяться способностью собственника исправить ситуацию в проекте и настроен финансовыми структурами идти на компромиссы.

В случаях, где собственники смогут улучшить ситуацию, банки, вероятнее всего, будут применять более гибкий подход при обсуждении реструктуризации долга. Однако нельзя исключать того, что подобный процесс затронет не все проблемные активы, и в результате банковские структуры могут стать более активными игроками рынка недвижимости, выступая не только кредиторами, но и собственниками крупных столичных объектов, и, возможно, формируя свой собственный пул активов для дальнейшей продажи.

По мере стабилизации валютных курсов и нефтяных цен ожидается активизации рынка и как роста числа транзакций, так и возобновления переговоров по активам, находящимся в экспозиции. Также ожидается сохранение фокуса инвесторов на высококачественные и ликвидные объекты со стабилизированным доходом и понятными долгосрочными договорами аренды.

Выводы:

- Внешнеэкономическая ситуация продолжает оказывать влияние на экономику города. Снижение цен на нефть вызывает девальвацию рубля. Тем не менее наблюдается замедление темпов прироста инфляции.
- Замедление темпов роста торговли происходит ввиду смены традиционных поставщиков продукции, и крупным сетевым операторам требуется время для выстраивания новых каналов поставок и поиска поставщиков товаров.
- Наблюдается снижение объемов ввода недвижимости, главным образом в результате снижения темпов роста объемов ввода многофункциональных центров
- Произошло снижение уровня цен на недвижимость по всей стране, стабилизирующийся в последние периоды.
- Падение доходов населения, вызванного кризисом в экономике страны, является основным фактором снижения спроса на недвижимость и ростом задолженности по кредитам.
- Наиболее востребованным и активным на инвестиционном рынке остается офисный сегмент.
- Происходящая стабилизация рынка недвижимости в целом приведет к росту инвестиционной активности.
- Ожидается сохранение фокуса инвесторов на высококачественные и ликвидные объекты со стабилизированным доходом и понятными долгосрочными договорами аренды.

Непрямой эффект снижения инфляции несет для потребительского сектора - и для обслуживающих его торговых центров, и для магазинов уличной торговли. Объемы розничной торговли по-прежнему снижаются в России в реальном выражении. Низкая инфляция поможет восстановлению покупательной способности и объемов продаж

ОБЗОР РЫНКА
РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Земельный фонд Москвы и Московской области⁵

По данным государственного учета земель площадь Москвы на 1 января 2017 года составляет 256,1 тыс. га, а Московской области 4 432,9.

В Москве в 2016 году изменений в структуре земельного фонда не произошло. Весь земельной фонд Москвы представлен землями населенных пунктов.

Распределение земельного фонда Московской области по категориям на 01.01.2017

Показатель	Площадь тыс. га.		
	2016 г.	2015 г.	2016 г. к 2015г.
Категории земель			
1. Земли сельскохозяйственного назначения	1 611,90	1 614,40	-2,5
2. Земли населенных пунктов	557,6	556	1,6
3. Земли промышленности, энергетики транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	286,3	284,6	1,7
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов	65,3	64,9	0,4
5. Земли лесного фонда	1 802,30	1 803,50	-1,2
6. Земли водного фонда	25,5	25,5	-
7. Земли запаса	84	84	-
Итого земель:	4 432,90	4 432,90	-

Источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии «Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации за 2016 год»

Объем предложения на открытом рынке в первую очередь зависит от объема земель, находящихся в частной собственности физических или юридических лиц.

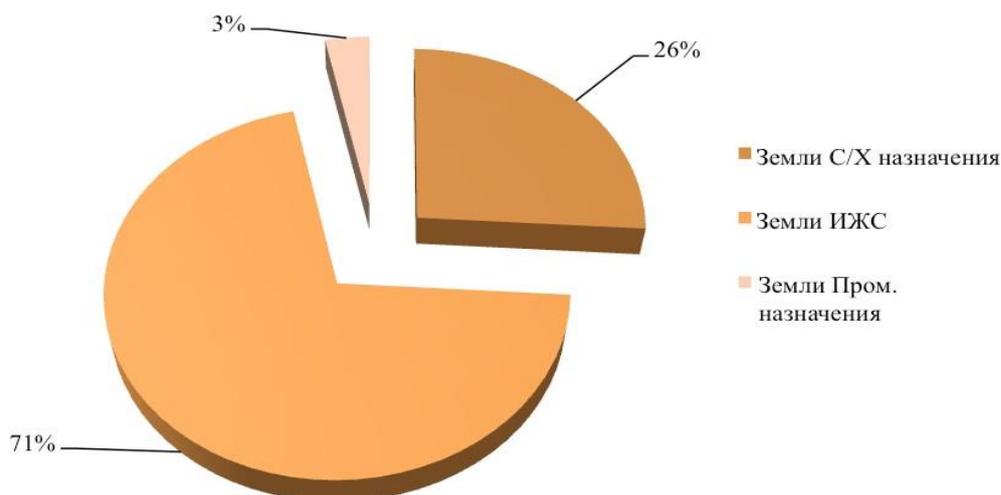
По состоянию на 1 января 2017 года на территории Москвы в собственности граждан и юридических лиц находится 51,3 тыс. га, что составляет 20% от общей площади города, из них: в собственности юридических лиц – 32,5 тыс. га; в собственности граждан – 18,8 тыс. га. В государственной и муниципальной собственности находится 104,8 тыс. га земель.

По состоянию на 1 января 2017 года на территории Московской области в собственности граждан и юридических лиц находится 1 278,2 тыс. га, что составляет 28,8% от общей площади региона, из них: в собственности юридических лиц – 546,1 тыс. га; в собственности граждан – 732,1 тыс. га. В государственной и муниципальной собственности находится 3 154,7 тыс. га земель

Рынок земельных участков Московской области в I половине 2017 года

По данным компании «Махуline» на рынке земельных участков Московской области не наблюдается дефицита предложений по продаже и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

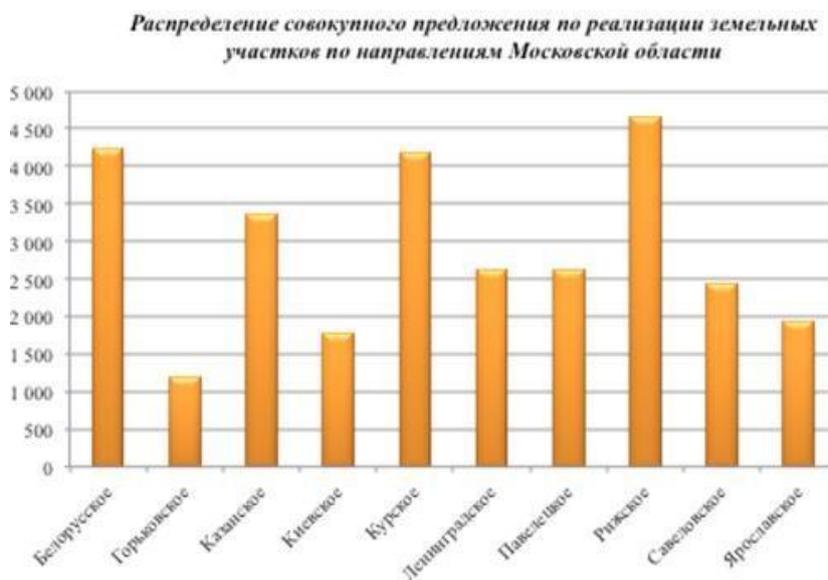


Источник: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.htm>

Как видно из диаграммы, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области



В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павелецкое	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Савеловское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Как видно самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. Местоположение участка;
2. Площадь участка;
3. Наличие/отсутствие коммуникаций;
4. Рельеф участка;
5. Качество подъездных путей;

6. Форма участка;
7. Вид права (собственность/аренда);
8. Категория земель;
9. Вид разрешенного использования;

Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павелецкое	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

Источник: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующие выводы:

максимальная стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;

максимальная стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;

максимальная стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения

Оценщиком были рассмотрены представленные к продаже земельные участки.

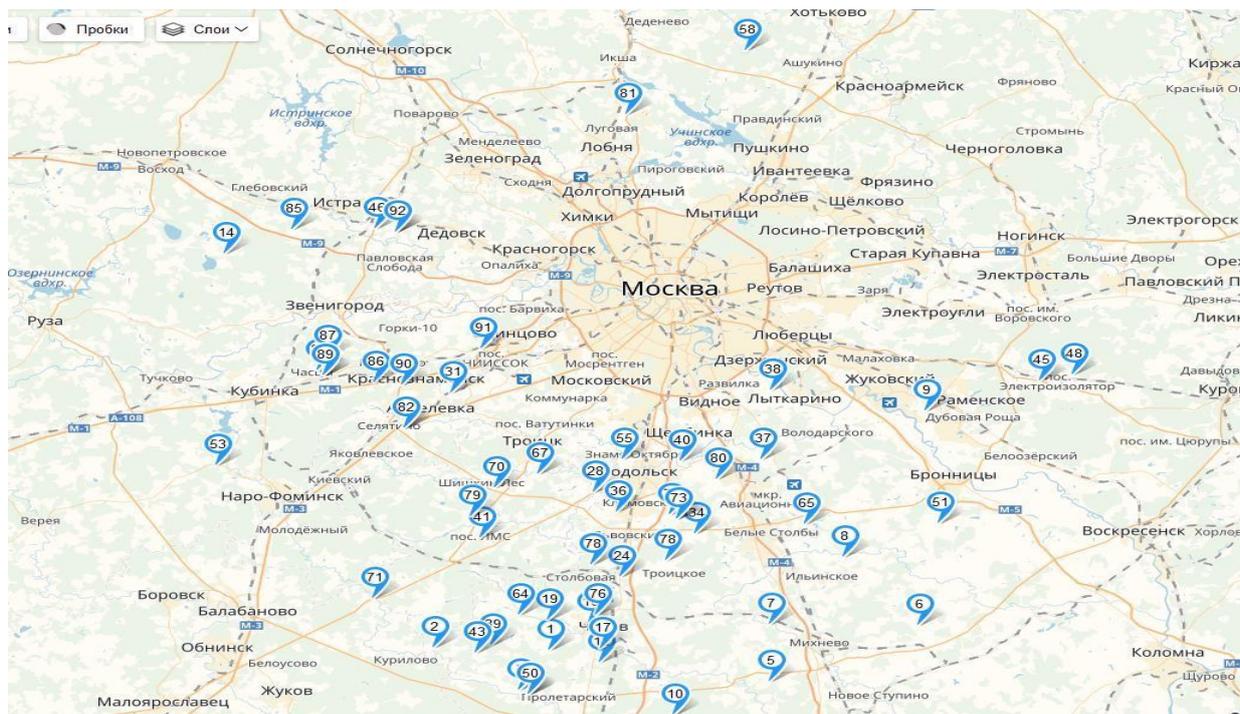
По данным анализа рынка установлено, что цена земельного участка существенно зависит от его категории и разрешенного использования (далее – ВРИ).

Категория и ВРИ участка определяют законодательные ограничения по использованию земельного участка. Изменение категории и ВРИ весьма проблематично и сопряжено с проведением публичных слушаний и получением соответствующих разрешений и согласований. Таким образом, категория делит рынок земельных участков на различные сегменты по назначению, в достаточной степени отличающиеся по ценам.

Таким образом, Оценщиком рассматривались предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенные в западном направлении московского региона на удалении 20-60 км от МКАД и предназначенные для ведения сельскохозяйственной деятельности.

Далее приведены предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения преимущественно в районе расположения объекта оценки, а также рассмотрены участки на других направлениях. Карта расположения рассмотренных земельных участков, а также предложения по продаже приведены далее

Расположение рассмотренных земельных участков на фрагменте карты Московского региона



Номера меток соответствуют нумерации в таблице далее

Источник: <https://yandex.ru/maps>

Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения

Местоположение	Расстояние от МКАД, км	Вид права	Категория	ВРИ	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Площадь, сот	Цена, руб./сот	Источник информации	№ на карте
Чеховский район, д. Ермолово	50	Собственность	С/Х	СХП	960 000	48 000 000	50	9 600	5 000	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniy/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_ermolovo_96_ga/	1
Чехов, Леоново	40-48	Собственность	С/Х	СХП	37 000	3 000 000	81	370	8 108	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_875890140	2
Серпуховский район, д.Лисенки	60	Собственность	С/Х	СХП	39 400	3 500 000	89	394	8 883	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniy/uchastok_ryadom_s_betonkoy_3_94_ga_lisyenki/	3
Серпуховский район, д.Новосёлки	70	Собственность	С/Х	СХП	39 400	2 700 000	69	394	6 853	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniy/uchastok_skh_3_94_ga_serpuhovskiy_rayon/	4
Ступинский район, д. Канищево	60	Собственность	С/Х	КФХ	46 000	2 950 000	64	460	6 413	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniy/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_kanishchevo_4_6_ga/	5
Ступинский район, с. Щапово	60	Собственность	С/Х	СХП	91 000	7 000 000	77	910	7 692	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniy/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_derevne_shchapovo_9_1_ga/	6
Домодедовский район, Домодедово городской округ, д. Митино	42	Собственность	С/Х	КФХ	44 000	2 500 000	57	440	5 682	https://domodedovo.cian.ru/sale/suburban/154612327/	7
Домодедовский район, Домодедово городской округ, с. Введенское	43	Собственность	С/Х	СХП	65 000	2 600 000	40	650	4 000	http://www.unibo.ru/m5944557/prodaetsya-zemlya-selhoz-naznacheniya-6-ga-domodedovo-mozhno-chastyami.htm	8
Московская область,, Раменский р-н, д. Заболотье	35	Собственность	С/Х	СХП	100 000	10 000 000	100	1 000	10 000	http://www.world-real-estate.ru/Rossiya/Moskovskaya-oblast/Zabolote/10-ga-v-ramenskom-i-9254786	9

Серпуховской р-н, д.Воскресенки	65	Собствен ствен ность	С/Х	КФХ	32 600	3 000 000	92	326	9 202	https://serpukhov.cian.ru/sale/suburban/152056526/	10
Чехов, д. Кулаково	58	Собствен ствен ность	С/Х	СХП	126 600	6 330 000	50	1 266	5 000	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnnye_uchastki/uchastok_12.66_ga_snt_dnp_1197395301	12
Истра городской округ, д. Львово	55	Собствен ствен ность	С/Х	КФХ	41 000	2 500 000	61	410	6 098	https://www.cian.ru/sale/suburban/155553782/	14

Местоположение	Расстояние от МКАД, км	Вид пра ва	Категор ия	ВРИ	Пло щадь, кв.м	Цена пред ложения, руб.	Цена пред ложения, руб./кв.м	Пло щадь, сот	Цена, руб./сот	Источник информации	№ на карте
Чехов, мкрн. Венюково	50	Собствен ствен ность	С/Х	СХП	60 000	6 950 000	116	600	11 583	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_962532037	16
Чехов, д. Манушкино	50	Собствен ствен ность	С/Х	КФХ	3 200	3 300 000	1 031	32	103 125	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnnye_uchastki/uchastok_3.2_ga_snt_dnp_722018151	17
Чехов, Хлевино	65	Собствен ствен ность	С/Х	СХП	20 000	1 800 000	90	200	9 000	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_1104537115	19
Чеховский район, д. Дмит ровка	40	Собствен ствен ность	С/Х	КФХ	13 000	6 500 000	500	130	50 000	https://chekhov.cian.ru/sale/suburban/156686935/	24
Щаповское поселение, с. Ознобишино, район Ща повское	25	Собствен ствен ность	ЗНП	КФХ	17 900	18 000 000	1 006	179	100 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/157195367/	28
Наро-Фоминский город ской округ, д. Софьино	32	Собствен ствен ность	С/Х	КФХ	48 000	35 000 000	729	480	72 917	https://www.cian.ru/sale/suburban/152343368/	29
Марушкинское поселение, д. Крекшино, район Ма рушкинское	24	Собствен ствен ность	ЗНП	КФХ	16 000	27 500 000	1 719	160	171 875	https://www.cian.ru/sale/suburban/156256996/	31

Московской области, д. Валищево	35	Собственность	С/Х	СХП	170 000	80 000 000	471	1 700	47 059	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniy/a/selskokhozyaystvennaya_zemlya_17_ga_v_moskovskoy_oblasti_d_valishchevo/	34
Подольский район, с. Сырково	35	Собственность	С/Х	СХП	177 200	44 300 000	250	1 772	25 000	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniy/a/zemlya_pod_selskoe_khozyaystvo_17_72_ga_syрково/	35
Подольский район, около поселка Сертякино	30	Собственность	С/Х	СХП	139 000	34 750 000	250	1 390	25 000	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniy/a/zemlya_selkhoznaznacheniya_13_9_ga_sertyakino/	36
Домодедовский район, д.Красино	18	Собственность	С/Х	КФХ	21 900	7 300 000	333	219	33 333	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniy/a/uchastok_s_kh_2_19_ga_krasino/	37
Ленинский район с. Остров	12	Собственность	С/Х	СХП	375 900	252 000 000	670	3 759	67 039	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniy/a/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_sele_ostrov_37_59_ga/	38
Чеховской район, сельское поселение Стремиловское, деревня Высоково	55	Собственность	С/Х	СХП	25 000	1 550 000	62	250	6 200	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu- moskva-150003110	39

Местоположение	Расстояние от МКАД, км	Вид права	Категория	ВРИ	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Площадь, сот	Цена, руб./сот	Источник информации	№ на карте
Подольский район, д. Холопово	-	Собственность	С/Х	СХП	339 500	846 619 000	2 494	3 395	249 372	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniy/a/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_derevne_kholopovo_33_95_ga/	40
д. Юдановка	40	Собственность	С/Х	КФХ	400 000	81 046 030	203	4 000	20 262	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniy/a/zemlya_pod_kfkh_v_novoy_moskve_40_ga/	41
Чехов, Чеховский р-он, СП Стремиловское	55	Собственность	С/Х	КФХ	30 000	7 000 000	233	300	23 333	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1016564032	43
Раменский район, Гжельское с/пос	46	Собственность	С/Х	КФХ	50 000	6 490 000	130	500	12 980	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/154287250/	45

ООО «Стандарт Оценка», г. Санкт-Петербург, Невский проспект, 30, оф. 4.22 www.standartocenka-spb.ru
 Отчет №0192ПС-04/19 от 24 апреля 2019 года
 об оценке рыночной стоимости права собственности объектов оценки

Истра городской округ, д. Павловское	29	Собствен-ность	С/Х	КФХ	20 000	11 000 000	550	200	55 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/140653967/	46
Раменский район, Новохаритоновское с/пос, д. Кузьяево	44	Собствен-ность	С/Х	КФХ	24 000	4 000 000	167	240	16 667	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/151798464/	48
Серпуховский район, Дашковское с/пос, д. Новоселки	60	Собствен-ность	С/Х	КФХ	40 000	4 900 000	123	400	12 250	https://serpukhov.cian.ru/sale/suburban/164111700/	50
Раменский район, Никоновское с/пос, с. Заворово	35	Собствен-ность	С/Х	КФХ	25 000	6 900 000	276	250	27 600	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/1581573/	51
Наро-Фоминский городской округ, д. Берюлево	59	Собствен-ность	ЗНП	КФХ	93 600	13 000 000	139	936	13 889	https://www.cian.ru/sale/suburban/152057481/	53
д. Ерино	15	Собствен-ность	ЗНП	СХП	151 900	182 280 000	1 200	1 519	120 000	http://kupizemli.ru/yug/varshavskoe/uchastok-1519-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-erino-novaya	55
Пушкинский район, д. Мартьянково	40	Собствен-ность	С/Х	КФХ	25 000	1 990 000	80	250	7 960	https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/157091918/	58
Чеховский район, д. Солодовка	60	Собствен-ность	С/Х	СХП	125 000	25 000 000	200	1 250	20 000	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniy/azemlya_selkhoznaznacheniya_v_derevne_solodovka_12_5_ga/	64
Домодедовский район, Домодедово городской округ, с. Красный Путь	33	Собствен-ность	С/Х	СХП	460 000	69 000 000	150	4 600	15 000	https://domodedovo.cian.ru/sale/suburban/154610369/	65

Местоположение	Расстояние от МКАД, км	Вид права	Категория	ВРИ	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Площадь, сот	Цена, руб./сот	Источник информации	№ на карте
дер.Софьино	25	Собствен-ность	ЗНП	-	78 000	51 480 000	660	780	66 000	https://afy.ru/krasnopahorskoe-s-p-sofino/kupit-uchastok/201472760	67
п. Терехово	30	Собствен-ность	ЗНП	СХП	250 000	230 610 000	922	2 500	92 244	http://kupizemli.ru/yugo-zapad/kaluzhskoe/uchastok-250-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-terehovo-novaya	70

ООО «Стандарт Оценка», г. Санкт-Петербург, Невский проспект, 30, оф. 4.22 www.standartocenka-spb.ru
 Отчет №0192ПС-04/19 от 24 апреля 2019 года
 об оценке рыночной стоимости права собственности объектов оценки

moskva-rayon											
Калужская область, Жуковский район, вблизи деревни Папино	60	Собственность	С/Х	СХП	30 000	3 500 000	117	300	11 667	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniy a/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_papino_3_ga/	71
городской округ Подольск, деревня Харитоново	35	Собственность	С/Х	СХП	51 000	5 500 000	108	510	10 784	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniy a/uchastok_pod_selskoe_khozyaystvo_5_1_ga_kharitovo/	72
Подольский район, с. Сынково	35	Собственность	С/Х	СХП	53 100	4 500 000	85	531	8 475	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniy a/uchastok_selkhoznaznacheniya_5_31_ga_synkovo/	73
Чеховский р-н	60	Собственность	С/Х	СХП	150 000	15 000 000	100	1 500	10 000	https://agroserver.ru/b/prodaetsya-zemelnyy-aktiv-15-ga-byvshego-selkhoz-kompleksa-ot-530070.htm	76
Чеховский р-н, 30-38 км от Москвы	30-38	Собственность	С/Х	СХП	19 000 000	1 900 000 000	100	190 000	10 000	https://agroserver.ru/b/selskokhozyaystvennye-zemli-1900-ga-ot-moskvy-30-km-798192.htm	78
АО Троицкий, д. Рыжово	30	Собственность	ЗНП	СХП	446 000	446 000 000	1 000	4 460	100 000	https://podolsk.flagma.ru/uchastok-dlya-selhoz-proizvodstva-ploshchadyu-46-o2291155.html	79
деревня Авдотьино, городской округ Домодедово	15	Собственность	ЗНП	СХП	287 300	413 550 017	1 439	2 873	143 944	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniy a/svinovodcheskiy_kompleks_28_73_ga_v_domodedovo/	80
деревня Сухарево, городской округ Мытищи	20	Собственность	ЗНП	СХП	281 600	225 280 000	800	2 816	80 000	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniy a/zemlya_selkhoznaznacheniya_u_vody_28_16_ga_sukharevo/	81
Наро-Фоминский городской округ, Софьино деревня	32	Собственность	ЗНП	ЛПХ	47 700	35 000 000	734	477	73 375	https://www.cian.ru/sale/suburban/152343368/	82
Ивонино, Одинцовский район	38	Собственность	ЗНП	СХП	260 000	245 990 000	946	2 600	94 612	http://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-260-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-ivonino-odincovskiy-rayon	83
Истринский район рядом с Крюково	40	Собственность	С/Х	СХП	423 000	467 220 000	1 105	4 230	110 454	http://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-423-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kryukovo-istrinskiy-rayon	84

ООО «Стандарт Оценка», г. Санкт-Петербург, Невский проспект, 30, оф. 4.22 www.standartocenka-spb.ru
 Отчет №0192ПС-04/19 от 24 апреля 2019 года
 об оценке рыночной стоимости права собственности объектов оценки

Местоположение	Расстояние от МКАД, км	Вид права	Категория	ВРИ	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Площадь, сот	Цена, руб./сот	Источник информации	№ на карте
Истринский район рядом с Котово	42	Собственность	С/Х	СХП	100 000	88 363 000	884	1 000	88 363	http://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-100-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kotovo-istrinskiy-rayon	85
Одинцовский район рядом с Бутынь	31	Собственность	С/Х	СХП	224 000	318 107 000	1 420	2 240	142 012	http://kupizemli.ru/zapad/minskoe/uchastok-224-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-butyn-odincovskiy	86
Одинцовский район рядом с Покровское	38	Собственность	С/Х	СХП	365 000	403 387 000	1 105	3 650	110 517	http://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-365-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pokrovskoe-odincovskiy-rayon	87
Одинцовский район рядом с Татарки	36	Собственность	С/Х	СХП	294 000	325 291 000	1 106	2 940	110 643	http://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-294-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-tatarki-odincovskiy-rayon	88
Одинцовский район рядом с Татарки	37	Собственность	С/Х	СХП	128 000	141 220 000	1 103	1 280	110 328	http://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-128-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-tatarki-odincovskiy-rayon	89
Одинцовский район рядом с Кобяково	30	Собственность	С/Х	СХП	418 000	594 138 000	1 421	4 180	142 138	http://kupizemli.ru/zapad/minskoe/uchastok-418-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-kobyakovo-odincovskiy	90
Одинцовский район рядом с Юдино	14	Собственность	С/Х	СХП	147 000	250 000 000	1 701	1 470	170 068	http://kupizemli.ru/zapad/mozhayskoe/uchastok-147-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yudino-odincovskiy-rayon	91
Истринский район рядом с Крюково	40	Собственность	С/Х	СХП	270 000	298 225 000	1 105	2 700	110 454	http://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-270-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kryukovo-istrinskiy-rayon	92

Источник: данные открытых источников, анализ Оценщика

Рассмотренные земельные участки относятся к землям с/х назначения (категория земельных участков: как земли населенных пунктов, так и земли сельскохозяйственного назначения).

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

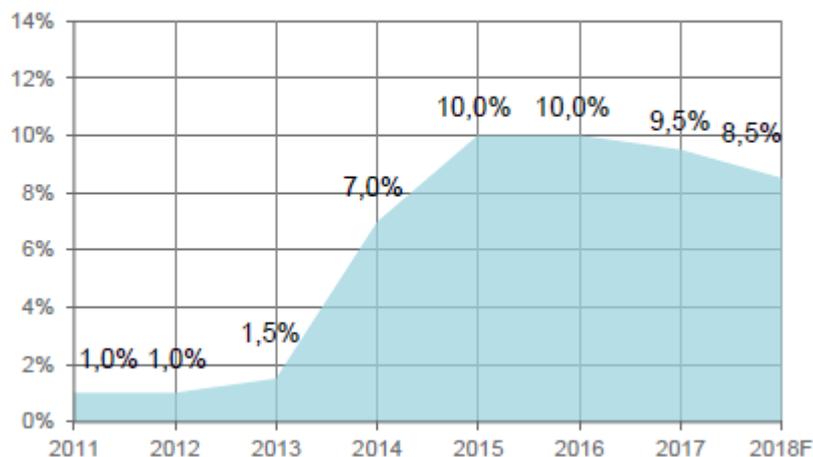
В настоящее время сохраняется стабильно высокий спрос на складские площади в Московском регионе. Девелоперы предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству. Доля вакантных площадей в регионе снижается, запрашиваемые арендные ставки растут. По итогам года эксперты прогнозируют рекордный объем заключенных сделок в Московском регионе. Объем нового строительства складских объектов класса «А» в I-III кварталах 2018 года в Москве и регионах России составил около 616 000 кв. м. В I-III кварталах 2018 года в Московском регионе и других регионах России было арендовано и куплено складских площадей класса «А» около 1 434 000 кв.м

В московском регионе спрос на склады остается стабильно высоким. На протяжении всего 2018 года наблюдается рост объема заключенных сделок. Рост происходит за счет увеличения количества сделок, при этом размер средней сделки за 9 месяцев 2018 года снизился на 20% в сравнении с тем же периодом прошлого года. На фоне высокого спроса заметен рост запрашиваемых ставок аренды. За последние 3 месяца они выросли на 10%. Доля вакантных площадей на московском рынке складов снижается, но медленными темпами.

Спрос на складские площади в регионах России ниже московского. Объем арендованных и купленных площадей за 9 месяцев 2018 года сократился на 30% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года. Так же, как и в столичном регионе, доля спекулятивного строительства на рынке складов невелика. Девелоперы предпочитают строить под заказчика. Крупные складские комплексы, кроме Москвы, были введены в этом году в Казани, Уфе, Ханты-Мансийске, Санкт-Петербурге.

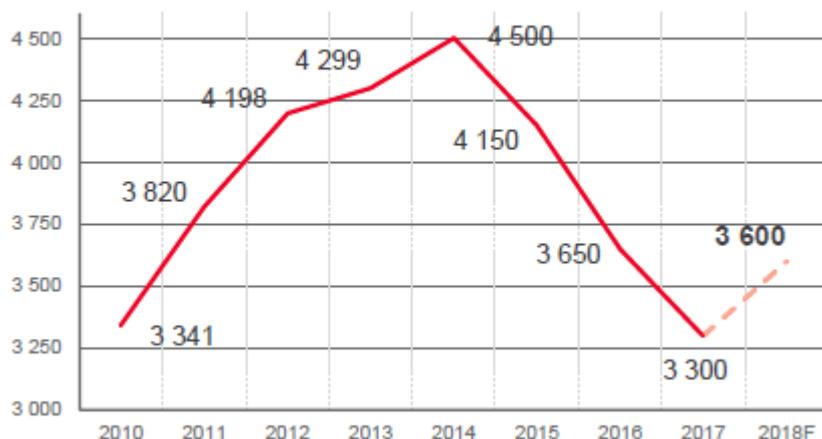
В московском регионе складской рынок растет. Доля свободных складов класса «А» на октябрь 2018 года. Составляет около 9%. Средняя ставка аренды складских площадей класса «А» сейчас в среднем 3600 рублей за кв.м в год. Как минимум на половину площадей, которые будут введены в эксплуатацию в 2018 году, уже заключены предварительные договора аренды и покупки. Арендаторы предпочитают въехать в построенный для них, новый складской комплекс в удобной локации, чем арендовать помещения в существующем, поэтому доля вакантных площадей снижается медленно.

Доля вакантных складских площадей класса «А» в московском регионе



С конца второго квартала на рынке Московского региона наблюдается рост запрашиваемых ставок аренды. За последние три месяца ставки выросли уже на 10%. По итогам года арендная ставка на качественные складские помещения закрепится на уровне 3600 рублей за кв.м.

Ставка аренды на склады класса «А» в московском регионе



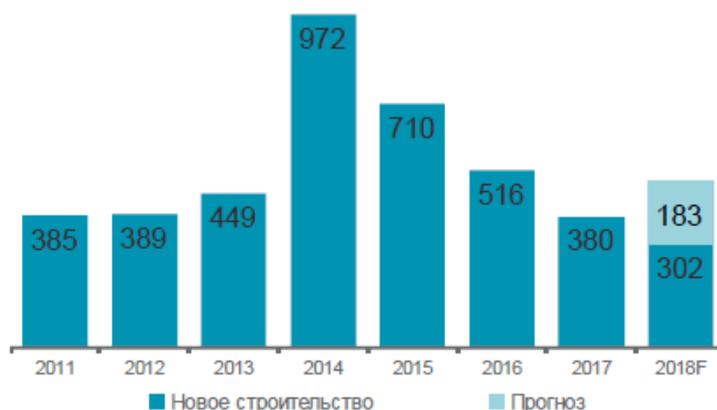
В московском регионе за 9 месяцев 2018 года предложение на складском рынке увеличилось на 417 000 кв.м. По прогнозам аналитиков Cushman & Wakefield в IV квартале 2018 года будет введено в эксплуатацию еще 408 000 кв.м складов. Всего по итогам года предложение увеличится на 826 000 кв.м, что почти в 2 раза больше аналогичного показателя 2017 года. В I-III кварталах 2018 года в столичном регионе было арендовано и куплено более 1 300 000 кв.м качественных складских площадей, что на 40% выше аналогичного показателя прошлого года. Рост этого показателя фиксируется на протяжении трех кварталов. По прогнозам экспертов в 2018 году будет арендовано и куплено около 1 600 000 кв.м качественных складских площадей, что будет рекордом на рынке за последние 10 лет.

Ежегодный ввод новых складов классов «А» и «В» в московском регионе (тыс. кв.м)



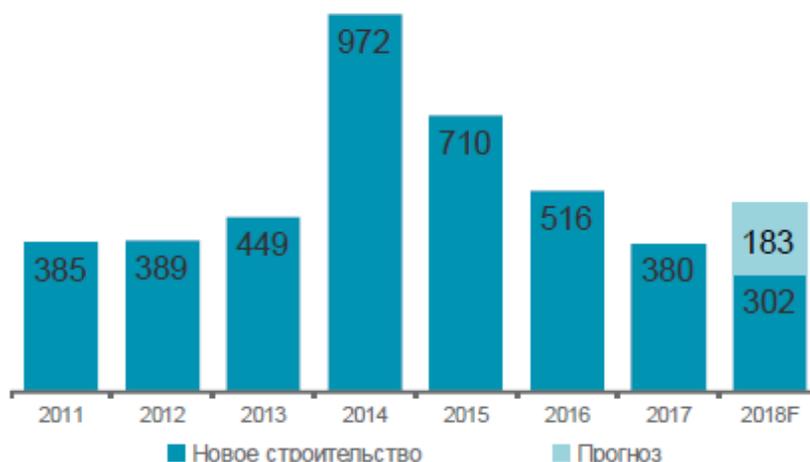
В регионах России спрос на складские площади снизился. Девелоперы предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству. В отдельных регионах РФ наблюдается локальный дефицит складов. Объем нового строительства складов класса «А» и «В» в I-III кварталах в регионах составил 302 000 кв.м. За этот период арендовано и куплено качественных складских площадей 324 000 кв.м в I-III кварталах 2018 года в регионах России было построено 302 000 кв.м, что больше аналогичного показателя 2017 года на 68%. Из них 70% площадей располагается в складских комплексах крупных торговых сетей, построенных по проекту built-to-suit. Всего в 2018 году в регионах РФ будет построено около 480 000 кв.м, что на 20% выше аналогичного показателя 2017 года.

Ежегодный ввод новых складов классов «А» и «В» в регионах России (тыс. кв.м)



В первом квартале 2018 года было арендовано и куплено 408 000 кв.м качественных складских площадей, что в 2,4 раза выше аналогичного показателя 2017 года. Низкие темпы роста потребительского рынка являются сдерживающим фактором роста спроса на складские объекты, и по прогнозу Cushman & Wakefield объем заключенных сделок будет на уровне 2017 года и составит около 1,2 млн кв.м.

Ежегодный ввод новых складов классов «А» и «В» в регионах России (тыс. кв.м)



В течение I-III кварталов 2018 года объем заключенных сделок с региональной складской недвижимостью составил 352 000 кв.м, что на 30% ниже аналогичного показателя 2017 года. В III квартале впервые с конца 2017 года объем заключенных сделок превысил аналогичный показатель прошлого года. При этом ожидается, что объем заключенных сделок со складами в регионах России по итогам года будет ниже аналогичного показателя прошлого года на 25%. (zдание.info здание.info)

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г., 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.

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости в мировой практике применяют три основных подхода.

Затратный подход — оценка с точки зрения затрат;

Сравнительный подход — оценка по прямому сравнению продаж аналогичных объектов;

Доходный подход — оценка с точки зрения ожидаемого дохода.

Каждый из методов базируется на своих собственных подходах и приемах, необходимых для определения стоимости оцениваемого объекта. Применение того или иного метода обусловлено видом оцениваемого имущества, а также количеством доступных данных и степенью их надежности. Оценщик сам определяет метод оценки.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объектов оценки. Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов, и сведение полученных оценок к единой стоимости объекта на основе слабых и сильных сторон каждого метода, того насколько они существенно влияют при оценке объекта на реальное отражение рынка. Таким образом, устанавливается окончательная оценка стоимости объекта. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях, если иное не предусмотрено в договоре об оценке.

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Предполагается, что стоимость объекта оценки, определенная в затратном подходе, соответствует его рыночной стоимости. Такое предположение психологически оправданно, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного участка и создание на нем улучшений (зданий, сооружений) аналогичной полезности – утверждение об этом содержит один из основополагающих принципов оценочной деятельности - принцип замещения.

Затратный подход наиболее предпочтителен и способен дать надежные результаты оценки недвижимости в следующих случаях:

недостаточности информации о состоявшихся сделках или неразвитом сегменте рынка, к которому относится данный объект недвижимости;

при оценке уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, библиотек, музеев и т.д.);

при оценке объектов незавершенного строительства;

при оценке новых объектов.

А также этот подход оказывается наиболее приемлемым при переоценке основных фондов, при оценке в целях налогообложения и страхования, продажи имущества на открытых торгах, судебном разделе имущества, и, кроме того, для бухгалтерского учета основных фондов.

Затратный подход оценки недвижимости реализуется последовательно:

1. Определяется стоимость прав на участок земли.

2. Определяются затраты на воспроизводство (замещение) здания, помещения или сооружения.

3. Определяется величина накопленного (совокупного) износа объекта оценки.

4. Совокупный износ объекта оценки – это сумма физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Он выражается в старении, изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Под функциональным устареванием понимается уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Внешнее (экономическое) устаревание – это обесценение объекта, обусловленное негативным влиянием изменившейся внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

5. Определяются затраты на воспроизводство (замещение) объекта оценки с учетом износа и устареваний.

6. Устанавливается стоимость объекта оценки как сумма затрат и стоимости прав на земельный участок.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу.

Этот подход базируется на 3-х принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью анализа рыночных цен продаж (а при отсутствии таковых, то и цен предложений) аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта, полагая, что аналогичный объект недвижимости будет продан примерно за ту же цену – при условии, конечно, что данный сегмент рынка не претерпел существенных изменений и соответствует условиям свободной конкуренции.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиками. Оценщики должны обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщики должны обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Основное преимущество данного подхода заключается в том, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи аналогичных объектов, которые определяются рынком, т.е. являются реальным отражением спроса и предложения. Оценщики в данном случае ограничиваются только корректировками, обеспечивающими сопоставимость аналога с оцениваемым объектом.

Практическое применение сравнительного подхода возможно только при наличии развитого рынка недвижимости. При отсутствии такого рынка или его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным или обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

Данный подход базируется на следующих принципах:

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

изучение рынка и выбор аналогов, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки.

корректировка цен каждого аналога в соответствии с имеющимися различиями между аналогом и объектом оценки.

согласование скорректированных цен и определение рыночной стоимости объекта оценки.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором.

Валовой рентный мультипликатор рассчитывается на основе данных о нескольких объектах, для которых одновременно известна цена и размер арендной платы. Объекты, используемые для определения валового рентного мультипликатора должны быть сопоставимы с объектами оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования. Значение других ценообразующих характеристик у сопоставимых объектов и объектов оценки могут и не совпадать (физические характеристики, локальное местоположение).

Доходный подход

Так как одной из целей приобретения объектов недвижимости потенциальным покупателем является получение будущих доходов, то одним из 3-х подходов определения стоимости оцениваемого объекта является доходный подход, при котором рыночная стоимость объекта определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемой недвижимостью.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход к оценке наиболее применим к объектам, в отношении которых инвестор ориентируется на коммерческое их использование или рассматривает в качестве объектов инвестирования.

Данный подход базируется на следующих принципах:

Принцип ожидания, гласящий, что инвестор вкладывает средства в объект сегодня, т.к. ожидает получить поток доходов от объекта собственности в будущем. Таким образом, оцениваемая стоимость – это текущая стоимость всех будущих доходов.

Принцип замещения характеризует точку зрения информированного покупателя, который не заплатит за объект сумму, большую стоимости аналогичного объекта одинаковой полезности. Исходя из этого принципа ясно, что арендная плата, величины затрат, ставка дисконтирования, коэффициент капитализации для оцениваемого объекта определяются аналогичными показателями на рынке.

Принцип спроса и предложения утверждает, что цена недвижимости, а также стоимость ее аренды, определяются соотношением спроса и предложения на данном сегменте рынка. Исходя из этого принципа, можно определить, как сами потоки денежных средств и их отношение к стоимости, так и тенденции их изменения.

Имеются два метода превращения дохода, получаемого от владения недвижимостью, в стоимость оцениваемого объекта:

Метод прямой капитализации, основанный на использовании ставки капитализации. Данный метод используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы.

Метод дисконтирования денежных потоков, основанный на применении ставки дисконтирования будущих доходов от владения имуществом. Этот метод применим, когда рынок и доход нестабильны или когда объекты оценки находятся в стадии строительства или реконструкции.

В настоящем отчете определение рыночной стоимости права собственности земельного участка проводилось в рамках сравнительного подхода (метод сравнения продаж). Так как точность результата, полученного сравнительным подходом, достаточно высока (использованы данные о продаже прав на аналогичные объекты), доходный подход к оценке объекта не применялся.

СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Рыночная стоимость объекта недвижимости формируется под влиянием нескольких факторов: затрат на его создание, баланса спроса и предложения, потенциальной доходности объекта.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

Затратный подход наиболее эффективен при оценке объектов уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов, имеющих незначительный износ. Недостаток данного подхода состоит в том, что не учитываются такие характеристики объекта оценки, как место расположения, сложившийся имидж, уровень рентабельности, присущий данному способу использования объекта и в сложности точной оценки всех форм износа. В данном случае минимальная степень доверия к результатам затратного подхода сложившейся экономической ситуацией, когда потенциальному инвестору выгоднее приобрести объект на вторичном рынке с возможным дальнейшим вложением средств в его реконструкцию или ремонт, чем строить объект заново. Т.е. в данном случае однозначно присутствует внешний износ, рассчитать который достаточно сложно.

Сравнительный подход наиболее реально отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Этот подход имеет наибольшее значение по тем объектам, по которым имеется сложившийся рынок.

Сравнительный подход учитывает все факторы, влияющие на стоимость объекта: месторасположение, уровень и качество отделки помещения и т.д. Очевидно, что при развитом рынке недвижимости сравнительный подход моделирует поведение и отражает мотивацию субъектов на рынке коммерческой недвижимости, что, в свою очередь, является обоснованием его значимости.

Доходный подход предпочтителен для объектов оценки, в отношении которых продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое их использование или рассматривают в качестве объектов инвестирования.

Доходный подход применяется для определения стоимости приносящих доход объектов и основан на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход оценки недвижимости отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода. Это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Т.е. любой инвестор, вкладывающий деньги в недвижимость, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства и получить прибыль. Также следует отметить, что для каждого сегмента коммерческой недвижимости на отдельно взятом локальном рынке существует индивидуальное распределение сил среди факторов, влияющих на стоимость того или иного доходного объекта.

Преимущества и недостатки каждого подхода к оценке рассматриваемых объектов определяются по следующим критериям:

Тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ.

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как: использование, потенциальная доходность и др.

Учёт общей экономической ситуации на рынке.

Учёт сил экономического, политического и иного характера, действующих в рассматриваемом регионе.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможная корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов.

В соответствии с положениями п.25 раздела V. "Требования к проведению оценки" Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»:

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

данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)."

В соответствии с положениями п.8 раздела III. "Требования к содержанию отчета об оценке" Федерального стандарта оценки «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО № 3)»:

"Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:

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

Согласование подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки реализуется в виде сводного показателя, суммирующего оценки стоимости по каждому подходу с учетом весовых долей подходов по принципу целесообразности их применения для конкретного объекта оценки.

Согласование результатов, полученных по каждому из подходов, с учетом весовых коэффициентов производится по формуле:

$$PC = ЗП \times B_{ЗП} + СП \times B_{СП} + ДП \times B_{ДП},$$

где: РС — рыночная стоимость объекта оценки;

ЗП — рыночная стоимость, определенная Затратным подходом;

СП — рыночная стоимость, определенная Сравнительным подходом;

ДП — рыночная стоимость, определенная Доходным подходом;

ВЗП, ВСП, ВДП — весовые коэффициенты, применяемые соответственно к Затратному, Сравнительному и Доходному подходам.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В настоящем исследовании оценке подлежит право собственности на земельный участок. Характеристики земельного участка приведены выше.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

При оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода используются:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

В рамках доходного подхода используются следующие методы:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом сравнения продаж рекомендуется использовать методики оценки рыночной стоимости земельных участков, с учетом следующих особенностей:

При оценке рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж в составе факторов стоимости, в том числе, учитываются следующие факторы:

- период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды;
- величина арендной платы, предусмотренная договором аренды;

▪ порядок и условия внесения (в том числе периодичность) и изменения арендной платы, предусмотренные договором аренды;

▪ необходимость получения согласия собственника на совершение сделки с правом аренды;

▪ наличие у арендатора права выкупа арендованного земельного участка;

▪ наличие у арендатора преимущественного права на заключение нового договора аренды земельного участка по истечении срока договора аренды.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом выделения использовать методики оценки рыночной стоимости земельных участков.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом распределения рекомендуется использовать методики оценки рыночной стоимости земельных участков.

Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

При проведении оценки рыночной стоимости методом остатка рекомендуется использовать методики оценки рыночной стоимости земельных участков, с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов, в том числе, учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка, является частью земельной ренты, не взимаемой собственником земельного участка в форме арендной платы, а получаемой арендатором;
- при расчете коэффициента капитализации для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения разницы между величиной ренты и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора аренды на определенный срок.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом предполагаемого использования рекомендуется использовать методики оценки рыночной стоимости земельных участков, с учетом следующих особенностей:

- в составе операционных расходов, в том числе учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;
- при расчете ставки дисконтирования для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения дохода от данного права;
- при определении прогнозного периода следует учитывать период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора на определенный срок

Стоимость земельного участка, определенная доходным подходом, существенно зависит от входных параметров, поскольку результат, полученный сравнительным подходом, обладает достаточной точностью, оценщиком принято решение отказаться от применения доходного подхода при оценке земельного участка.

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта оценки, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. При достаточно большом количестве сравнимых объектах на рынке подход дает наиболее точные выводы о стоимости объекта оценки.

Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода проводилось с применением метода сравнения продаж.

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;

▪ установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

При расчете стоимости объекта сравнительным подходом Оценщики оперируют следующими терминами:

▪ 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.

▪ объекты сравнения- проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

▪ единицы сравнения- некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

▪ элементы сравнения (ценообразующие факторы) - характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

Принято различать следующие элементы сравнения:

- набор прав на недвижимость, передаваемые по сделке;
- условия финансирования сделки;
- условия проведения сделки;
- состояние рынка во время сделки;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с объектом.

Сравнительный подход в оценке рыночной стоимости основан на сравнении объекта с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, сглаживающие различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

На момент составления отчета об оценке на рынке существовало несколько предложений по продаже земельных участков, аналогичных по своим характеристикам с оцениваемым (см. ниже). Основными критериями выбора объектов-аналогов являлись – наличие инженерных систем, расположенных вблизи от объекта оценки, сопоставимость с объектом оценки по местоположению.

В качестве единицы сравнения Оценщиком принят показатель рубль/кв. м общей площади.

С помощью построения корректировочной таблицы Оценщиком были устранены различия между сопоставимыми объектами и Объектом по следующим элементам сравнения:

Набор прав: корректировка на права собственности определялась, исходя, из предположения о том, что при продаже объектов сравнения будут переданы полные права собственности на объекты недвижимости.

Условия финансирования: при анализе учитывались типичные условия финансирования, отсутствие каких-либо скидок и льгот.

Условия сделки: корректировка на условия сделки определялась на основе информации о средних различиях в величинах цен предложения и цен сделок.

Условия рынка (время продажи): данная корректировка определялась на основе данных о динамике цен на рынке недвижимости.

Корректировка на характеристики земельного участка определялась исходя из площади земельного участка и его местоположения (развитие инфраструктуры, транспортной доступности, коммерческой привлекательности района).

Корректировка по указанным элементам сравнения проводится последовательно. В результате проведенного анализа была определена базовая скорректированная цена для каждого из объектов сравнения, которая является основой для проведения дальнейших расчетов.

Далее приведено описание проведенных последовательно корректировок:

Корректировка на назначение земельного участка

Объект оценки и объекты аналоги относятся к категории земли населённых пунктов, корректировка по данному параметру не вводилась, поскольку по набору передаваемых прав все объекты-аналоги сравнимы с объектом оценки.

Корректировка на набор передаваемых прав

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Если рассматриваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравнимый объект — ограниченное право, то необходимо провести корректировку.

Корректировка по данному параметру не вводилась, поскольку по набору передаваемых прав все объекты-аналоги сравнимы с объектом оценки.

Корректировка на условия сделки.

Поскольку в качестве объектов аналогов были использованы не предложения о продаже земельных участков, для предложений о продаже земельных участков, необходимо провести корректировку на параметр: сделка/предложение. Эта корректировка показывает разницу между ценой предложения и реальной сделкой.

Для целей расчета в настоящем Отчете об оценке принимается значение скидки на т. н. «торг» на уровне от 10% до 15% для всех аналогов предложений.

Величина корректировки определена согласно справочнику оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки под редакцией Лейфера Л. А. (Том 3. Земельные участки. Н. Новгород 2016 год).



Корректировка на условия финансирования.

Под корректировкой на условия финансирования понимается отсутствие скидок и льгот при продаже или рассрочки платежа. В настоящем отчете корректировка принята равной 0%.

Корректировка на условия рынка.

Так как предложения аналогичных объектов близки по времени корректировка на изменение цен не проводилась.

Корректировка на местоположение объекта.

Корректировка по данному параметру не вводилась, поскольку все сравнимые объекты расположены в транспортной доступности от МКАД.

Корректировка на физические характеристики.

Проведя анализ рынка объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что нет особой зависимости удельной стоимости от общей площади Объектов-аналогов. Поэтому корректировка на площадь не применялась.

Поскольку при выборе объектов аналогов были выбраны земельные участки в наибольшей степени схожие по основным характеристикам с объектом оценки, удельная стоимость объекта оценки

определена по среднему значению выборки скорректированных стоимостей индикаторов объекта объектов аналогов.

Корректировочная таблица приведена ниже.

Расчет стоимости земельного участка для объектов оценки №1, №13

параметры	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	объект оценки
наименование	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
местоположение	Москва, НАО (Новомосковский), Филимонки поселок	Москва, НАО (Новомосковский), Филимонковское поселение, Марьино деревня	Москва, НАО (Новомосковский), Филимонковское поселение, Марьино деревня	Московская область, Одинцовский район, Солманово деревня	1. Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино; 2 Московская обл., Одинцовский р-н, рп Новоивановское, ул. Калинина, д. 14
категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	ИЖС	СНТ	ИЖС	Для сельскохозяйственного производства
площадь, кв.м.	70,00	77,50	77,50	71,00	-
передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
магистральные коммуникации	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
условия продажи	предложение	предложение	предложение	предложение	
условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	
дата предложения	Ноябрь 18	Ноябрь 18	Ноябрь 18	Ноябрь 18	
дополнительная информация	в массиве малоэтажной застройки	в массиве малоэтажной застройки			
цена предложения	40 000 000р.	50 832 714р.	49 000 000р.	40 000 000р.	
источник информации	https://www.cian.ru/sale/suburban/190782921/	https://www.cian.ru/sale/suburban/191860792/	https://www.cian.ru/sale/suburban/169261449/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/191499618/	
цена предложения за единицу площади, кв.м	571 429р.	655 906р.	632 258р.	563 380р.	
корректировка на набор	0%	0%	0%	0%	

ООО «Стандарт Оценка», г. Санкт-Петербург, Невский проспект, 30, оф. 4.22 www.standartocenka-spb.ru
 Отчет №0192ПС-04/19 от 24 апреля 2019 года
 об оценке рыночной стоимости права собственности объектов оценки

передаваемых прав					
скорректированная цена	571 429р.	655 906р.	632 258р.	563 380р.	
корректировка на техническое обеспечение объекта	0р.	0р.	0р.	0р.	
скорректированная цена	571 429р.	655 906р.	632 258р.	563 380р.	
корректировка на местоположение	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	571 429р.	655 906р.	632 258р.	563 380р.	
корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	571 429р.	655 906р.	632 258р.	563 380р.	
корректировка на условия продажи (торг)	-10%	-10%	-10%	-10%	
скорректированная цена	514 286р.	590 315р.	569 032р.	507 042р.	
корректировка на условия рынка (дату продажи)	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	514 286р.	590 315р.	569 032р.	507 042р.	
корректировка на площадь земельного участка	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	514 286р.	590 315р.	569 032р.	507 042р.	545 168,90

Таким образом стоимость рассчитанная методом сравнения продаж, на дату оценки с учетом округления составляет:
545 000 (Пятьсот сорок пять тысяч) руб.

Расчет стоимости земельного участка для объектов оценки №№09, 10, 12

параметры	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	объект оценки
наименование	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
местоположение	Московская область, Мытищи городской округ, Никульское деревня	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, Большое Покровское деревня	Московская область, Красногорск городской округ, Тимошкино деревня	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха	Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино
категория	ИЖС	Земли населенных пунктов	ИЖС	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Площадь кв.м.	586,00	1800,00	1200,00	607,00	2 813,29
передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
магистральные коммуникации	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
условия продажи	предложение	предложение	предложение	предложение	
условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	
дата предложения	Ноябрь 18	Ноябрь 18	Ноябрь 18	Ноябрь 18	
дополнительная информация	в массиве малоэтажной застройки	в массиве малоэтажной застройки	в массиве малоэтажной застройки	в массиве малоэтажной застройки	в массиве малоэтажной застройки
цена предложения	140 000 000р.	442 000 000р.	400 000 000р.	200 000 000р.	
источник информации	https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/193822269/	https://www.cian.ru/sale/suburban/164163795/	https://www.cian.ru/sale/suburban/191860760/	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/152885119/	
цена предложения за единицу площади, кв.м	238 908р.	245 556р.	333 333р.	329 489р.	
корректировка на набор передаваемых	0%	0%	0%	0%	

ООО «Стандарт Оценка», г. Санкт-Петербург, Невский проспект, 30, оф. 4.22 www.standartocenka-spb.ru
 Отчет №0192ПС-04/19 от 24 апреля 2019 года
 об оценке рыночной стоимости права собственности объектов оценки

прав					
скорректированная цена	238 908р.	245 556р.	333 333р.	329 489р.	
корректировка на техническое обеспечение объекта	0р.	0р.	0р.	0р.	
скорректированная цена	238 908р.	245 556р.	333 333р.	329 489р.	
корректировка на местоположение	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	238 908р.	245 556р.	333 333р.	329 489р.	
корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	238 908р.	245 556р.	333 333р.	329 489р.	
корректировка на условия продажи (торг)	-10%	-10%	-10%	-10%	
скорректированная цена	215 017р.	221 000р.	300 000р.	296 540р.	
корректировка на условия рынка (дату продажи)	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	215 017р.	221 000р.	300 000р.	296 540р.	
корректировка на площадь земельного участка	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	215 017р.	221 000р.	300 000р.	296 540р.	258 139,36

Таким образом стоимость рассчитанная методом сравнения продаж, на дату оценки с учетом округления составляет:
258 000 (Двести пятьдесят восемь тысяч) руб.

Расчет стоимости земельного участка для объектов оценки №11

параметры	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	объект оценки
наименование	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
местоположение	Московская область, Истра городской округ, Исаково деревня	Москва, НАО (Новомосковский), Рязановское поселение, Мостовское деревня	Московская область, Красногорск городской округ, Тимошкино деревня	Московская область, Одинцовский район, Корабельные Сосны садовое товарищество	Россия, Москва, Марушкинское п., д. Марушкино
категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	Для сельскохозяйственного производства
площадь, кв.м.	580,00	550,00	426,00	470,00	-
передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
магистральные коммуникации	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
условия продажи	предложение	предложение	предложение	предложение	
условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	
дата предложения	Ноябрь 18	Ноябрь 18	Ноябрь 18	Ноябрь 18	
дополнительная информация	в массиве малоэтажной застройки	в массиве малоэтажной застройки			
цена предложения	300 000 000р.	231 000 000р.	220 000 000р.	227 927 334р.	
источник информации	https://www.cian.ru/sale/suburban/165406347/	https://www.cian.ru/sale/suburban/170570292/	https://www.cian.ru/sale/suburban/190456641/	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/192706822/	
цена предложения за единицу площади, кв.м	517 241р.	420 000р.	516 432р.	484 952р.	
корректировка на набор передаваемых прав	0%	0%	0%	0%	

ООО «Стандарт Оценка», г. Санкт-Петербург, Невский проспект, 30, оф. 4.22 www.standartocenka-spb.ru
 Отчет №0192ПС-04/19 от 24 апреля 2019 года
 об оценке рыночной стоимости права собственности объектов оценки

скорректированная цена	517 241р.	420 000р.	516 432р.	484 952р.	
корректировка на техническое обеспечение объекта	0р.	0р.	0р.	0р.	
скорректированная цена	517 241р.	420 000р.	516 432р.	484 952р.	
корректировка на местоположение	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	517 241р.	420 000р.	516 432р.	484 952р.	
корректировка на условия финансирования	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	517 241р.	420 000р.	516 432р.	484 952р.	
корректировка на условия продажи (торг)	-10%	-10%	-10%	-10%	
скорректированная цена	465 517р.	378 000р.	464 789р.	436 457р.	
корректировка на условия рынка (дату продажи)	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	465 517р.	378 000р.	464 789р.	436 457р.	
корректировка на площадь земельного участка	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	465 517р.	378 000р.	464 789р.	436 457р.	436 190,64

Таким образом стоимость рассчитанная методом сравнения продаж, на дату оценки с учетом округления составляет:
436 000 (Четыреста тридцать шесть тысяч) руб.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта оценки, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. При достаточно большом количестве сравнимых объектах на рынке подход дает наиболее точные выводы о стоимости объекта оценки.

Методика определения стоимости объекта сравнительным подходом приведена выше. В качестве единицы сравнения Оценщиками принят показатель руб./кв.м. общей площади. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Описание аналогов, выбранных для сравнения, и корректировочная таблица приведены ниже. Сравнимые аналоги приведены ниже.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

С помощью построения корректировочной таблицы Оценщиком были устранены различия между сопоставимыми объектами и объектом оценки.

В результате проведенного анализа была определена базовая скорректированная цена для каждого из объектов сравнения, которая является основой для проведения дальнейших расчетов.

Далее приведено описание проведенных последовательно корректировок:

➤ Корректировка на наличие отдельного входа

Ввод корректировок не требуется, так как объект оценки и все объекты аналоги имеют в наличии отдельный вход.

➤ Корректировка на этаж расположения

Ввод корректировок не требуется, так как объект оценки и все объекты аналоги расположены на средних этажах.

➤ Корректировка на условия сделки (торг)

Корректировка для офисных и торговых помещений, определена в размере 6%, на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt. Для целей расчета в настоящем Отчете об оценке принимается значение скидки на т. н. «торг» находится в диапазоне от 5% до 15 % для всех аналогов предложений.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,93	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,92	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,89	0,95	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энергопотребностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,87	0,95	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,81	0,90	0,85
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от	0,77	0,88	0,82

об оценке рыночной стоимости права собственности объектов оценки
плотности застройки и возможности коммерческого использования
объекта

7	Комплексов зданий, строений и сооружений на земельном участке - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энерго мощностей, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,83	0,92	0,87

➤ Корректировка на набор передаваемых прав

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости. В настоящем отчете на все объекты передаются одинаковые права, поэтому величина корректировки на набор передаваемых прав принята равной нулю.

➤ Корректировка на условия финансирования

Под корректировкой на условия финансирования понимается отсутствие скидок и льгот при продаже или рассрочки платежа. В настоящем отчете корректировка принята равной 0%.

➤ Корректировка на условия рынка (дату продажи)

Срок экспозиции подобных объектов при рыночной продаже составляет год и более - корректировка на условия рынка не проводилась.

➤ Корректировка на назначение

Все объекты имеют сопоставимое назначение, корректировка не проводилась.

➤ Корректировка на местоположение

Корректировка не вводилась, местоположение сравниваемых аналогов схоже по инфраструктуре.

➤ Корректировка на техническое обеспечение

Все объекты имеют сопоставимое обеспечение, корректировка не проводилась.

➤ Корректировка на физическое состояние

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала [Statrielt](#) на основе рыночной информации

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,19	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепичные)	1,07	1,12	1,09

крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей			
---	--	--	--

➤ Корректировка на расположение относительно красной линии

Ввод корректировок не требуется, так как расположение объекта оценки и объектов аналогов относительно красной линии сопоставимо.

Корректировка на площадь объекта

Ввод корректировок не требуется, так как объект оценки и все объекты аналоги сопоставимы по площади.

Описание объектов, выбранных для сравнения, и выполненные корректировки приведены в таблице ниже.

Проанализировав рынок Объекта Оценки. Оценщик пришел к выводу, что он весьма специфичен и узок. Поэтому аналоги подбирались по следующим критериям:

Местоположение - подбирались аналоги в районах со схожей социально-экономической ситуацией

Функциональное назначение - в аналоги брались объекты со схожим назначением

Материал стен - стены объектов-аналогов были выполнены из того же материала, что и стены Объекта Оценки

Наличие коммуникаций - к Объектам-аналогам подведены такие же коммуникации, как и к Объекту Оценки

Объект оценки №1 - Административное здание (научный корпус)

параметры	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	объект оценки
наименование	административное здание	административное здание	административное здание	административное здание	административное здание
местоположение	Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Толбухина, 13К2	Москва, ЗАО, р-н Можайский, Верейская ул., 5БС2	Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Петра Алексеева, 12С23	Москва, ЗАО, р-н Внуково, ул. 1-я Рейсовая, 6	Россия, Москва, Марушкинское п., д. Марушкино
общая площадь, кв.м	2196,7	784,6	805,0	700,0	1091,6
электричество	централизованное	централизованное	централизованное	централизованное	централизованное
водоснабжение	автономное	автономное	автономное	автономное	централизованное
канализация	автономное	автономное	автономное	автономное	централизованное
год постройки	-	-	-	-	1931
состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
дополнительные капитальные строения на участке	нет	нет	нет	нет	нет
окружение	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
площадь земельного участка, соток	21,00	7,80	8,00	8,00	81,56
права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
права на жилой дом	право собственности	право собственности	не зарегистрированы	право собственности	право собственности
условия продажи	предложение	предложение	предложение	предложение	
условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	
дата предложения	апр.19	апр.19	апр.19	апр.19	
цена предложения	163 000 000,00р.	60 000 000,00р.	55 000 000,00р.	50 000 000,00р.	
цена без НДС, руб.	163 000 000,00р.	60 000 000,00р.	46 610 169,49р.	50 000 000,00р.	
источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/204136311/	https://www.cian.ru/sale/commercial/202850601/	https://www.cian.ru/sale/commercial/189238301/	https://www.cian.ru/sale/commercial/199777288/	
дополнительно	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	
Корректировка на площадь земельного участка	11 448 546,90000	4 252 317,42000	4 361 351,20000	4 361 351,20000	
корректировка на стоимость земельного участка	11 448 547	4252317,42	4361351,2	4361351,2	
корректировка на стоимость земельного участка	151 551 453р.	55 747 683р.	42 248 818р.	45 638 649р.	
цена предложения за единицу площади, кв.м	68 991р.	71 052р.	52 483р.	65 198р.	
корректировка на площадь дома	0%	0%	0%	0%	

скорректированная цена	68 991р.	71 052р.	52 483р.	65 198р.	
корректировка на набор передаваемых прав	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	68 991р.	71 052р.	52 483р.	65 198р.	
корректировка на условия продажи (торг)	-5%	-5%	-5%	-5%	
скорректированная цена	65 541р.	67 500р.	49 859р.	61 938р.	
корректировка на местоположение	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	65 541р.	67 500р.	49 859р.	61 938р.	
корректировка на материал стен	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	65 541р.	67 500р.	49 859р.	61 938р.	
корректировка на условия рынка (дату продажи)	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	65 541р.	67 500р.	49 859р.	61 938р.	
корректировка на инженерное обеспечение	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	65 541р.	67 500р.	49 859р.	61 938р.	
корректировка на состояние объекта	0р.	0р.	0р.	0р.	
скорректированная цена	65 541р.	67 500р.	49 859р.	61 938р.	
весовой коэффициент	0,25	0,25	0,25	0,25	1
Вклад аналога	16 385р.	16 875р.	12 465р.	15 485р.	
Итоговая стоимость 1 кв.м.	61 209р.				

Далее приведено описание проведенных корректировок:

▪ Корректировка на состав имущественных прав на землю

Для исключения влияния стоимости прав земельного участка на стоимость объекта оценки из стоимости объектов- аналогов вычитается стоимость прав земельного участка, относящегося к объекту-аналогу. Стоимость земельного участка, относящегося к объектам-аналогам, определена исходя из рыночной стоимости, рассчитанной в разделе «Определение стоимости прав на земельный участок».

▪ Корректировка инженерное обеспечение

Ввод корректировок не требуется, поскольку у объекта оценки и всех сравниваемых аналогов в целом схожие инженерные сети.

▪ Корректировка на набор передаваемых прав

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Поскольку в данном случае все объекты имеют аналогичные характеристики, корректировка не производилась.

▪ Корректировка на условия сделки

В связи с тем, что информация о реальных сделках в большинстве случаев имеет закрытый характер, Оценщик использовал цены предложений, поэтому, мы посчитали необходимым принять поправку на уторговывание, учитывающую снижение цены предложения при заключении реальных сделок и вознаграждение фирм по продаже объектов недвижимости. Скидка на торг при продаже аналогичных объектов составляет 5-15% от цены предложения. Ввиду специфики объекта оценки к объектам аналогам корректировка принимается на уровне 5%.

▪ Корректировка на условия рынка

Так как предложения на продажу объектов аналогов близки по дате к дате оценки, цены предложений на условия рынка не корректировались.

▪ Корректировка на местоположение

Корректировка не вводилась, местоположение сравниваемых аналогов схоже по инфраструктуре.

▪ Корректировка на материал стен

Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и все объекты аналоги имеют однотипный материал стен

▪ Корректировка на состояние

Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и все объекты аналоги имеют схожее состояние и уровень отделки.

Проанализировав рынок Объекта Оценки. Оценщик пришел к выводу, что он весьма специфичен и узок. Поэтому аналоги подбирались по следующим критериям:

Местоположение - подбирались аналоги в районах со схожей социально-экономической ситуацией

Функциональное назначение - в аналоги брались объекты со схожим назначением

Материал стен - стены объектов-аналогов были выполнены из того же материала, что и стены Объекта Оценки

Наличие коммуникаций - к Объектам-аналогам подведены такие же коммуникации, как и к Объекту Оценки

Полученным после проведения корректировок значениям стоимости были присвоены весовые коэффициенты, в зависимости от близости объекта аналога по основным характеристикам с объектом оценки и определен вклад каждого объекта аналога в стоимость объекта оценки. Итоговая стоимость 1 кв.м объекта оценки определена как суммарное значение вкладов объектов-аналогов, которая составила:

61 209 руб./кв.м.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется произведением удельной стоимости и общей площади объекта оценки:

$PC = 61\,209 \text{ руб./кв.м.} \times 1\,091,6 \text{ кв.м.} = 66\,815\,744 \text{ руб.}$

Таким образом, ориентир рыночной стоимости объекта оценки, определенный с применением сравнительного подхода и с учетом округления, составляет:

66 820 000 (Шестьдесят шесть миллионов восемьсот двадцать тысяч) рублей

Объект оценки №9 -Коровник на 400 мест

параметры	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	объект оценки
наименование	склад	склад	склад	склад	коровник
местоположение	Московская область, Подольск, Домодедовское ш., 136	Московская область, Ленинский район, Калиновка деревня, вл1с1	Московская область, Химки, проезд 1-й Северный, 1	Московская область, Дмитровский городской округ, Некрасовский пгт	Россия, г. Москва, коровник
общая площадь, кв.м	871,0	4182,3	5800,0	2000,0	3525,1
электричество	централизованное	централизованное	централизованное	централизованное	централизованное
водоснабжение	автономное	автономное	автономное	автономное	централизованное
канализация	автономное	автономное	автономное	автономное	централизованное
год постройки	-	-	-	-	1976
состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
материал стен	смешанные	смешанные	смешанные	смешанные	смешанные
дополнительные капитальные строения на участке	нет	нет	нет	нет	нет
окружение	малоэтажная застройка	малоэтажная застройка	малоэтажная застройка	малоэтажная застройка	малоэтажная застройка
площадь земельного участка, соток	8,00	4,00	5,80	20,00	2 813,29
права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
права на жилой дом	право собственности	право собственности	не зарегистрированы	право собственности	право собственности
условия продажи	предложение	предложение	предложение	предложение	
условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	
дата предложения	апр.19	апр.19	апр.19	апр.19	
цена предложения	18 310 449,00р.	89 400 008,00р.	115 000 000,00р.	48 800 000,00р.	
цена без НДС, руб.	15 517 329,66р.	75 762 718,64р.	97 457 627,12р.	41 355 932,20р.	
источник информации	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/205888487/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/203950704/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/203513301/	https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/196322020/	
дополнительно	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	
Корректировка на стоимость земельного участка	2 065 114,88000	1 032 557,44000	1 497 208,28800	5 162 787,20000	
Корректировка на стоимость земельного участка	2 065 115	1 032 557	1 497 208	5 162 787	
скорректированная цена предложения	13 452 215р.	74 730 161р.	95 960 419р.	36 193 145р.	
цена предложения за единицу площади, кв.м	15 445р.	17 868р.	16 545р.	18 097р.	
корректировка на площадь дома	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	15 445р.	17 868р.	16 545р.	18 097р.	

об оценке рыночной стоимости права собственности объектов оценки

корректировка на набор передаваемых прав	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	15 445р.	17 868р.	16 545р.	18 097р.	
корректировка на условия продажи (торг)	-5%	-5%	-5%	-5%	
скорректированная цена	14 672р.	16 975р.	15 718р.	17 192р.	
корректировка на местоположение	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	14 672р.	16 975р.	15 718р.	17 192р.	
корректировка на материал стен	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	14 672р.	16 975р.	15 718р.	17 192р.	
корректировка на условия рынка (дату продажи)	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	14 672р.	16 975р.	15 718р.	17 192р.	
корректировка на инженерное обеспечение	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	14 672р.	16 975р.	15 718р.	17 192р.	
корректировка на состояние объекта	0р.	0р.	0р.	0р.	
скорректированная цена	14 672р.	16 975р.	15 718р.	17 192р.	
весовой коэффициент	0,25	0,25	0,25	0,25	1
Вклад аналога	3 668р.	4 244р.	3 929р.	4 298р.	
Итоговая стоимость 1 кв.м.	16 139р.				

Далее приведено описание проведенных корректировок:

▪ Корректировка на состав имущественных прав на землю

Для исключения влияния стоимости прав земельного участка на стоимость объекта оценки из стоимости объектов- аналогов вычитается стоимость прав земельного участка, относящегося к объекту-аналогу. Стоимость земельного участка, относящегося к объектам-аналогам, определена исходя из рыночной стоимости 100 кв.м., рассчитанной в разделе «Определение стоимости прав на земельный участок».

▪ Корректировка инженерное обеспечение

Ввод корректировок не требуется, поскольку у объекта оценки и всех сравниваемых аналогов в целом схожие инженерные сети.

▪ Корректировка на набор передаваемых прав

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Поскольку в данном случае все объекты имеют аналогичные характеристики, корректировка не производилась.

▪ Корректировка на условия сделки

В связи с тем, что информация о реальных сделках в большинстве случаев имеет закрытый характер, Оценщик использовал цены предложений, поэтому, мы посчитали необходимым принять поправку на уторговывание, учитывающую снижение цены предложения при заключении реальных сделок и вознаграждение фирм по продаже объектов недвижимости. Скидка на торг при продаже аналогичных объектов составляет 5-15% от цены предложения. Ввиду специфики объекта оценки к объектам аналогам корректировка принимается на уровне 7%.

▪ Корректировка на условия рынка

Так как предложения на продажу объектов аналогов близки по дате к дате оценки, цены предложений на условия рынка не корректировались.

▪ Корректировка на местоположение

Корректировка не вводилась, местоположение сравниваемых аналогов схоже по инфраструктуре.

▪ Корректировка на материал стен

Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и все объекты аналоги имеют однотипный материал стен

▪ Корректировка на состояние

Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и все объекты аналоги имеют схожее состояние и уровень отделки.

Проанализировав рынок Объекта Оценки. Оценщик пришел к выводу, что он весьма специфичен и узок. Поэтому аналоги подбирались по следующим критериям:

Местоположение - подбирались аналоги в районах со схожей социально-экономической ситуацией

Функциональное назначение - в аналоги брались объекты со схожим назначением

Материал стен - стены объектов-аналогов были выполнены из того же материала, что и стены Объекта Оценки

Наличие коммуникаций - к Объектам-аналогам подведены такие же коммуникации, как и к Объекту Оценки

Полученным после проведения корректировок значениям стоимости были присвоены весовые коэффициенты, в зависимости от близости объекта аналога по основным характеристикам с объектом оценки и определен вклад каждого объекта аналога в стоимость объекта оценки. Итоговая стоимость 1 кв.м объекта оценки определена как суммарное значение вкладов объектов-аналогов, которая составила:

16 139 руб./кв.м.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется произведением удельной стоимости и общей площади объекта оценки:

$РС = 16\ 139 \text{ руб./кв.м.} \times 3\ 525,1 \text{ кв.м.} = 56\ 891\ 589 \text{ руб.}$

Таким образом, ориентир рыночной стоимости объекта оценки, определенный с применением сравнительного подхода и с учетом округления, составляет:

56 890 000 (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот девяносто тысяч)

Объект оценки №10 -Овощехранилище старое

параметры	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	объект оценки
наименование	склад	склад	склад	склад	коровник
местоположение	Московская область, Подольск, Домодедовское ш., 136	Московская область, Ленинский район, Калиновка деревня, вл1с1	Московская область, Химки, проезд 1-й Северный, 1	Московская область, Дмитровский городской округ, Некрасовский пгт	Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино
общая площадь, кв.м	871,0	4182,3	5800,0	2000,0	1315,2
электричество	централизованное	централизованное	централизованное	централизованное	централизованное
водоснабжение	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
канализация	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
год постройки	-	-	-	-	1922
состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
материал стен	смешанные	смешанные	смешанные	смешанные	смешанные
дополнительные капитальные строения на участке	нет	нет	нет	нет	нет
окружение	малоэтажная застройка	малоэтажная застройка	малоэтажная застройка	малоэтажная застройка	малоэтажная застройка
площадь земельного участка, соток	7,00	6,00	10,80	9,20	222,07
права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
права на жилой здание	право собственности	право собственности	не зарегистрированы	право собственности	право собственности
условия продажи	предложение	предложение	предложение	предложение	
условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	
дата предложения	апр.19	апр.19	апр.19	апр.19	
цена предложения	18 310 449,00р.	89 400 008,00р.	115 000 000,00р.	48 800 000,00р.	
цена без НДС, руб.	15 517 329,66р.	75 762 718,64р.	97 457 627,12р.	41 355 932,20р.	
источник информации	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/205888487/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/203950704/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/203513301/	https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/196322020/	
дополнительно	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	
Корректировка на стоимость земельного участка	1 806 975,52000	1 548 836,16000	2 787 905,08800	2 374 882,11200	
Корректировка на стоимость земельного участка	1 806 976	1 548 836	2 787 905	2 374 882	
скорректированная цена предложения	13 710 354р.	74 213 882р.	94 669 722р.	38 981 050р.	
цена предложения за единицу площади, кв.м	15 741р.	17 745р.	16 322р.	19 491р.	
корректировка на площадь	0%	0%	0%	0%	

скорректированная цена	15 741р.	17 745р.	16 322р.	19 491р.	
корректировка на набор передаваемых прав	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	15 741р.	17 745р.	16 322р.	19 491р.	
корректировка на условия продажи (торг)	-7%	-7%	-7%	-7%	
скорректированная цена	14 639р.	16 503р.	15 180р.	18 126р.	
корректировка на местоположение	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	14 639р.	16 503р.	15 180р.	18 126р.	
корректировка на материал стен	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	14 639р.	16 503р.	15 180р.	18 126р.	
корректировка на условия рынка (дату продажи)	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	14 639р.	16 503р.	15 180р.	18 126р.	
корректировка на инженерное обеспечение	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	14 639р.	16 503р.	15 180р.	18 126р.	
корректировка на состояние объекта	0р.	0р.	0р.	0р.	
скорректированная цена	14 639р.	16 503р.	15 180р.	18 126р.	
весовой коэффициент	0,25	0,25	0,25	0,25	1
Вклад аналога	3 660р.	4 126р.	3 795р.	4 532р.	
Итоговая стоимость 1 кв.м.	16 112р.				

Далее приведено описание проведенных корректировок:

▪ Корректировка на состав имущественных прав на землю

Для исключения влияния стоимости прав земельного участка на стоимость объекта оценки из стоимости объектов- аналогов вычитается стоимость прав земельного участка, относящегося к объекту-аналогу. Стоимость земельного участка, относящегося к объектам-аналогам, определена исходя из рыночной стоимости 100 кв.м., рассчитанной в разделе «Определение стоимости прав на земельный участок».

▪ Корректировка инженерное обеспечение

Ввод корректировок не требуется, поскольку у объекта оценки и всех сравниваемых аналогов в целом схожие инженерные сети.

▪ Корректировка на набор передаваемых прав

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Поскольку в данном случае все объекты имеют аналогичные характеристики, корректировка не производилась.

▪ Корректировка на условия сделки

В связи с тем, что информация о реальных сделках в большинстве случаев имеет закрытый характер, Оценщик использовал цены предложений, поэтому, мы посчитали необходимым принять поправку на уторговывание, учитывающую снижение цены предложения при заключении реальных сделок и вознаграждение фирм по продаже объектов недвижимости. Скидка на торг при продаже аналогичных объектов составляет 5-15% от цены предложения. Ввиду специфики объекта оценки к объектам аналогам корректировка принимается на уровне 7%.

▪ Корректировка на условия рынка

Так как предложения на продажу объектов аналогов близки по дате к дате оценки, цены предложений на условия рынка не корректировались.

▪ Корректировка на местоположение

Корректировка не вводилась, местоположение сравниваемых аналогов схоже по инфраструктуре.

▪ Корректировка на материал стен

Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и все объекты аналоги имеют однотипный материал стен

▪ Корректировка на состояние

Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и все объекты аналоги имеют схожее состояние и уровень отделки.

Проанализировав рынок Объекта Оценки. Оценщик пришел к выводу, что он весьма специфичен и узок. Поэтому аналоги подбирались по следующим критериям:

Местоположение - подбирались аналоги в районах со схожей социально-экономической ситуацией

Функциональное назначение - в аналоги брались объекты со схожим назначением

Материал стен - стены объектов-аналогов были выполнены из того же материала, что и стены Объекта Оценки

Наличие коммуникаций - к Объектам-аналогам подведены такие же коммуникации, как и к Объекту Оценки

Полученным после проведения корректировок значениям стоимости были присвоены весовые коэффициенты, в зависимости от близости объекта аналога по основным характеристикам с объектом оценки и определен вклад каждого объекта аналога в стоимость объекта оценки. Итоговая стоимость 1 кв.м. объекта оценки определена как суммарное значение вкладов объектов-аналогов, которая составила:

16 112 руб./кв.м.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется произведением удельной стоимости и общей площади объекта оценки:

$PC = 16\ 112 \text{ руб./кв.м.} \times 1\ 315,2 \text{ кв.м.} = 21\ 190\ 502 \text{ руб.}$

Таким образом, ориентир рыночной стоимости объекта оценки, определенный с применением сравнительного подхода и с учетом округления, составляет:

21 190 000 (Двадцать один миллион сто девяносто тысяч) руб.

Объект оценки №11 -Пожарное депо

параметры	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	объект оценки
наименование	административное здание	административное здание	административное здание	административное здание	Пожарное депо
местоположение	Московская область, Мытищи городской округ, Капустино деревня	Москва, ЮАО, р-н Зябликово, Задонский проезд, 36К2	Московская область, Подольск, мкр. Центральный, просп. Ленина, 95	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, Болшево микрорайон, Станционная ул., 25	Россия, Москва, Марушкинское п., д. Марушкино
общая площадь, кв.м	200,0	180,6	210,0	103,0	279,4
электричество	централизованное	централизованное	централизованное	централизованное	централизованное
водоснабжение	автономное	автономное	автономное	автономное	централизованное
канализация	автономное	автономное	автономное	автономное	централизованное
год постройки	-	-	-	-	1990
состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
дополнительные капитальные строения на участке	нет	нет	нет	нет	нет
окружение	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
площадь земельного участка, соток	2,00	1,80	2,00	1,00	537,52
права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
права на жилой дом	право собственности	право собственности	не зарегистрированы	право собственности	право собственности
условия продажи	предложение	предложение	предложение	предложение	
условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	
дата предложения	апр.19	апр.19	апр.19	апр.19	
цена предложения	20 400 000,00р.	19 088 000,00р.	20 370 000,00р.	10 000 000,00р.	
цена без НДС, руб.	20 400 000,00р.	16 176 271,19р.	17 262 711,86р.	8 474 576,27р.	
источник информации	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/190513497/	https://www.cian.ru/sale/commercial/176556871/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/183707618/	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/164998927/	
дополнительно	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	
Корректировка на площадь земельного участка	872 381,28000	785 143,15200	872 381,28000	436 190,64000	
корректировка на стоимость земельного участка	872 381	785143,15	872381,28	436190,64	
корректировка на стоимость земельного участка	19 527 619р.	15 391 128р.	16 390 331р.	8 038 386р.	
цена предложения за единицу площади, кв.м	97 638р.	85 222р.	78 049р.	78 043р.	
корректировка на площадь дома	0%	0%	0%	0%	

скорректированная цена	97 638р.	85 222р.	78 049р.	78 043р.	
корректировка на набор передаваемых прав	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	97 638р.	85 222р.	78 049р.	78 043р.	
корректировка на условия продажи (торг)	-5%	-5%	-5%	-5%	
скорректированная цена	92 756р.	80 961р.	74 147р.	74 140р.	
корректировка на местоположение	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	92 756р.	80 961р.	74 147р.	74 140р.	
корректировка на материал стен	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	92 756р.	80 961р.	74 147р.	74 140р.	
корректировка на условия рынка (дату продажи)	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	92 756р.	80 961р.	74 147р.	74 140р.	
корректировка на инженерное обеспечение	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	92 756р.	80 961р.	74 147р.	74 140р.	
корректировка на состояние объекта	0р.	0р.	0р.	0р.	
скорректированная цена	92 756р.	80 961р.	74 147р.	74 140р.	
весовой коэффициент	0,25	0,25	0,25	0,25	1
Вклад аналога	23 189р.	20 240р.	18 537р.	18 535р.	
Итоговая стоимость 1 кв.м.	80 501р.				

Далее приведено описание проведенных корректировок:

▪ Корректировка на состав имущественных прав на землю

Для исключения влияния стоимости прав земельного участка на стоимость объекта оценки из стоимости объектов- аналогов вычитается стоимость прав земельного участка, относящегося к объекту-аналогу. Стоимость земельного участка, относящегося к объектам-аналогам, определена исходя из рыночной стоимости 100 кв.м., рассчитанной в разделе «Определение стоимости прав на земельный участок».

▪ Корректировка инженерное обеспечение

Ввод корректировок не требуется, поскольку у объекта оценки и всех сравниваемых аналогов в целом схожие инженерные сети.

▪ Корректировка на набор передаваемых прав

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Поскольку в данном случае все объекты имеют аналогичные характеристики, корректировка не производилась.

▪ Корректировка на условия сделки

В связи с тем, что информация о реальных сделках в большинстве случаев имеет закрытый характер, Оценщик использовал цены предложений, поэтому, мы посчитали необходимым принять поправку на уторговывание, учитывающую снижение цены предложения при заключении реальных сделок и вознаграждение фирм по продаже объектов недвижимости. Скидка на торг при продаже аналогичных объектов составляет 5-15% от цены предложения. Ввиду специфики объекта оценки к объектам аналогам корректировка принимается на уровне 10%.

▪ Корректировка на условия рынка

Так как предложения на продажу объектов аналогов близки по дате к дате оценки, цены предложений на условия рынка не корректировались.

▪ Корректировка на местоположение

Корректировка не вводилась, местоположение сравниваемых аналогов схоже по инфраструктуре.

▪ Корректировка на материал стен

Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и все объекты аналоги имеют однотипный материал стен

▪ Корректировка на состояние

Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и все объекты аналоги имеют схожее состояние и уровень отделки.

Проанализировав рынок Объекта Оценки. Оценщик пришел к выводу, что он весьма специфичен и узок. Поэтому аналоги подбирались по следующим критериям:

Местоположение - подбирались аналоги в районах со схожей социально-экономической ситуацией

Функциональное назначение - в аналоги брались объекты со схожим назначением

Материал стен - стены объектов-аналогов были выполнены из того же материала, что и стены Объекта Оценки

Наличие коммуникаций - к Объектам-аналогам подведены такие же коммуникации, как и к Объекту Оценки

Полученным после проведения корректировок значениям стоимости были присвоены весовые коэффициенты, в зависимости от близости объекта аналога по основным характеристикам с объектом оценки и определен вклад каждого объекта аналога в стоимость объекта оценки. Итоговая стоимость 1 кв.м. объекта оценки определена как суммарное значение вкладов объектов-аналогов, которая составила:

80 501 руб./кв.м.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется произведением удельной стоимости и общей площади объекта оценки:

$PS = 80\,501 \text{руб./кв.м.} \times 279,4 \text{ кв.м.} = 22\,491\,979 \text{ руб.}$

Таким образом, ориентир рыночной стоимости объекта оценки, определенный с применением сравнительного подхода и с учетом округления, составляет:

22 490 000 (Двадцать два миллиона четыреста девяносто тысяч) руб.

Объект оценки №12 -Склад минеральных удобрений

параметры	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	объект оценки
наименование	склад	склад	склад	склад	коровник
местоположение	Московская область, Подольск, Домодедовское ш., 13б	Московская область, Ленинский район, Калиновка деревня, вл1с1	Московская область, Химки, проезд 1-й Северный, 1	Московская область, Дмитровский городской округ, Некрасовский пгт	Россия, г. Москва, Склад минеральных удобрений
общая площадь, кв.м	871,0	4182,3	5800,0	2000,0	631,4
электричество	централизованное	централизованное	централизованное	централизованное	централизованное
водоснабжение	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
канализация	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
год постройки	-	-	-	-	1977
состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
материал стен	смешанные	смешанные	смешанные	смешанные	смешанные
дополнительные капитальные строения на участке	нет	нет	нет	нет	нет
окружение	малоэтажная застройка	малоэтажная застройка	малоэтажная застройка	малоэтажная застройка	малоэтажная застройка
площадь земельного участка, соток	7,00	6,00	10,80	9,20	72,14
права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
права на жилой дом	право собственности	право собственности	не зарегистрированы	право собственности	право собственности
условия продажи	предложение	предложение	предложение	предложение	
условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	
дата предложения	апр.19	апр.19	апр.19	апр.19	
цена предложения	18 310 449,00р.	89 400 008,00р.	115 000 000,00р.	48 800 000,00р.	
цена без НДС, руб.	15 517 329,66р.	75 762 718,64р.	97 457 627,12р.	41 355 932,20р.	
источник информации	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/205888487/	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/203950704/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/203513301/	https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/196322020/	
дополнительно	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	
Корректировка на стоимость земельного участка	1 806 975,52000	1 548 836,16000	2 787 905,08800	2 374 882,11200	
Корректировка на стоимость земельного участка	1 806 976	1 548 836	2 787 905	2 374 882	
скорректированная цена предложения	13 710 354р.	74 213 882р.	94 669 722р.	38 981 050р.	
цена предложения за единицу площади, кв.м	15 741р.	17 745р.	16 322р.	19 491р.	
корректировка на площадь дома	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	15 741р.	17 745р.	16 322р.	19 491р.	

об оценке рыночной стоимости права собственности объектов оценки

корректировка на набор передаваемых прав	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	15 741р.	17 745р.	16 322р.	19 491р.	
корректировка на условия продажи (торг)	-5%	-5%	-5%	-5%	
скорректированная цена	14 954р.	16 858р.	15 506р.	18 516р.	
корректировка на местоположение	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	14 954р.	16 858р.	15 506р.	18 516р.	
корректировка на материал стен	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	14 954р.	16 858р.	15 506р.	18 516р.	
корректировка на условия рынка (дату продажи)	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	14 954р.	16 858р.	15 506р.	18 516р.	
корректировка на инженерное обеспечение	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	14 954р.	16 858р.	15 506р.	18 516р.	
корректировка на состояние объекта	0р.	0р.	0р.	0р.	
скорректированная цена	14 954р.	16 858р.	15 506р.	18 516р.	
весовой коэффициент	0,25	0,25	0,25	0,25	1
Вклад аналога	3 738р.	4 214р.	3 877р.	4 629р.	
Итоговая стоимость 1 кв.м.	16 458р.				

Далее приведено описание проведенных корректировок:

▪ Корректировка на состав имущественных прав на землю

Для исключения влияния стоимости прав земельного участка на стоимость объекта оценки из стоимости объектов- аналогов вычитается стоимость прав земельного участка, относящегося к объекту-аналогу. Стоимость земельного участка, относящегося к объектам-аналогам, определена исходя из рыночной стоимости 100 кв.м., рассчитанной в разделе «Определение стоимости прав на земельный участок».

▪ Корректировка инженерное обеспечение

Ввод корректировок не требуется, поскольку у объекта оценки и всех сравниваемых аналогов в целом схожие инженерные сети.

▪ Корректировка на набор передаваемых прав

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Поскольку в данном случае все объекты имеют аналогичные характеристики, корректировка не производилась.

▪ Корректировка на условия сделки

В связи с тем, что информация о реальных сделках в большинстве случаев имеет закрытый характер, Оценщик использовал цены предложений, поэтому, мы посчитали необходимым принять поправку на уторговывание, учитывающую снижение цены предложения при заключении реальных сделок и вознаграждение фирм по продаже объектов недвижимости. Скидка на торг при продаже аналогичных объектов составляет 5-15% от цены предложения. Ввиду специфики объекта оценки к объектам аналогам корректировка принимается на уровне 5%.

▪ Корректировка на условия рынка

Так как предложения на продажу объектов аналогов близки по дате к дате оценки, цены предложений на условия рынка не корректировались.

▪ Корректировка на местоположение

Корректировка не вводилась, местоположение сравниваемых аналогов схоже по инфраструктуре.

▪ Корректировка на материал стен

Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и все объекты аналоги имеют однотипный материал стен

▪ Корректировка на состояние

Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и все объекты аналоги имеют схожее состояние и уровень отделки.

Проанализировав рынок Объекта Оценки. Оценщик пришел к выводу, что он весьма специфичен и узок. Поэтому аналоги подбирались по следующим критериям:

Местоположение - подбирались аналоги в районах со схожей социально-экономической ситуацией

Функциональное назначение - в аналоги брались объекты со схожим назначением

Материал стен - стены объектов-аналогов были выполнены из того же материала, что и стены Объекта Оценки

Наличие коммуникаций - к Объектам-аналогам подведены такие же коммуникации, как и к Объекту Оценки

Полученным после проведения корректировок значениям стоимости были присвоены весовые коэффициенты, в зависимости от близости объекта аналога по основным характеристикам с объектом оценки и определен вклад каждого объекта аналога в стоимость объекта оценки. Итоговая стоимость 1 кв.м. объекта оценки определена как суммарное значение вкладов объектов-аналогов, которая составила:

16 458 руб./кв.м.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется произведением удельной стоимости и общей площади объекта оценки:

$PS = 16\,458 \text{ руб./кв.м.} \times 631,4 \text{ кв.м.} = 10\,391\,581 \text{ руб.}$

Таким образом, ориентир рыночной стоимости объекта оценки, определенный с применением сравнительного подхода и с учетом округления, составляет:

10 390 000 (Десять миллионов триста девяносто тысяч) руб.

Объект оценки №13 -Склад

параметры	аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	объект оценки
наименование	склад	склад	склад	склад	склад
местоположение	Московская область, Одинцовский городской округ, Осоргино деревня	Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, ул. Адмирала Корнилова, 61	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, ул. Остафьевская, 2	Московская область, Одинцовский городской округ, Митькино деревня	Московская обл., Одинцовский р-н, рп Новоивановское, ул. Калинина, д. 14, корп. А, лит. Б
общая площадь, кв.м	713,0	3340,0	734,0	162,0	689,2
электричество	централизованное	централизованное	централизованное	централизованное	централизованное
водоснабжение	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
канализация	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
год постройки	-	-	-	-	нет данных
состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич, шлокобетон
дополнительные капитальные строения на участке	нет	нет	нет	нет	нет
окружение	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка	жилая застройка
площадь земельного участка, соток	7,00	24,88	7,00	1,60	149,89
права на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
права на жилой дом	право собственности	право собственности	не зарегистрированы	право собственности	право собственности
условия продажи	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
дата предложения	апр.19	апр.19	апр.19	апр.19	
цена предложения	32 000 000,00р.	167 000 000,00р.	35 000 000,00р.	9 000 000,00р.	
цена без НДС, руб.	32 000 000,00р.	167 000 000,00р.	29 661 016,95р.	7 627 118,64р.	
источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/205898674/	https://www.cian.ru/sale/commercial/194563918/	https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/190311474/	https://www.cian.ru/sale/commercial/204975370/	
дополнительно	торг возможен	торг возможен	торг возможен	торг возможен	
Корректировка на площадь земельного участка	3 816 182,30000	13 563 802,23200	3 816 182,30000	872 270,24000	
корректировка на стоимость земельного участка	3 816 182	13563802,23	3816182,3	872270,24	
корректировка на стоимость земельного участка	28 183 818р.	153 436 198р.	25 844 835р.	6 754 848р.	
цена предложения за единицу площади, кв.м	39 528р.	45 939р.	35 211р.	41 697р.	

об оценке рыночной стоимости права собственности объектов оценки

корректировка на площадь дома	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	39 528р.	45 939р.	35 211р.	41 697р.	
корректировка на набор передаваемых прав	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	39 528р.	45 939р.	35 211р.	41 697р.	
корректировка на условия продажи (торг)	-7%	-7%	-7%	-7%	
скорректированная цена	36 762р.	42 723р.	32 746р.	38 778р.	
корректировка на местоположение	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	36 762р.	42 723р.	32 746р.	38 778р.	
корректировка на материал стен	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	36 762р.	42 723р.	32 746р.	38 778р.	
корректировка на условия рынка (дату продажи)	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	36 762р.	42 723р.	32 746р.	38 778р.	
корректировка на инженерное обеспечение	0%	0%	0%	0%	
скорректированная цена	36 762р.	42 723р.	32 746р.	38 778р.	
корректировка на состояние объекта	0р.	0р.	0р.	0р.	
скорректированная цена	36 762р.	42 723р.	32 746р.	38 778р.	
весовой коэффициент	0,25	0,25	0,25	0,25	1
Вклад аналога	9 190р.	10 681р.	8 187р.	9 694р.	
Итоговая стоимость 1 кв.м.	37 752р.				

Далее приведено описание проведенных корректировок:

▪ Корректировка на состав имущественных прав на землю

Для исключения влияния стоимости прав земельного участка на стоимость объекта оценки из стоимости объектов- аналогов вычитается стоимость прав земельного участка, относящегося к объекту-аналогу. Стоимость земельного участка, относящегося к объектам-аналогам, определена исходя из рыночной стоимости 100 кв.м., рассчитанной в разделе «Определение стоимости прав на земельный участок».

▪ Корректировка инженерное обеспечение

Ввод корректировок не требуется, поскольку у объекта оценки и всех сравниваемых аналогов в целом схожие инженерные сети.

▪ Корректировка на набор передаваемых прав

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости. Поскольку в данном случае все объекты имеют аналогичные характеристики, корректировка не производилась.

▪ Корректировка на условия сделки

В связи с тем, что информация о реальных сделках в большинстве случаев имеет закрытый характер, Оценщик использовал цены предложений, поэтому, мы посчитали необходимым принять поправку на уторговывание, учитывающую снижение цены предложения при заключении реальных сделок и вознаграждение фирм по продаже объектов недвижимости. Скидка на торг при продаже аналогичных объектов составляет 5-15% от цены предложения. Ввиду специфики объекта оценки к объектам аналогам корректировка принимается на уровне 7%.

▪ Корректировка на условия рынка

Так как предложения на продажу объектов аналогов близки по дате к дате оценки, цены предложений на условия рынка не корректировались.

▪ Корректировка на местоположение

Корректировка не вводилась, местоположение сравниваемых аналогов схоже по инфраструктуре.

▪ Корректировка на материал стен

Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и все объекты аналоги имеют однотипный материал стен

▪ Корректировка на состояние

Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и все объекты аналоги имеют схожее состояние и уровень отделки.

Проанализировав рынок Объекта Оценки. Оценщик пришел к выводу, что он весьма специфичен и узок. Поэтому аналоги подбирались по следующим критериям:

Местоположение - подбирались аналоги в районах со схожей социально-экономической ситуацией

Функциональное назначение - в аналоги брались объекты со схожим назначением

Материал стен - стены объектов-аналогов были выполнены из того же материала, что и стены Объекта Оценки

Наличие коммуникаций - к Объектам-аналогам подведены такие же коммуникации, как и к Объекту Оценки

Полученным после проведения корректировок значениям стоимости были присвоены весовые коэффициенты, в зависимости от близости объекта аналога по основным характеристикам с объектом оценки и определен вклад каждого объекта аналога в стоимость объекта оценки. Итоговая стоимость 1 кв.м. объекта оценки определена как суммарное значение вкладов объектов-аналогов, которая составила:

37 752р руб./кв.м.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется произведением удельной стоимости и общей площади объекта оценки:

$$PC = 37\ 752\text{р руб./кв.м.} \times 689,2\text{кв.м.} = 26\ 018\ 678\ \text{руб.}$$

Таким образом, ориентир рыночной стоимости объекта оценки, определенный с применением сравнительного подхода и с учетом округления, составляет:

26 020 000 (Двадцать шесть миллионов двадцать тысяч) руб.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ 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.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку стоимости воспроизводства (стоимости замещения) объекта, увеличенную на стоимость земли.

$$PC = CZ + PC_{3y}, \text{ где}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CZ – стоимость замещения;

PC_{3y} – рыночная стоимость земельного участка.

Учитывая специфику объекта, в настоящем отчете стоимость земельного участка не определялась.

Определение стоимости строительства объекта оценки.

Стоимость строительства может быть определена как стоимость замещения или стоимость воспроизводства.

Под стоимостью воспроизводства нами понимается сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта или объектов, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Иногда, в случае если определение стоимости воспроизводства не представляется целесообразным, производится определение стоимости замещения.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичному объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

В настоящей работе определялась стоимость замещения.

Анализ методов определения стоимости строительства объектов в условиях Российской Федерации показывает, что в оценке объектов недвижимости может быть использована их следующая укрупненная классификация²:

² Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации. МДС 81-1.99. (Постановление Госстроя России от 26.04.99, №31).

- метод на основе банка данных о стоимости объектов-аналогов;
- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки на компоненты;
- базисный метод и его разновидности;
- ресурсный метод и его разновидности;
- метод на основе данных о реальных затратах в строительстве объекта;
- комбинированный метод.
 - Стоимость замещения бетонной площадки в настоящем заключении Оценщика была определена по справочнику Оценщика «Благоустройство территорий 2016» КО-ИНВЕСТ. В качестве аналога для расчета выбрано дворовое замощение с цементным покрытием на щебеночном основании (код объекта гпБЗ.03.002.0003).
 - По основным характеристикам объект аналог сопоставим с объектом оценки.
 - Выкопировки из справочника Оценщика «Благоустройство территорий 2016» КО-ИНВЕСТ с характеристиками объекта аналога приведены ниже:
 - Выкопировки из справочника Оценщика «Складские здания и сооружения 2016» КО-ИНВЕСТ

ДВОРОВЫЕ ЗАМОЩЕНИЯ

ДВОРОВЫЕ ЗАМОЩЕНИЯ					КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruБ3.03.002.0001	Однослойное асфальтовое покрытие на щебеночном основании			руб. на 1 м²	1 278
ruБ3.03.002.0002	Щебеночное покрытие на песчаном основании			руб. на 1 м²	852
ruБ3.03.002.0003	Цементное покрытие на щебеночном основании			руб. на 1 м²	1 065

ДВОРОВЫЕ ЗАМОЩЕНИЯ					КС-13
ОПИСАНИЕ:					
Деревянный настил на лежнях					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruБ3.03.002.0004				руб. на 1 м²	965

Объект оценки №2

наименование показателей и поправок	Дворовые замощения
	объект аналог
	ruБ3.03.002.0003
описание объекта аналога	Цементное покрытие на щебеночном основании
фундаменты	Столбчатые бутобетонные
класс конструктивной системы	КС-8
Площадь, кв.м.	17833,0
единица измерения	кв.м.
справочный показатель	1065,0
на различие в материале покрытия	0
Итого по первой группе поправок	0
	1065,0
вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
на величину доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1
на сейсмичность	1
на величину прочих и непредвиденных затрат	1
на зональное различие в уровне цен	1
на изменение цен после издания справочника	0,9700
общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	0,9700
Скорректированный показатель стоимости	1033,05
Площадь, кв.м.	17833,0
стоимость на дату оценки	18 422 381р.

Объект оценки №3

наименование показателей и поправок	Дворовые замощения
	объект аналог
	ruБЗ.03.002.0003
описание объекта аналога	Цементное покрытие на щебеночном основании
фундаменты	Столбчатые бутобетонные
класс конструктивной системы	КС-8
Площадь, кв.м.	4637,0
единица измерения	кв.м.
справочный показатель	1065,0
на различие в материале покрытия	0
Итого по первой группе поправок	0
	1065,0
вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
на величину доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1
на сейсмичность	1
на величину прочих и непредвиденных затрат	1
на зональное различие в уровне цен	1
на изменение цен после издания справочника	0,9700
общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	0,9700
Скорректированный показатель стоимости	1033,05
Площадь, кв.м.	4637,0
стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки	4 790 253р.

Объект оценки №4

наименование показателей и поправок	Дворовые замощения
	объект аналог
	ruБЗ.03.002.0003
описание объекта аналога	Цементное покрытие на щебеночном основании
фундаменты	Столбчатые бутобетонные
класс конструктивной системы	КС-8
Площадь, кв.м.	17067,0
единица измерения	кв.м.
справочный показатель	1065,0
на различие в материале покрытия	0
Итого по первой группе поправок	0

	1065,0
вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
на величину доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1
на сейсмичность	1
на величину прочих и непредвиденных затрат	1
на зональное различие в уровне цен	1
на изменение цен после издания справочника	0,9700
общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	0,9700
Скорректированный показатель стоимости	1033,05
Площадь, кв.м.	17067,0
стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки	17 631 064р.

Объект оценки №5

наименование показателей и поправок	Дворовые замощения
	объект аналог
	губ.03.002.0003
описание объекта аналога	Цементное покрытие на щебеночном основании
фундаменты	Столчатые бутобетонные
класс конструктивной системы	КС-8
Площадь, кв.м.	16100,0
единица измерения	кв.м.
справочный показатель	1065,0
на различие в материале покрытия	0
Итого по первой группе поправок	0
	1065,0
вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
на величину доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1
на сейсмичность	1
на величину прочих и непредвиденных затрат	1
на зональное различие в уровне цен	1
на изменение цен после издания справочника	0,9700
общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	0,9700
Скорректированный показатель стоимости	1033,05
Площадь, кв.м.	16100,0
стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки	16 632 105р.

Объект оценки №6

наименование показателей и поправок	Дворовые замощения
	объект аналог
	ruБЗ.03.002.0003
описание объекта аналога	Цементное покрытие на щебеночном основании
фундаменты	Столбчатые бутобетонные
класс конструктивной системы	КС-8
Площадь, кв.м.	2466,0
единица измерения	кв.м.
справочный показатель	1065,0
на различие в материале покрытия	0
Итого по первой группе поправок	0
	1065,0
вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
на величину доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1
на сейсмичность	1
на величину прочих и непредвиденных затрат	1
на зональное различие в уровне цен	1
на изменение цен после издания справочника	0,9700
общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	0,9700
Скорректированный показатель стоимости	1033,05
Площадь, кв.м.	2466,0
стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки	2 547 501р.

Объект оценки №7

наименование показателей и поправок	Дворовые замощения
	объект аналог
	ruБЗ.03.002.0003
описание объекта аналога	Цементное покрытие на щебеночном основании
фундаменты	Столбчатые бутобетонные
класс конструктивной системы	КС-8
Площадь, кв.м.	1200,0
единица измерения	кв.м.
справочный показатель	1065,0
на различие в материале покрытия	0
Итого по первой группе поправок	0

	1065,0
вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
на величину доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1
на сейсмичность	1
на величину прочих и непредвиденных затрат	1
на зональное различие в уровне цен	1
на изменение цен после издания справочника	0,9700
общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	0,9700
Скорректированный показатель стоимости	1033,05
Площадь, кв.м.	1200,0
стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки	1 239 660р.

Объект оценки №8

наименование показателей и поправок	Дворовые замощения
	объект аналог
	губ.03.002.0003
описание объекта аналога	Цементное покрытие на щебеночном основании
фундаменты	Столчатые бутобетонные
класс конструктивной системы	КС-8
Площадь, кв.м.	7504,0
единица измерения	кв.м.
справочный показатель	1065,0
на различие в материале покрытия	0
Итого по первой группе поправок	0
	1065,0
вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
на величину доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1
на сейсмичность	1
на величину прочих и непредвиденных затрат	1
на зональное различие в уровне цен	1
на изменение цен после издания справочника	0,9700
общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	0,9700
Скорректированный показатель стоимости	1033,05
Площадь, кв.м.	7504,0
стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки	7 752 007р.

об оценке рыночной стоимости права собственности объектов оценки

Объект оценки №1

03.03.059	23871 100,00%	626 2,62%	-	1711 7,17%	993 4,16%	1326 5,56%	884 3,70%	1236 5,18%	2436 10,20%	3242 13,58%	779 3,26%	1891 7,92%	4293 17,94%	811 3,40%	3405 14,26%	129 0,54%	118 0,49%
03.03.060	18174 100,00%	626 3,45%	-	1711 9,41%	851 4,68%	1326 7,30%	663 3,65%	1011 5,57%	2030 11,17%	1945 10,70%	779 4,28%	1621 8,92%	2856 15,71%	405 2,23%	2128 11,71%	107 0,59%	113 0,62%
03.03.061	12282 100,00%	626 5,10%	-	1711 13,93%	567 4,62%	1326 10,80%	221 1,80%	450 3,66%	812 6,61%	648 5,26%	779 6,34%	1081 8,80%	1904 15,50%	270 2,20%	1702 13,86%	86 0,70%	98 0,80%
03.03.062	8218 100,00%	559 6,81%	-	1141 13,88%	378 4,60%	1105 13,45%	147 1,79%	300 3,65%	541 6,59%	324 3,95%	641 7,80%	721 8,77%	1269 15,44%	135 1,64%	851 10,36%	55 0,67%	49 0,60%
03.03.063	24635 100,00%	646 2,62%	429 1,74%	1501 6,09%	1025 4,16%	1205 4,89%	913 3,70%	1276 5,18%	2513 10,20%	3346 13,58%	804 3,26%	1952 7,92%	4420 17,94%	837 3,40%	3514 14,26%	133 0,54%	122 0,49%

3.03

ИКИ
ИСБ

наименование показателей и поправок	Административное здание
	объект аналог
	03.03.007
описание объекта аналога	Административное здание
фундаменты	Бетонные
класс конструктивной системы	КС-1
Объем, куб.м.	5078,0
единица измерения	куб.м.
справочный показатель	12282,0
на различие в материале покрытия	0
Итого по первой группе поправок	0
	12282,0
вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
на величину доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1
на сейсмичность	1
на величину прочих и непредвиденных затрат	1
на зональное различие в уровне цен	1
на изменение цен после издания справочника	1,2200
общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,2200
Скорректированный показатель стоимости	14984,04
Объем, куб.м.	5078,0
стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки	76 088 955р.

Объект оценки №9

04.16.0.257	1351,2 100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1351,2	100,0%	-	-	-	-	-	-
04.16.0.258	1321,8 100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1321,8	100,0%	-	-	-	-	-	-
04.16.0.259	1865,2 100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1865,2	100,0%	-	-	-	-	-	-
04.16.0.260	2379,3 100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2379,3	100,0%	-	-	-	-	-	-
04.16.0.261	1909,3 100,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1909,3	100,0%	-	-	-	-	-	-

наименование показателей и поправок	Коровники
	объект аналог
	04.16.0.256
описание объекта аналога	конюшни
фундаменты	Бетонный, ленточный
класс конструктивной системы	КС-1
Объем, куб. м.	12911,0
единица измерения	куб.м.
справочный показатель	2379,0
на различие в материале покрытия	0
Итого по первой группе поправок	0
	2379,0
вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
Поправка на разницу в объеме	0,87
на сейсмичность	1
на величину прочих и непредвиденных затрат	1
на зональное различие в уровне цен	1
на изменение цен после издания справочника	1,2200
общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,2200
Скорректированный показатель стоимости	2525,0706
Объем, куб. м.	12911,0
стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки	32 601 187р.

Объект оценки №11

03.09.020	13223 100,00%	1719 13,00%	1375 10,40%	1891 14,30%	172 1,30%	1719 13,00%	1058 8,00%	1455 11,01%	661 5,00%	925 6,99%	264 2,00%	- -	700 5,29%	596 4,51%	489 3,70%	199 1,50%	- -
03.09.021	11178 100,00%	1452 12,99%	1162 10,40%	1598 14,29%	145 1,30%	1452 12,99%	895 8,01%	1117 10,00%	560 5,01%	895 8,01%	222 1,99%	- -	593 5,30%	504 4,51%	412 3,69%	169 1,51%	- -
03.09.022	9103 100,00%	1091 11,99%	910 10,00%	1257 13,81%	110 1,20%	1183 12,99%	729 8,01%	910 10,00%	456 5,01%	729 8,01%	273 3,00%	- -	510 5,60%	436 4,79%	365 4,01%	145 1,60%	- -
03.09.023	5653 100,00%	347 6,14%	279 4,93%	382 6,76%	36 0,63%	311 5,51%	522 9,23%	207 3,67%	2428 42,95%	68 1,21%	175 3,09%	- -	314 5,56%	270 4,77%	225 3,99%	89 1,57%	- -

наименование показателей и поправок	Пожарное депо
	объект аналог
	03.09.020
описание объекта аналога	Автостанция
фундаменты	железобетонный
класс конструктивной системы	КС-1
Объем, куб.м.	838,0
единица измерения	кв.м.
справочный показатель	13223,0
на различие в материале покрытия	0
Итого по первой группе поправок	0
	13223,0
вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
на величину доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1
на сейсмичность	1
на величину прочих и непредвиденных затрат	1
на зональное различие в уровне цен	1
на изменение цен после издания справочника	1,2200
общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,2200
Скорректированный показатель стоимости	16132,06
Объем, куб.м.	838,0
стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки	13 518 666р.

Объект оценки №12

наименование показателей и поправок	Склад минеральных удобрений
	объект аналог
	ruC3.08.000.0045
описание объекта аналога	Складской корпус
фундаменты	Сборные железобетонные
класс конструктивной системы	КС-3
Объем, куб.м.	4727,0
единица измерения	кв.м.
справочный показатель	2097,0
на различие в материале покрытия	0
Итого по первой группе поправок	0
	2097,0
вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
на величину доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	1
на сейсмичность	1
на величину прочих и непредвиденных затрат	1
на зональное различие в уровне цен	1
на изменение цен после издания справочника	1,2200
общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,2200
Скорректированный показатель стоимости	2558,34
Объем, куб.м.	4727,0
стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки	12 093 273р.

Для объектов оценки №10, 13, заказчиком оценки не предоставлено достаточно данных для расчета объектов затратным подходом.

При определении стоимости замещения учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ включает, как отмечалось ранее, величину физического, функционального и экономического (внешнего) износов зданий и сооружений, расположенных на земельном участке.

Под физическим износом понимается уменьшение стоимости зданий или сооружений в результате физического разрушения, т.е. потери их элементами своих первоначальных свойств. Физический износ возникает под воздействием эксплуатационных или природных факторов.

Для расчет физического износа в рамках данного отчета применялся метод хронологического возраста:

$$\text{Износ (\%)} = (V_x/V_{cc}) * 100\%$$

где: V_x - фактический (хронологический) возраст объекта оценки; V_{cc} - нормативный срок эксплуатации

По данным заказчика и визуальному осмотру Объект Оценки находится в хорошем состоянии, поэтому Оценщик принял решение установить максимальный физический износ равный 40%

Функциональный износ представляет собой несоответствие характеристик зданий или сооружений современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению и дизайну. Он

об оценке рыночной стоимости права собственности объектов оценки

обусловлен воздействием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства и проявляется в устаревшей архитектуре зданий, старом инженерном обеспечении и т.п.

Экономический (внешний) износ вызывается неблагоприятными изменениями внешних по отношению к зданию или сооружению факторов. Он приводит к уменьшению стоимости зданий и сооружений в результате негативных изменений в области земельного законодательства, налогообложения, страхования, окружающей среды, общего упадка района местоположения и т.п.

Эти виды износа образуют:

Накопленный износ = $1 - (1 - \text{физ. износ}) \times (1 - \text{функц. износ}) \times (1 - \text{внешний износ})$.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Функциональное устаревание может оказывать влияние на потерю стоимости при необходимости учета в оцениваемом объекте различных дополнений, замен и модернизаций. Функциональный износ объекта принят равным 0%, так как объект можно использовать по назначению без проведения реконструкции.

Экономический износ принимается равным нулю, так как внешних факторов, неблагоприятно влияющих на оцениваемый объект, не выявлено.

Стоимость замещения улучшений объекта оценки с учетом накопленного износа определена в таблице ниже.

Наименование объекта	стоимость замещения	физический износ ³	функциональный износ	внешний износ	накопленный износ	стоимость замещения с учетом накопленного износа	Рыночная стоимость с учетом округления
Бетонная площадка № 10 у фермы	18 422 381р.	40%	0%	0%	40%	11 053 429р.	11 050 000р.
Бетонная площадка № 3 у фермы	4 790 253р.	40%	0%	0%	40%	2 874 152р.	2 870 000
Бетонная площадка № 4 у фермы	17 631 064р.	40%	0%	0%	40%	10 578 638р.	10 580 000р.
Бетонная площадка № 5 у фермы	16 632 105р.	40%	0%	0%	40%	9 979 263р.	9 979 263р.
Бетонная площадка № 6 у фермы	2 547 501р.	40%	0%	0%	40%	1 528 501р.	1 530 000р.

³ Физический износ на основании визуального осмотра

Бетонная площадка № 9 у фермы	1 239 660р.	40%	0%	0%	40%	743 796р	740 000р
Бетонная площадка у фермы (навозохранилище)	7 752 007р.	40%	0%	0%	40%	4 651 204р	4 650 000р
Административное здание (научный корпус), адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 091 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1686, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:81.	76 088 955р.	40%	0%	0%	40%	31 957 361р.	31 957 000р.
Коровник на 400 мест, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 3 525,1 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1998, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3.	32 601 187р.	40%	0%	0%	40%	23 472 854р.	23 473 000р.
Пожарное депо, бокс из 3-х гаражей, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 279,4 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1258, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:78.	13 518 666р.	20%	0%	0%	20%	10 814 933р..	10 815 000р.
4Склад минеральных удобрений, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 631,4 кв.м, кадастровый номер 77:21:0000000:3195, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:80.	12 093 273р.	20%	0%	0%	20%	9 674 619р.	9 675 000р..

В данном случае результаты затратного и сравнительного подходов отличаются более чем на 30-70 %. Сравнительный подход учитывает все факторы, влияющие на стоимость объекта: месторасположение, уровень и качество отделки помещения и т.д. Очевидно, что при развитом рынке недвижимости сравнительный подход моделирует поведение и отражает мотивацию субъектов на рынке коммерческой недвижимости, что, в свою очередь, является обоснованием его значимости. Поэтому, оценщик пришел к выводу не учитывать результаты Затратного подхода.

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость права собственности объектов оценки, без учета стоимости земельных участков, по состоянию на 28 ноября 2018 года, без учета НДС, т.к. согласно ФЗ ОТ 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» имущество реализуемое в рамках процедуры банкротства, НДС не облагается, составляет округленно:

№ОО	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
1	Административное здание (научный корпус), адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 091 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1686, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:81	1091	66 820 000 (Шестьдесят шесть миллионов восемьсот двадцать тысяч)
2	Бетонная площадка № 10 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 17 833 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36827, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3	17 833	11 050 000 (Одиннадцать миллионов пятьдесят тысяч)
3	Бетонная площадка № 3 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 4 637 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36756, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3	4 637	2 870 000 (Два миллиона восемьсот семьдесят тысяч)
4	Бетонная площадка № 4 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 17 067 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36850, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171013:10	17 067	10 580 000 (Десять миллионов пятьсот восемьдесят тысяч)
5	Бетонная площадка № 5 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 16 100 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36847, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3	16 100	8 320 000 (Восемь миллионов триста двадцать тысяч)
6	Бетонная площадка № 6 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 2 466 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36852, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171013:10	2 466	1 530 000 (Один миллион пятьсот тридцать тысяч)
7	Бетонная площадка № 9 у фермы, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 200 кв.м, кадастровый номер 50:26:0000000:50344, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3	1 200	740 000 (Семьсот сорок тысяч)
8	Бетонная площадка у фермы (навозохранилище), адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 7 504 кв.м, кадастровый номер 77:18:0000000:36846, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым	7 504	4 650 000 (Четыре миллиона шестьсот пятьдесят тысяч)

об оценке рыночной стоимости права собственности объектов оценки

	номером 50:26:0171014:3		
9	Коровник на 400 мест, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 3 525,1 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1998, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0171014:3	3 525,1	56 890 000 (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот девяносто тысяч)
10	Овощехранилище старое, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 1 315,2 кв.м, кадастровый номер 77:21:00000000:3215, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:77	1315,2	21 190 000 (Двадцать один миллион сто девяносто тысяч)
11	Пожарное депо, бокс из 3-х гаражей, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 279,4 кв.м, кадастровый номер 50:26:0170402:1258, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:78	279	22 490 000 (Двадцать два миллиона четыреста девяносто тысяч)
12	Склад минеральных удобрений, адрес: 108809, Москва, пос. Марушкинское, дер. Марушкино, площадь – 631,4 кв.м, кадастровый номер 77:21:00000000:3195, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170907:80	631	10 390 000 (Десять миллионов триста девяносто тысяч)
13	Склад, адрес: Московская обл., Одинцовский р-н, рп Новоивановское, ул. Калинина, д. 14, корп. А, лит. Б, площадь – 689,2 кв.м, кадастровый номер 50:20:0020101:320, здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:20:0020101:3	689,2	26 020 000 (Двадцать шесть миллионов двадцать тысяч)
	Итого		243 540 000 (Двести сорок три миллиона пятьсот сорок тысяч)

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценщик
 ООО «Стандарт Оценка» _____ /Деменев С. А./

Директор филиала
 ООО «Стандарт Оценка» _____ /Деменев С. А./

ПРИЛОЖЕНИЯ

Документы на объект оценки

№1 Административное здание (научный корпус)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(наименование органа регистрации права)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		Объект недвижимости	
Лист № 1	Решения 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
22.01.2018			Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:		50:26:0170402:1686	
Номер кадастрового квартала:		77:18:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		08.01.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Идентификационный номер: 144.049-5764	
Адрес:	Москва, Марушкинское пл, д. Марушкино		
Площадь, м²:	1061,6	Нежилое здание	
Назначение:	Основное строение		
Наименование:	4		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1931		
Год завершения строительства:	5623794,15		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:26:0170402:4065		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "загулянные, ранее учтенные"		
Статус здания об объекте недвижимости:	данные отсутствуют		
Особые отметки:	Федеральное государственное учреждение "Технополис Москва"		
Подулицатель выписки:			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦ.ЭКСПЕРТ		Комарова Ю. Б.	
<small>(подпись и печать эксперта)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Здание	Имя объекта недвижимости		
Лист № 1	Расслаив 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего листов выписки: 3
22.01.2018			
Кадастровый номер:	50:26:0170402:1686		

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Федеральное государственное унитарное предприятие "Тяжеломашинно", ИНН: 5030005686, ОГРН: 1035005901006
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Хозяйственное ведение. № 50:26:0170402:1686-7/01/72018-2 от 09.01.2018
3. Документ-основание:	3.1. Договор о залоге на Государственным унитарным предприятием Организацией научно-обслуживания "Омилто-производственных хозяйством "Тяжеломашинно" Государственного научно-исследовательского учреждения "Научно-исследовательский институт сельского хозяйства северных районов Неврономской зона" Российской Федерации сельскохозяйственных нужд федерального имущества на праве хозяйственного ведения от 12.01.2009 №П.15.2
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ДЕДУШИЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ

(наименование должности)

Комарова Ю. Б.

(подпись)



2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	Изд. объект недвижимости		
Лист № 1	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 3
Календарный номер:	22.01.2018		Всего листов выписки: 3
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(х):			50:26:0170402:1686



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦ.ЭКСПЕРТ	Комарова Ю. В.
(подпись эксперта)	Земельный участок



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

Наро-Фоминский филиал

Область, республика, край Московская обл.

Район Наро-Фоминский район

Сельский округ Марушкинский с/о

Город (гр. нас. пункт) д. Марушкино

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ Административное здание(научный корпус)

№ _____ по улице (пер.) _____

Инвентарный номер	144:049-5764
Номер в реестре жилищного фонда	
Описание местоположения (при отсутствии адреса)	

Паспорт составлен по состоянию на 2 ноября 2006 г.
дата обследования объекта



2630658

I. Сведения о принадлежности

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

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	2
застроенная площадь	580,0

III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
А	Основное строение -1 этаж	572,00	3,85	2 202	кирпичный ленточный	кирпичные	д/бетонные плиты	шифер по деревянной обрешетке	асфальто-линолеум
А	Основное строение -2 этаж	569,00	3,19	1 816	кирпичный ленточный	кирпичные	д/бетонные плиты	шифер по деревянной обрешетке	асфальто-линолеум
А	Основное строение -3 этаж	202,00	3,19	644	кирпичный ленточный	кирпичные	д/бетонные плиты	шифер по деревянной обрешетке	асфальто-линолеум
А	Основное строение -4 этаж	101,00	2,80	282	кирпичный ленточный	кирпичные	д/бетонные плиты	шифер по деревянной обрешетке	асфальто-линолеум
А/1	Подвал	48,00	2,80	134	песчанная подушка	кирпичные	ж/бетонные плиты		бетон
	Вход в подвал	8,00							

П
О
Д

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах г.
1	2	3	4
а	Основное строение	40	
а/1	Подвал	40	
	Итого:		

Полная балансовая стоимость

1663000,00 руб.

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

202000,00 руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2006 г.

Перечень прилагаемых документов

№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	Ситуационный план	1 лист
2	Планировочный план	Масштаб 1:100 4 листа
3	Экспликация к планировочному плану	1 лист

Особые отметки

ранее значилось здание (научный корпус)

Паспорт изготовлен 25 ноября 2006 г.

Исполнил Давыдова Е.А.

Проверил Денисова С.А.

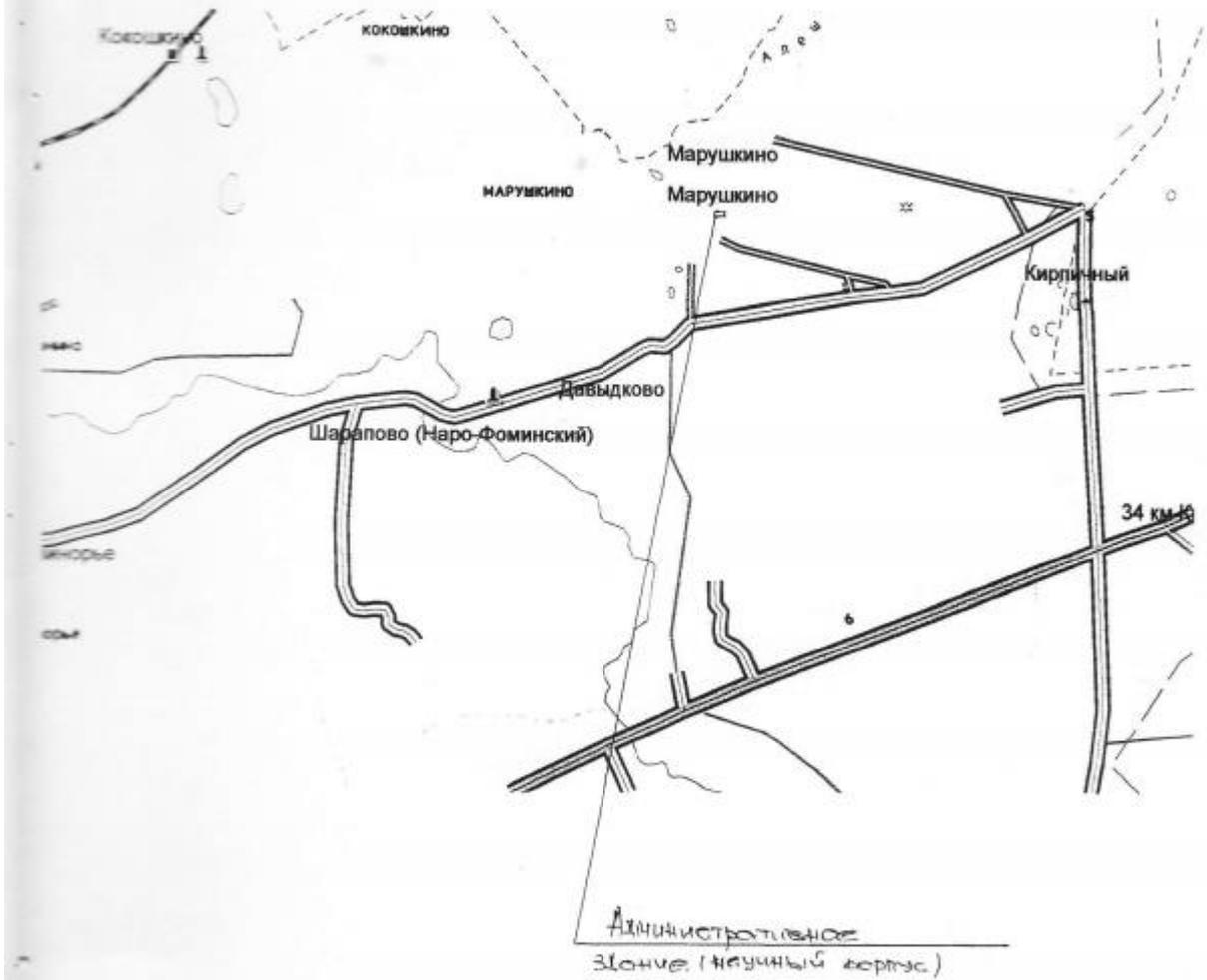
Паспорт выдан " " 2006г.

Директор филиала

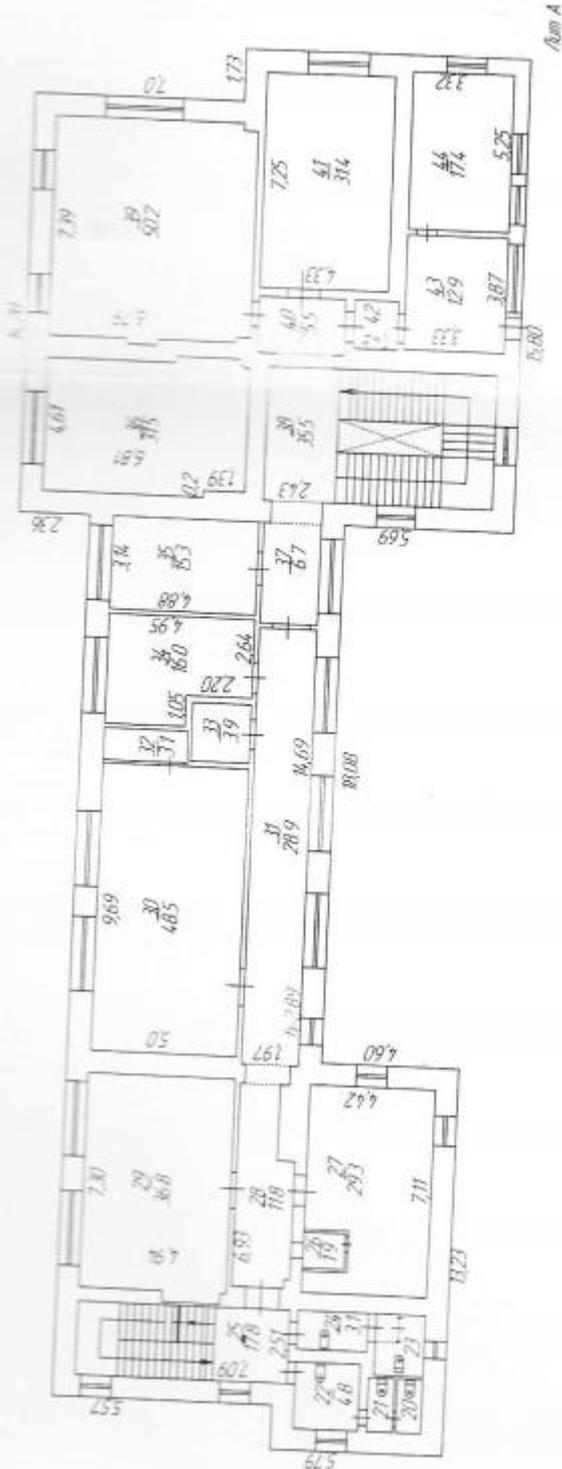
М.П.

Лега Т.Н.

Ситуационный план



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ЗДАНИЯ
 расположенного по адресу
 Московская обл. Наро-Фоминский район, д. Марушкино



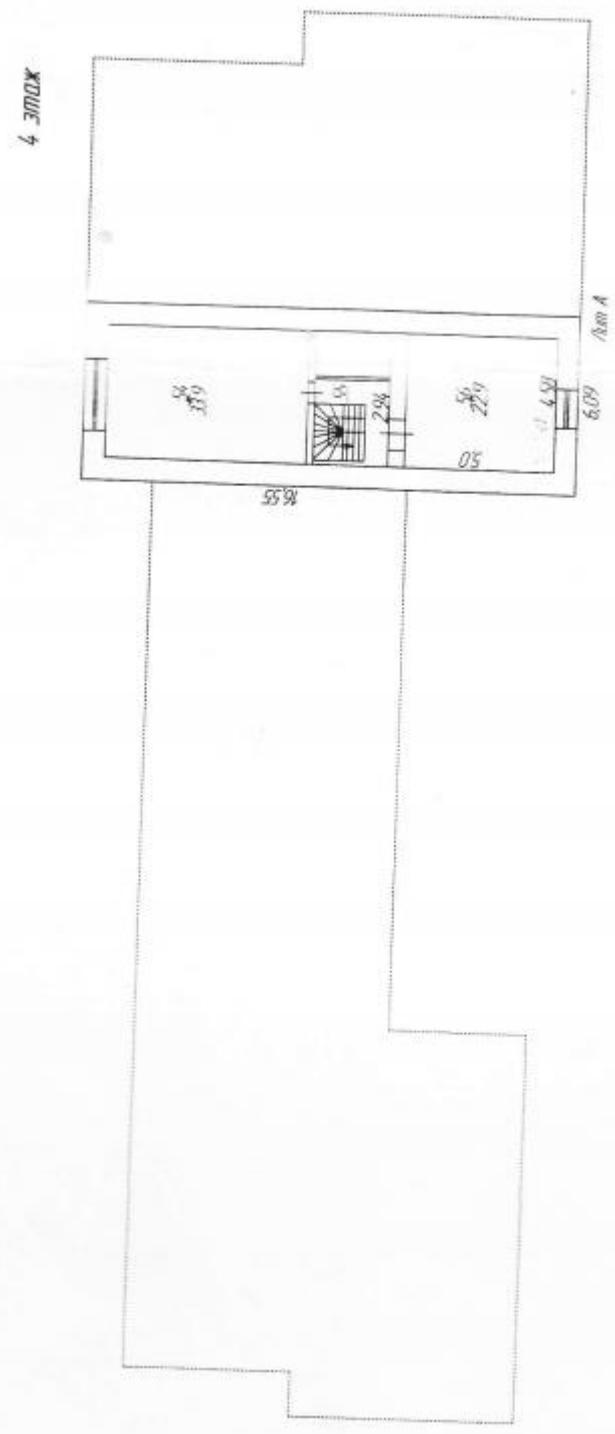
Масштаб 1:200

Наро-Фоминский филиал ГУП МО "МОБИЛ"
 По состоянию на: 02.11.2006
 Изготовил: Клыбава Ю.А. Яковлев
 Проверил: Денисова С.А.

9

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ЗДАНИЯ
расположенного по адресу:

Московская обл., Наро-Фоминский район, д. Марцикино



Наро-Фоминский филиал ГУП МО "МОБИЛ"

По состоянию на 02.11.2006

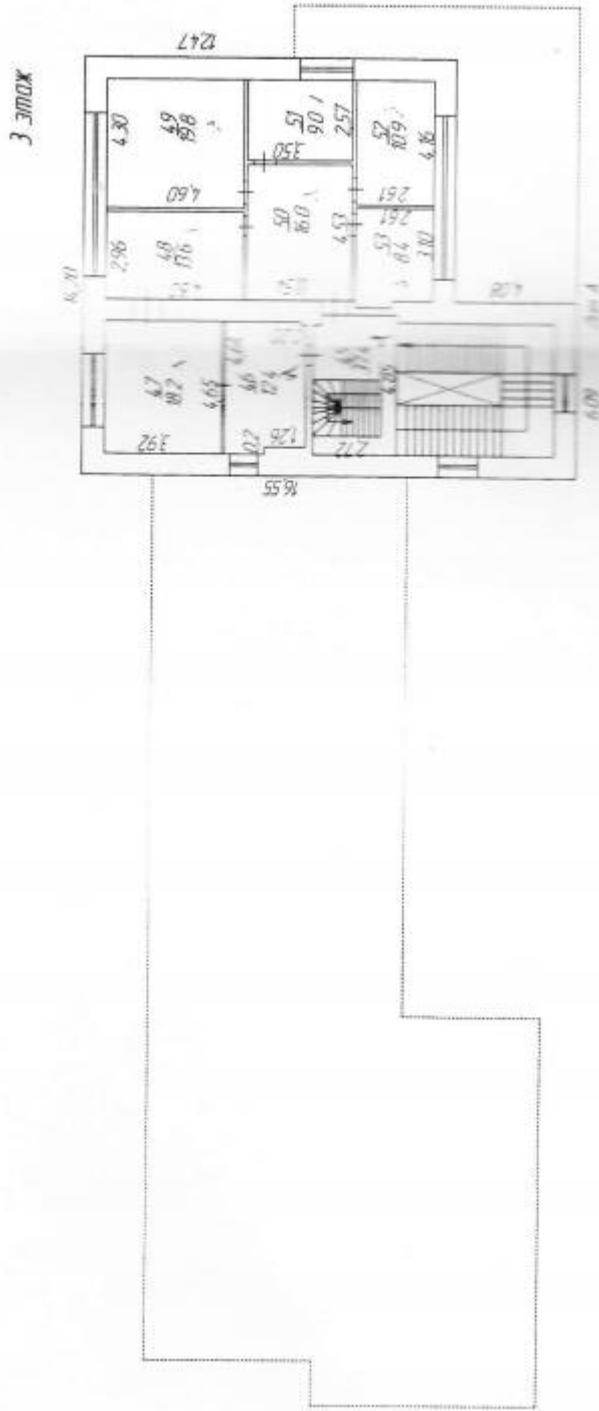
Изготовил Клымова Ю.А. *Клымова Ю.А.*

Проверил Денисова С.А. *Денисова С.А.*

Масштаб 1:200

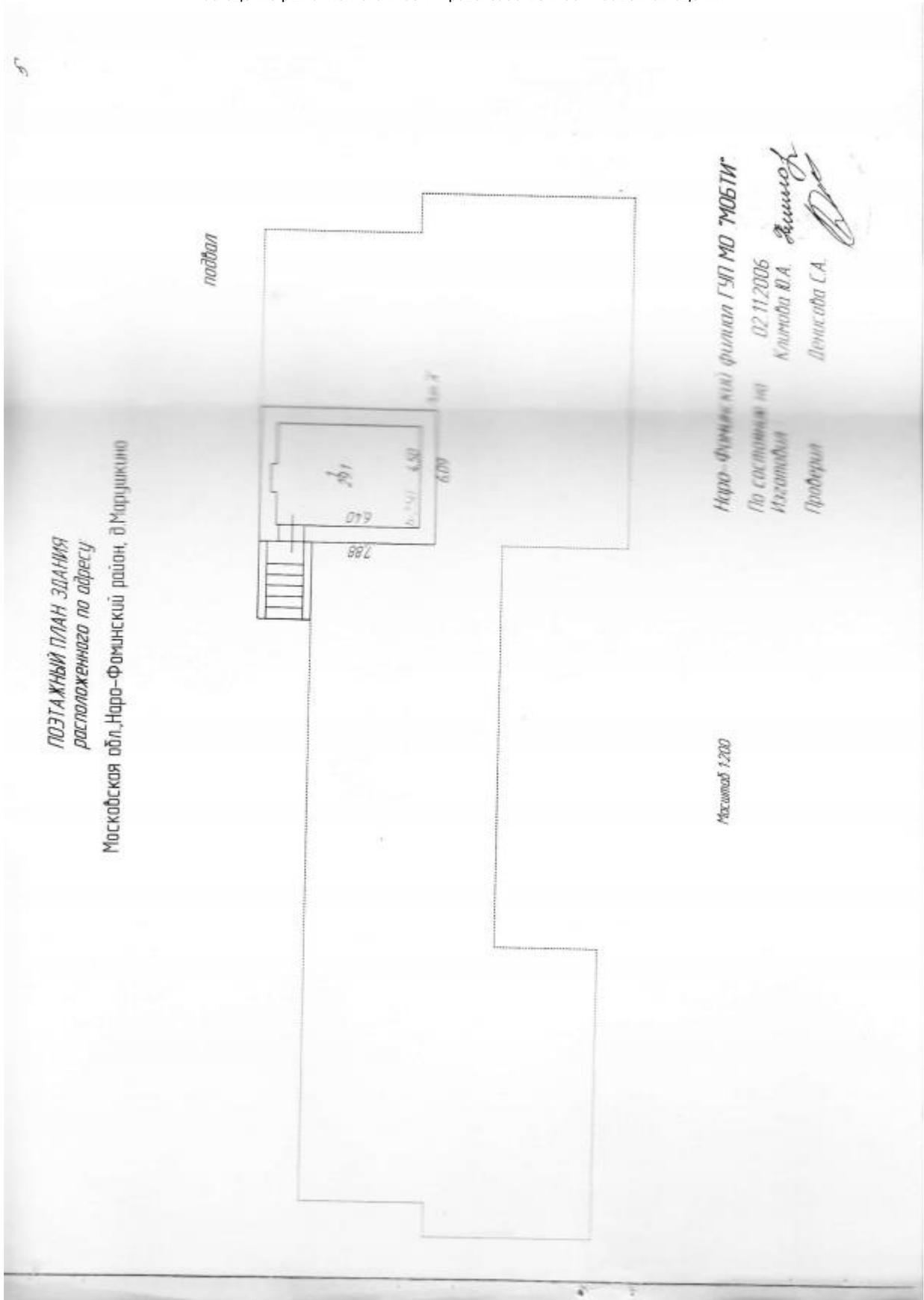
8

ПОДЪЕМНЫЙ ПЛАН ЗДАНИЯ
приложенного по адресу:
Московская обл., Наро-Фоминский район, д. Марушкино



Наро-Фоминский филиал ГУП МО «МОБИЛ»
По состоянию на 02.11.2016
Маслова И.А. Демидов
Пробирин
Ленинград С.А.

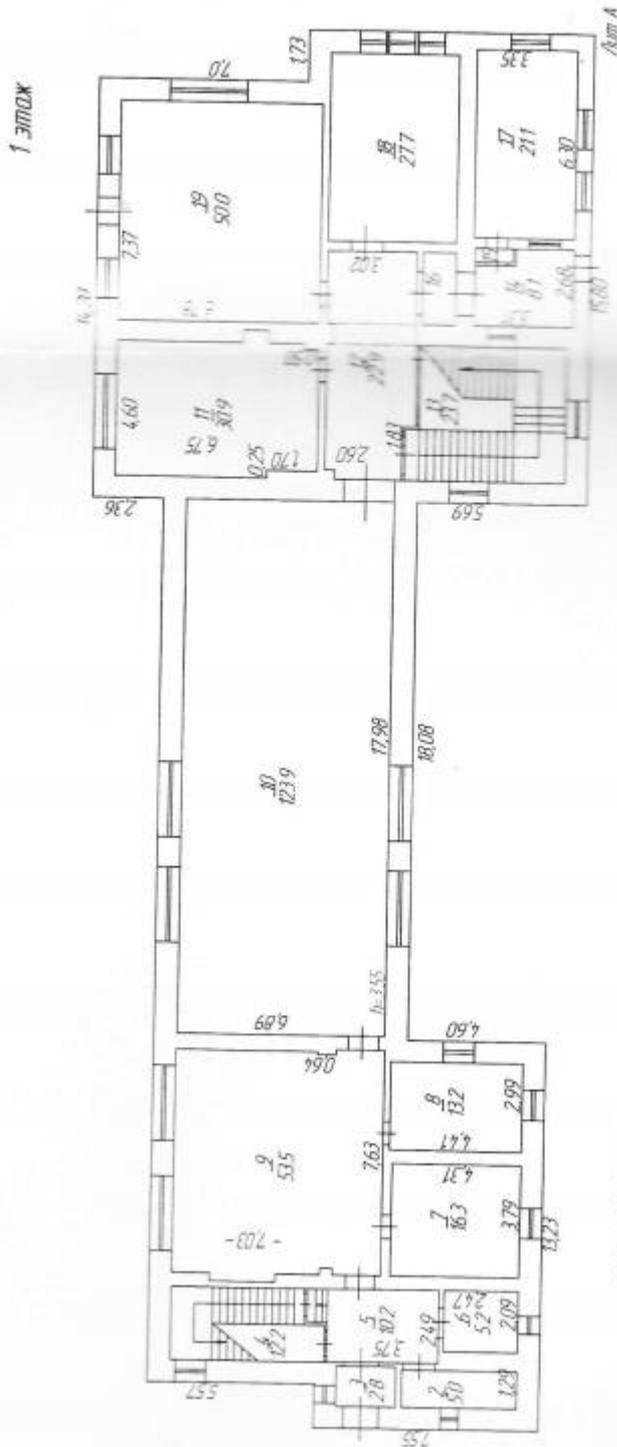
Маслова И.А.



6

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ЗДАНИЯ
 расположенного по адресу:

Московская обл., Наро-Фоминский район, д. Марушкино



ОКОНЧАТЕЛЬНАЯ
 ИЛИ НЕОКОНЧАТЕЛЬНАЯ
 КОПИЯ ПРОЕКТА

Сумма: 698,4
 0,960
 1,960

Масштаб 1:200

Наро-Фоминский филиал ГУП МО "МОБИЛ"
 По состоянию на 02.11.2006
 Изготовил Климова В.А.
 Проверил Денисова С.А.

Экспликация
 к поэтажному плану Основное строение,

сложенного в городе (другом поселении) *д. Марушкино*
 ище (пер.)
 дом №

Этаж	№ помеще-ния	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно
						основная	вспомогательная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-1	1	1	подвал	$6.40*4.50+0.24*1.20$	29,1		29,1	2,50	
1	2		подсобное помещение	$1.29*3.86$	5,0		5,0	3,55	
	3		тамбур	$1.4*2.02$	2,8		2,8		
	4		подсобное помещение	$5.16*1.30+1.22*4.47$	12,2		12,2		
	5		коридор	$2.49*3.75+0.69*1.22$	10,2		10,2		
	6		санузел	$2.09*2.47$	5,2		5,2		
	7		кабинет	$3.79*4.31$	16,3	16,3			
	8		кабинет	$2.99*4.41$	13,2	13,2			
	9		зал	$7.63*7.03-0.43*0.2-0.2*0.63-0.1*4.76-0.27*2.19$	53,5	53,5			
	10		зал	$17.98*6.89$	123,9	123,9			
	11		кабинет	$4.60*6.75-0.25*1.70-0.5*0.2+0.44*0.86$	30,9	30,9			
	12		коридор	$2.60*1.83+3.07*2.8-0.3*0.35+0.72*2.92+3.02*2.49$	22,9		22,9		
	13		подсобное помещение		23,7		23,7		
	2	14		коридор	$3.31*2.68-0.59*1.36$	8,1		8,1	
15			тамбур	$0.57*1.34$	0,8		0,8		
16			тамбур	$1.10*2.49$	2,7		2,7		
17			кабинет	$6.30*3.35$	21,1	21,1			
18			кабинет		27,7	27,7			
19			кабинет	$7.37*6.78$	50,0	50,0			
20			санузел	$1.91*0.85$	1,6		1,6	2,89	
21			санузел	$1.89*0.87$	1,6		1,6		
22			санузел	$2.11*2.27$	4,8		4,8		
23			санузел	$2.15*1.65$	3,6		3,6		
24			санузел	$1.31*2.40$	3,1		3,1		
25			лестнич.клетка	$2.51*7.09$	17,8		17,8		
26			касса	$1.37*1.40$	1,9	1,9			
27			кабинет	$7.11*4.42-1.41*1.51$	29,3	29,3			
28		коридор	$1.93*6.93-0.3*0.2-0.59*2.60$	11,8		11,8			
29		кабинет	$4.94*7.30-0.36*1.35$	36,8	36,8				
30		библиотека	$5.0*9.69$	48,5	48,5				
31		коридор	$1.97*14.69$	28,9		28,9			

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	1	32	подсобное помещение	1,09*2,80		3,1		3,1	2,89
		33	касса	1,98*1,97		3,9	3,9		
		34	кабинет	2,20*2,64+2,75*3,69		16,0	16,0		
		35	кабинет	4,88*3,14		15,3	15,3		
		36	кабинет	6,81*4,61-0,1*0,2-0,2*1,39+2,15*0,2		31,5	31,5		
		37	коридор	1,98*3,39		6,7		6,7	
		38	лестнич.клетка	4,61*7,69		35,5		35,5	
		39	кабинет	7,39*6,79-0,48*0,2-0,45*0,25+1,01*0,2		50,2	50,2		
		40	коридор	1,90*2,91		5,5		5,5	
		41	кабинет	7,25*4,33		31,4	31,4		
		42	коридор	1,48*1,65		2,4		2,4	
		43	кабинет	3,33*3,87		12,9	12,9		
		44	кабинет	5,25*3,32		17,4	17,4		
3		45	коридор	4,59*5,30+4,85*2,72-0,35*0,27		37,4	✓	37,4	
		46	кабинет	4,64*2,74-1,26*0,2-0,2*0,25		12,4	✓	12,4	
		47	кабинет	3,92*4,65		18,2	✓	18,2	
		48	кабинет	2,96*4,60		13,6	✓	13,6	
		49	кабинет	4,60*4,30		19,8	✓	19,8	
		50	коридор	4,53*3,54		16,0	✓	16,0	
		51	кабинет	3,50*2,57		9,0		9,0	
		52	кабинет	4,16*2,61		10,9		10,9	
		53	кабинет	3,10*2,61+1,24*0,24		8,4	✓	8,4	
4		54	подсобное помещение	4,58*7,40		33,9		33,9	2,50
		55	лестнич.клетка	2,94*2,51		7,4		7,4	
		56	подсобное помещение	4,58*5,0		22,9		22,9	
		Итого Административное здание (научный корпус):				1090,7	695,7	395,0	
		Итого:				1090,7	695,7	395,0	

Итого по этажу -1	29,1	0,00	29,10
Итого по этажу 1	430,2	336,60	93,60
Итого по этажу 2	421,5	295,10	126,40
Итого по этажу 3	145,7	64,00	81,70
Итого по этажу 4	64,2	0,00	64,20
Итого по всем этажам	1090,7	695,70	395,00

ФГИС ВГРН
 многофункциональный центр предоставления услуг

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

Лист 1

На основании запроса от 28.11.2017 г. предоставлено в разном формате 28.11.2017 г. сообщено, что отложено выписку Единого государственного реестра недвижимости:

Создатель	или объект недвижимости		
Лист № <u>Рисун. 1</u>	Всего листов рисунка <u>1</u>	Всего страниц:	Всего листов выписки:
28.11.2017 № 99/2017/08/01250			
Кадастровый номер:	77:180170007	77:18:0000000:5687	
Номер кадастрового участка:	ИО.04.2014		
Дата предоставления кадастрового номера:	Указанный номер: 50-50-77/03/02009-378. Инвентарный номер: 144/019-22300		
Район предоставления государственной услуги номер:	г. Москва, п. Марушиновское, у д.р. Марушиново		
Адрес:	Невадское		
Наименование:	Бетонная площадка № 10 у фермы		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество ячеек, в количестве подпольных ячеек:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	244105		
Государственный регистрационный номер государственной регистрации недвижимости	или объект недвижимости	каписка	ФГИС ВГРН инициал, фамилия

М.П.

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

Лист 1

На основании запроса от 28.11.2017 г., поступившего на рассмотрение 28.11.2017 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости

Сведения:

Лист № Листы 1 Всего листов раздела: 1 Вид объекта недвижимости: земельный участок

28.11.2017 № 99/2017/09/02/50 Вид участка: земельный Вид участка: земельный Вид участка: земельный

Кадастровый номер: 77:18:0090000:24687

Кадастровый номер и вид объектов недвижимости, в пределах которых расположены объект недвижимости	данные отсутствуют		
Кадастровый номер и кадастровый номер, машино-куст, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют		
Кадастровый номер объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют		
Кадастровый номер и кадастровый номер объектов недвижимости	данные отсутствуют		
Сведения о жилищной области недвижимости в составе многоквартирного дома (подъезда) многоквартирного дома			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав земельного участка объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о жилищной области недвижимости в составе земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о многоквартирном доме:	данные отсутствуют		
Список залогов об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "заблокирован, ранее учтенный"		
Общие сведения:	Сведения необходимые для заполнения разделов 5 и 6 отсутствуют		
Подпись выписки:	Ирина Александровна		
Подпись выписки/подпись:	подпись	ФИЛС ВТ РН	инициал, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о залоге негосударственных прав

Лист 2

Сведения		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>Лист 2</u>	Выход листов г/листка <u>2</u>	Выход листов:	Выход листов выписки:
28.11.2017 № 99/2017/03/01350		77:18/000/000/36827	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатель):		111/Федеральное государственное предприятие "Технополис", ИНН: 500005686	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		21/Коллективное жительство, № 50-50-77/05/2009/378 от 14.01.2010	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Зуст. Подарок зуст	
дата государственной регистрации:		02.03.2012	
номер государственной регистрации:		50-50-77/01/27012-62	
3.1.1. Фронт, на который ставилось ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Петро-Фонскому муниципальному району УФССП России по Московской области Ауровой К.А. от 17.02.2012 №4769/224650	
основание государственной регистрации:		Запретить сделки с недвижимостью. Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исполнению в государственном исполнительном органе исполнительного производства по делу з.Александр Александрович, у дпр. Марушина, кадастр № 77:18/000/000/36827, в отношении имущества № 10 у ф/р/м. п/с/д № 17.883.00/м. д/м/м/ № 44-019-22-304, д/с. А	
3.1.2. дата государственной регистрации:		21.08.2017	
номер государственной регистрации:		77:18/000/000/36827-77/01/52017-1	
фронт, на который ставилось ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете на совершение действий по регистрации (д/п от 18.11.2016 №128879/16/77/04-ИП, на основании д/п ФССП №12866576 от 20.06.2016 Арбитражного суда г. Москва, п/м/р/д/м/м/у №5469716 от 13.12.2016, выданный приставам ОСП по Новомосковскому АО УФССП России по Москве: СПИ Филова ИВВ	
5. Завязывание в суд/ином порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированных отчужда:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют	
9. Правовые акты и сведения о наличии государственных, но не рассматриваемых заявителем о предоставлении государственной регистрации права (включая, в том числе, права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона подавать заявление, сделки:		данные отсутствуют	
Государственный регистрационный номер:	полное наименование должника	подпись	ИНН/С/УТ/И
	М.П.Е.		инициал, фамилия

№55 6 шпале

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

или объекта недвижимого имущества

Бетонная площадка №10 у фермы

наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения	Наро-Фоминский район, сельское поселение Марушкинское, у.д. Марушкино	

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	144-049-22300

Технический паспорт составлен по состоянию на 29 сентября 2009 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации"	
		<i>Наро-Фоминский филиал</i>	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
			Руководитель комплексной производственной группы <i>Емельянова Г.И.</i>

М. П.

6677549

2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (состав) приложения	2
3	Общие сведения	3
4	Ситуационный план	4
5	План площадки (масштаб 1:2000)	5
6	Экспликация к плану площадки	6
7	Запись о правообладателях	7

3. Общие сведения

Вид сооружение
Наименование Бетонная площадка №10 у фермы
Назначение стоянка и разгрузка автотранспорта

3.1 Основные характеристики сооружения

Площадь покрытия 17833,0 кв.м.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 450 000.00 руб.
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) --- руб.

3.5. Примечание:

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование сооружения	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 29 сентября 2009 г. (руб.)
1	2	3	4	5
A	Бетонная площадка №10 у фермы	-		450 000.00

стр. 4

5. Ситуационный план

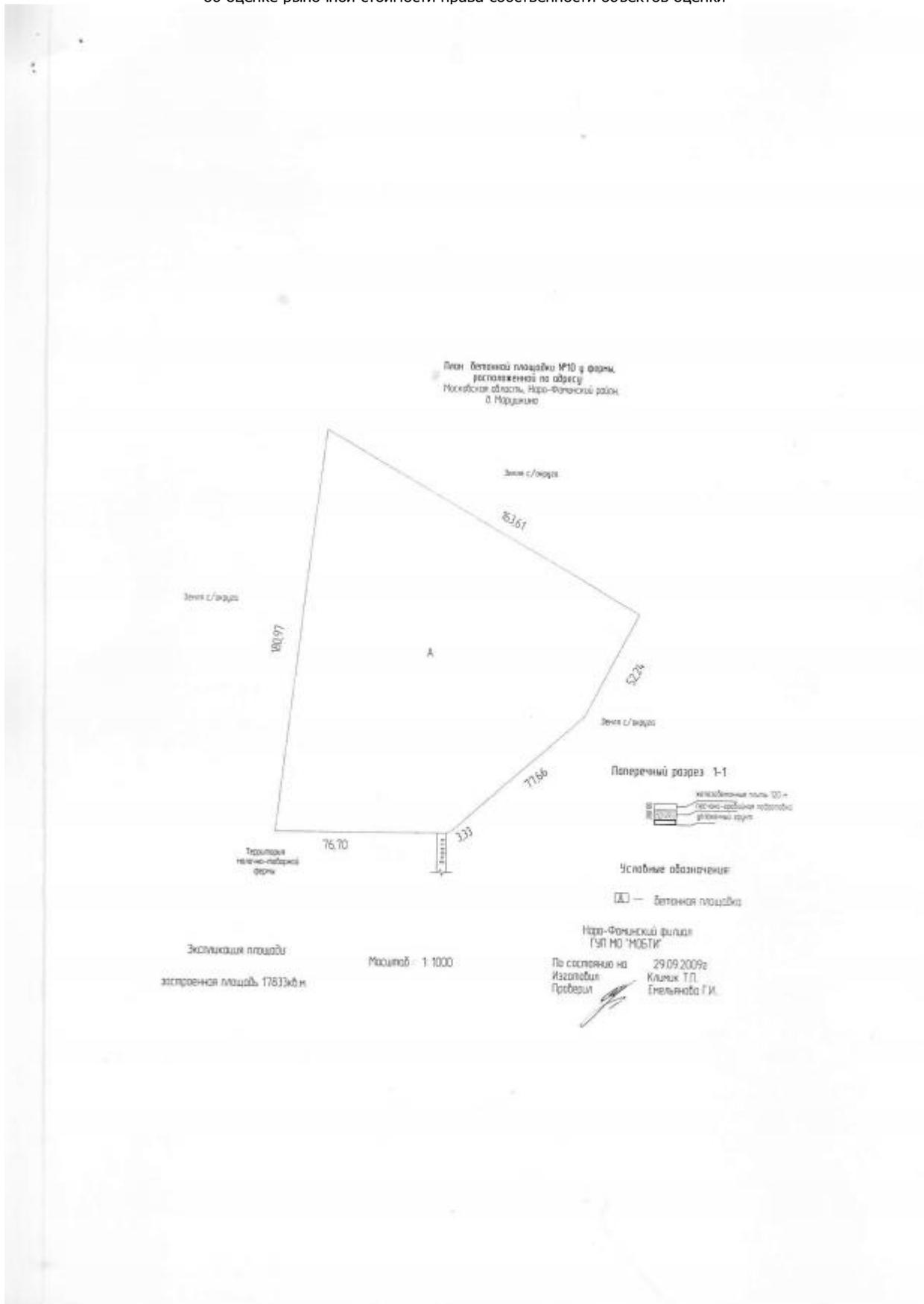
Бетонная площадка №10 у фермы
 наименование объекта

М

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Климов Т.П.	<i>Т.П. Климов</i>	Дроздина И.Г.	<i>И.Г. Дроздина</i>



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

№ и литера на плане	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (единица измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
А	Бетонная площадка №10 у фермы	Материал покрытия	<i>основание - песчано-гравийная подготовка по уплотненному грунту, ж/б плиты</i>
		Площадь покрытия (кв.м)	<i>17 833,0</i>
		Процент износа	<i>0</i>

10. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

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

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Клирик Т.И.	<i>Т.И. Клирик</i>	Дроздова И.Г.	<i>И.Г. Дроздова</i>

Бетонная площадка № 3 у фермы

ФГИС ЕГРН

информационные органы государственной власти

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о кадастровом объекте недвижимости

Лист 1

На основании запроса от 28.11.2017 г., поступившего из расквартала 28.11.2017 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Сведения	вид объекта недвижимости	
Лист №: 1	Рисунки: 1	Всего листов выписки: 1
28.11.2017 № 99/2017/08-80/060		
Кадастровый номер:	77:18:0010001:56756	
Номер кадастрового участка:	77:18:01 79/02	
Дата прекращения кадастрового номера:	16.04.2014	
Рисунки при наличии государственного земельного участка:	Участковый номер: 50-50-77/01/02/006-5/3, Выделительный номер: 144-019-1/0025	
Адрес:	г. Москва, д. Марушиновское, д. Марушиновское, (близко к у фермы)	
Основания приобретения (для сооружений):	покупка	4637
Наименование:	Недвижимость	земельные участки
Наименование:	Площадка у фермы	
Наименование:	данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	1131948,85	
Государственный регистрационный номер	полюс наименования должности	подпись
	М.П.	ФГИС ЕГРН
		инициал, фамилия

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

Лист 1

На основании выписки от 28.11.2017 г., опубликованной в государственном реестре недвижимости 28.11.2017 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Соглашение		вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1 _____	Всего листов:	Всего листов выписки: _____
28.11.2017 № 99/2017/08/001/260			
Кадастровый номер:		7718/0010001/26/256	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объект недвижимости	данные отсутствуют			
Кадастровые номера помещений, машин-мест, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости	данные отсутствуют			
Сведения о жилищном объекте недвижимости в составе предприятия как имущественного комплекса				
Сведения о жилищном объекте недвижимости в составе единого недвижимого комплекса	данные отсутствуют			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют			
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения о жилищном объекте недвижимости в составе культурного наследия:	данные отсутствуют			
Сведения о здании, строении, сооружении	данные отсутствуют			
Сведения о земельном объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архитектурное, историческое"			
Общие отметки	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.			
Подписать выписку:	Ирина Александровна			
Гос. рег. сведения/гос. реестр	наименование должности	подпись	ФОТЭС ЕПРН	инициал, фамилия

М.П.

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

Лист 2

Содержание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>Выдел 2</u>	Каждый раздел <u>2</u>	Каждый раздел	Каждый раздел
28.11.2017 № 99/2017/2018/001		77:18:0090000:36756	
Кадстровый номер:			
1) Правообладатель (правообладатель)		2.1) Идентификация государственного земельного участка: "Сосновский", ИНН: 50/001886	
2) Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1) Кодification: № 30-50-7/01/02/006-143 от 22.08.2006	
Ограничение права и оформление объекта недвижимости			
вид:		Аукц. Назнач. преем	
дата государственной регистрации:		02.01.2012	
номер государственной регистрации:		50-50-7/01/2012-60	
У.1.1. Срок, на который установлено ограничение права и оформление объекта недвижимости:			
дата, в которую установлено ограничение права и оформление объекта недвижимости:		Исполнение судебного приказа-исполнение ССП по Наро-Фоминскому муниципальному району УФССП России по Московской области Аукц. № А.А. от 12.02.2012 №49702/12-4/90	
основание государственной регистрации:		Аукц. Без обьяв	
вид:		11.01.2007	
дата государственной регистрации:		50-50-7/01/02/006-478	
номер государственной регистрации:		с 01.09.2006 по 30.08.2011	
У.1.2. Дата, в которую установлено ограничение права и оформление объекта недвижимости:		Объект с ограниченной ответственностью "ЖСК АУТ", ИНН: 50/0049919	
основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилой недвижимости, заключенный за ООО "УКПХ "Сосновский" на праве хозяйственного ведения (протокол № 14/9 от 01.09.2006, заключенный/установленный/участником/обслуживающим/Однородно-формированным/хозяйством "Сосновский" Государственного научного учреждения "Наро-Фоминский филиал Института сельского хозяйства и аграрных рынков Наро-Фоминского района Московской области" Российской Федерации и Общество с ограниченной ответственностью "ЖСК АУТ", зарегистрированы 11.01.2007, за №60-50-7/01/02/006-478	
Государственный регистрационный номер	полное наименование личности	наимен.	инициалы, фамилия
	М.Д.Е.		

Сторо́ние		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Листов _____	Всего листов страниц _____	Всего листов выписок _____
2011.2017 № 09/2017/0488/040		77181000000136756	
Кадастровый номер:		77181000000136756	
вид:	дата государственной регистрации:	Заголовок связи с имуществом, Объект: листы на совершение сделок с имуществом, действия, действия по исполнению по договору, регистрации организаций и учреждений и связанных с ними обязательств по договору; Москва, г. Марушкинское, д. Марушкинское, буксировка у фермы, кат. № 77181000000136756, Прощадя у фермы, наименование: земельный участок покрывающий 4637 кв.м. вид № 144049-19025	
номер государственной регистрации:	дата государственной регистрации:	21.08.2017	
3.1.1.	срок, в который устанавливается ограничение права и оформление объекта недвижимости:	77181000000136756-770152017-1	
основание государственной регистрации:	вид, в пользу которого установлено ограничение права и оформление объекта недвижимости:	Исполнение судебного приказа-исполнитель о запрете на совершение действий по регистрации (об от 18.11.2016 №1288791677041-11П, на основании №40С/06/12/06576 от 20.06.2016 Арбитражного суда г.Москва по делу №А40-55665/06 от 13.12.2016, исполнительный лист ССП по Новосибирскому АО УФССП России по Москве, СПИ Формата ИДВ	
5.	Зачисление в судском порядке права требования	данные отсутствуют	
6.	Создание о государственном признании прекращения правового статуса объекта недвижимости	данные отсутствуют	
7.	Создание о признании права собственности для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Создание о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правовое ограничение и создание о наличии государственного задания, после расторжения задания и о проведении государственной регистрации права (переход, прекращение права, ограничение права или оформление объекта недвижимости, сделки с объектом недвижимости):	данные отсутствуют	
10.	Создание о государственной регистрации сделки права, ограничение права без необходимости в силу закона отказать третьему лицу, группе:	данные отсутствуют	
Государственный регистрационный номер государственной регистрации			
полное наименование должника		подпись	инициал, фамилия
М.П.			

№ 11 в списке

Российская Федерация

Московская область

Государственное унитарное предприятие Московской области

"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Наро-Фоминский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Бетонная площадка №3 у фермы

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Область, республика, край Московская обл.

Район Наро-Фоминский район

Сельский округ Марушкинский с/о

Город (др. нас. пункт) у д. Марушкино

по улице (пер.) _____

№ _____

		Литера
Инвентарный номер	144:049-19922	
Условный номер		
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на

24 января 2007 г.

дата обследования объекта в натуре

Согласовано

Заказчик

Подпись, печать

Наименование организации,
осуществляющей составление
Технического паспорта

Наро-Фоминский филиал

Директор (Ф.И.О)
Лега Т.Н.

Подпись, печать

ГУП МО ИОБТИ

2630889

Опись (состав) технического паспорта

№	Наименование составных частей технического паспорта	№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (состав) приложения	2
3	Общие сведения	3
4	Ситуационный план	4
5	План площадки (масштаб 1:1000)	5
6	Экспликация к плану площадки	6
7	Запись о правообладателях	7

Общие сведения

Объект - Бетонная площадка №3 у фермы

Местонахождение - Московская обл., Наро-Фоминский район, Марушкинский с/о, у.д. Марушкино

Балансовая стоимость - 41 000,00

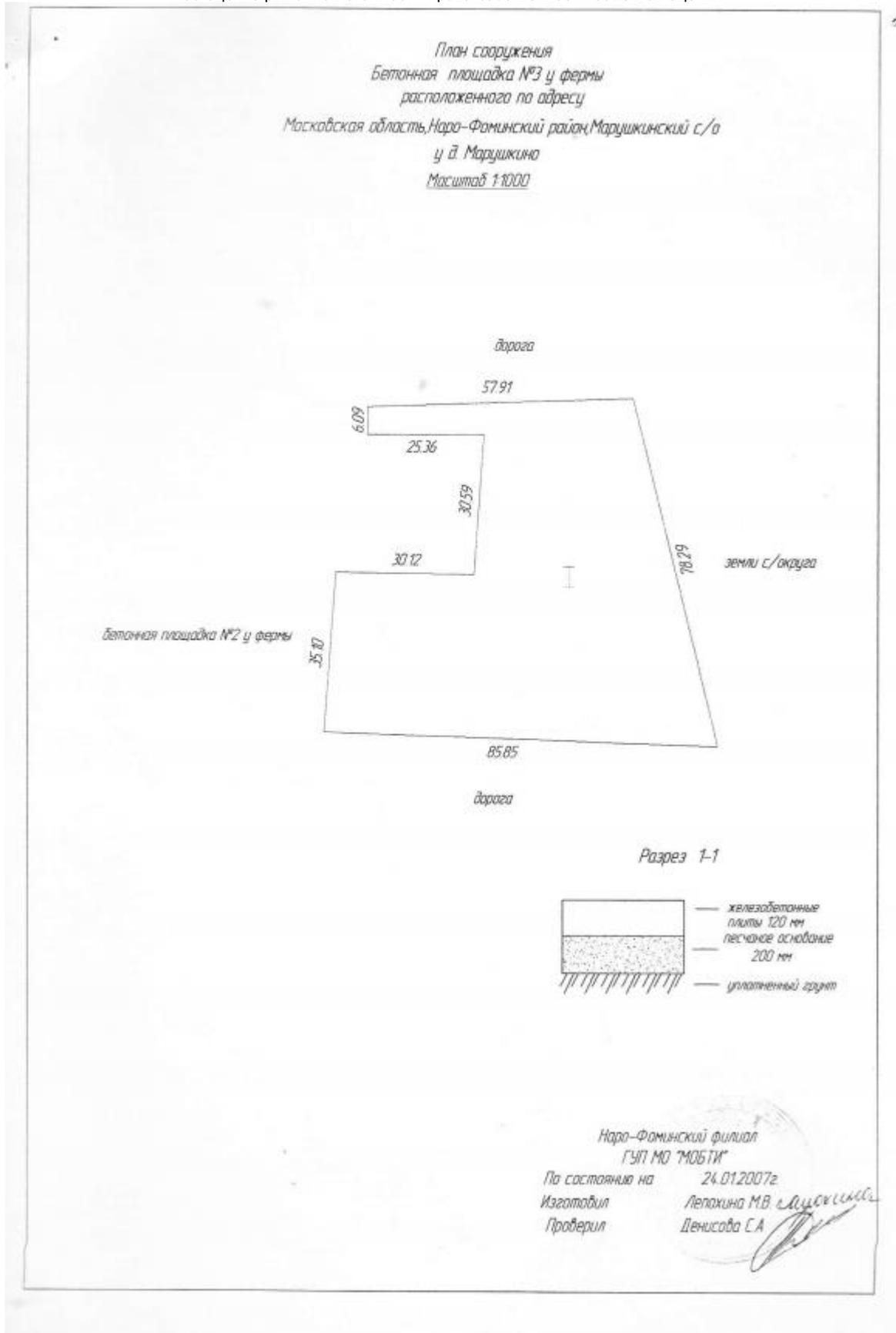
Предназначена для проезда и разгрузки транспорта.

Бетонная площадка №3 у фермы, покрытие площадки: уплотненный грунт, песчаное основание 200мм, железобетонные плиты - 120мм.

Состав объекта

Литера	Наименование объекта и его составных частей	Год постройки	Инв. № бух. учета	Балансовая стоимость (руб.), по состоянию на г.
1	2	3	4	5
I	Бетонная площадка №3 у фермы			41 000,00





Экспликация к плану дорог, площадок и замощений

листа I

1	Наименование	Бетонная площадка №3 у фермы
2	Протяженность (м)	
3	Площадь покрытия (кв.м)	Площадь бетонной площадки №3 у фермы составляет 4333,0 кв.м 4637 кв. м
4	Материал покрытия	уплотненный грунт, песчаное основание 200мм, железобетонные плиты-120мм.
5	Год ввода в эксплуатацию	
6	Инвентарный номер бух. учета	
7	Полная балансовая стоимость (руб.)	
8	Остаточная балансовая стоимость (руб.)	Остаточная балансовая стоимость 41000 руб.

Запись о правообладателях

№ регистрации	Вид права	Доля (часть, лигера)	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, для юридических лиц - по	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Дата
1	2	3	4	5	6

Особые отметки

Исполнил		Проверил	
Фамилия, Имя, Отчество	Подпись	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
Лепехина М.В.	<i>Лепехина</i>	Денисова С.А.	<i>Денисова</i>



ФГИС ЕТН
 многофункциональное бюро регистрации недвижимости

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

На основании запроса от 28.11.2017 г. поступившего из районного 28.11.2017 г. сообщено, что отгизно выписка Единого государственного реестра недвижимости:

Созужение	или объект недвижимости			
Лист № _____ Район Л.	Всего листов выписки: _____		Всего листов выписки: _____	
28.11.2017 № 99/2017/88/02/41			77:18:0000000:56850	
Кадастровый номер:	77:18:01 7007			
Номер кадастрового участка:	16.04.2014			
Дата присвоения кадастрового номера:	Условный номер: 50-50-77025/2012-013, Инвентарный номер: 144-019-19023			
Район присвоения/отсутствия/указный номер:	г. Москва, д. Марушиновское, д/р. Марушино			
Адрес:	площадь, акровый	17067	этаж	спинная перегородка
Основная характеристика (для сооружений):	тип		значение	
Назначение:	Нежилое			
Наименование:	Бетонная площадка №4 у фермы			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют			
Год ввода в эксплуатацию/подвержения сноса/завершения:	данные отсутствуют			
Год завершения строительства:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:	41661400,15			
Государственный регистрационный номер	подлежит государственной регистрации		подпись	ФГИС ЕТН
				инициал, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о кадастровых объектах объекта недвижимости

Лист 1

На основании запроса от 28.11.2017 г., исполненного на территории 28.11.2017 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Соглашение	вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Листов _____	Всего листов раздела 1: _____	Кадастровый номер: _____	Всего листов выписки: _____
28.11.2017 № 99/2017/08/05/44		7718800000026890	
Кадастровый номер:			

Кадастровый номер иного объекта недвижимости в пределах которой расположен объект недвижимости	данные отсутствуют		
Кадастровый номер помещений, машин, мест, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		
Сведения о статусе объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Остаток оплаты	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.		
Подписью выписки:	Ирина Анатольевна Вашилинская		
Гос/дирекция/инспектор	подпись _____	ФГИС ИГРН	инициалы, фамилия _____
	М.П.		

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

Лист 2

Создание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>Выдан 2</u>	Всего листов выдан <u>2</u>	Всего листов выдан: <u>2</u>	Всего листов выдан: <u>2</u>
7811.2017 № 99/2017/0805241		77188000000:56880	
Кадастровый номер:		77188000000:56880	
1. Правомобладатель (правообладатель):	1.1. Федеральное государственное учреждение "Горнолыжный", ИНН: 500006686		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Код/квартал/квартал, № 50-50-770292012-045 от 16.04.2012		
Организация права и образование объекта недвижимости:	Зарплатные счета с имуществом, Объявить, запрос на совершение регистрационных действий, действия по исполнению и государственной регистрации и образования имущества имущества по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, д. Марушино, д. № 77188000000:56880, Категория: промзона №4 у фирмы, площадь: 240 кв. м, №1445094-19922, дил. 1		
3. Вид государственной регистрации:	21.08.2017		
3.1.1. Номер государственной регистрации:	77188000000:56880:770152017-1		
Срок, на который установлено ограничение права и образование объекта недвижимости:	Исполнение судебного приказа-исполнение о запрете на совершение действий по регистрации (дл от 18.11.2016 №128879016077041-ИП, на основании д/С №012506576 от 20.06.2016 Арбитражного суда Москвы по делу №АД-54/6916/от 13.12.2016, выданный группой ОСП по Новосибирскому АО У ФНС России по Москве: СПИ: федерации ЦВБ		
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют		
4. Завязывание в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
5. Завязывание в государственном реестре права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о государственном реестре недвижимости о праве:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9. Правоприменение и сведения о наличии государственного реестра, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (физлица, государственные права), отграничение права или образование объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отграничение права без необходимости вступать в законные преемство лица, группы:	данные отсутствуют		
Государственный регистрационный номер:	подробное наименование документа	подпись	ИНФС ВТ/И
	подробное наименование документа		инициал, фамилия

М.П.

Российская Федерация

Московская область

Государственное унитарное предприятие Московской области

"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Наро-Фоминский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Бетонная площадка №4 у фермы

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Область, республика, край Московская область

Район Наро-Фоминский район

Сельский округ Марушкинский с/о

Город (др. нас. пункт) у .д. Марушино

по улице (пер.) _____

№ _____

		Литера
Инвентарный номер	<u>144:049-19923</u>	
Условный номер		
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на

24 января 2007 г.

дата обследования объекта в натуре

Согласовано

Заказчик

Подпись, печать

Наименование организации,
осуществляющей составление
Технического паспорта
Наро-Фоминский филиал

Директор (Ф.И.О)
Лера Т.Н.

Подпись, печать



2630905

Опись (состав) технического паспорта

№	Наименование составных частей технического паспорта	№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (состав) приложения	2
3	Общие сведения	3
4	Ситуационный план	4
5	План площадки (масштаб 1:2000)	5
6	Экспликация к плану площадки	6
7	Запись о правообладателях	7

Общие сведения

Объект- *Бетонная площадка №4 у фермы*

Местонахождение- *Московская область, Наро-Фоминский район, Марушкинский с/о, у.д. Марушкино*

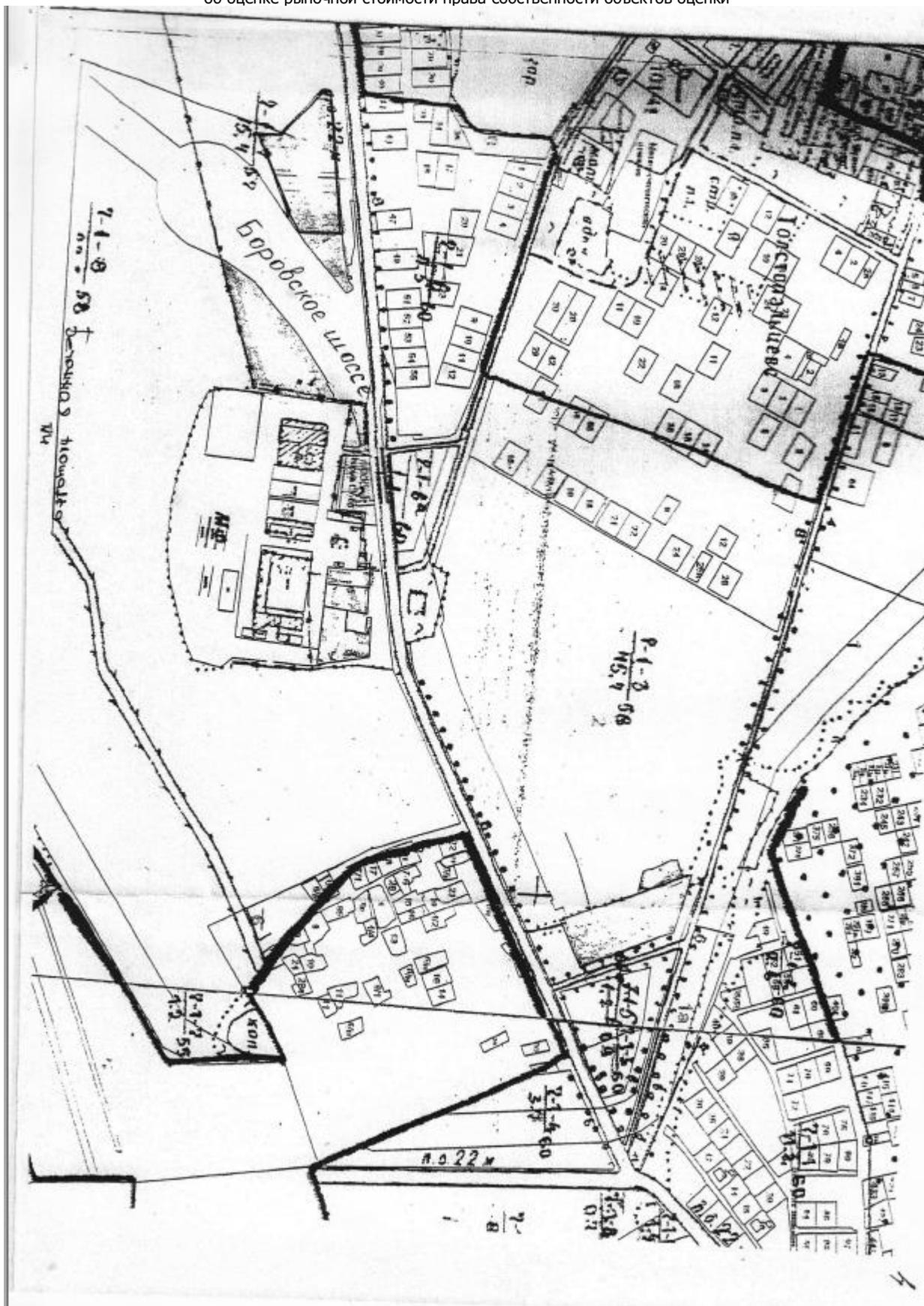
Балансовая стоимость-153 000.00

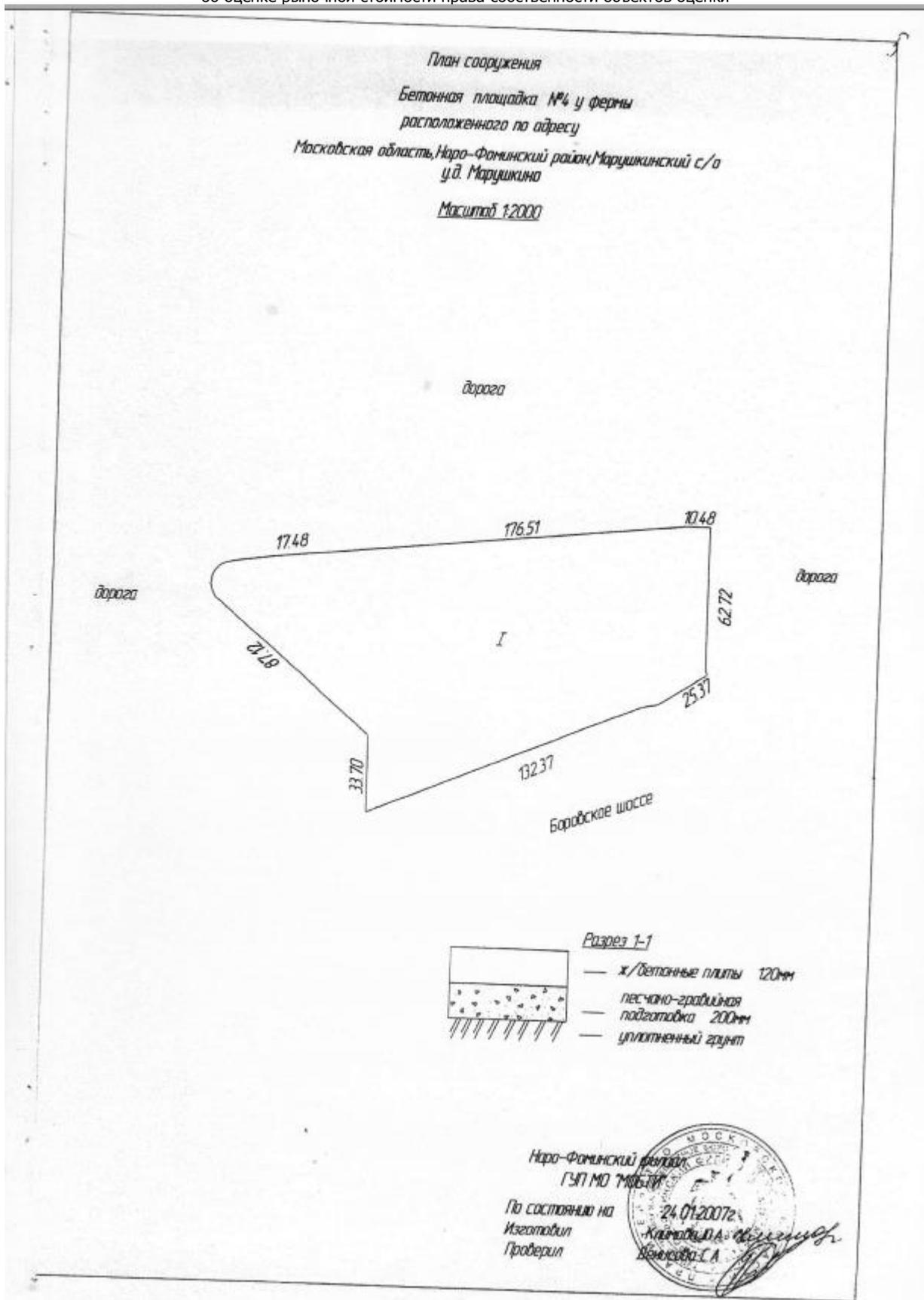
Предназначена для *проезда и разгрузки транспорта*

Бетонная площадка №4 у фермы: покрытие площадки: уплотненный грунт, песчано-гравийная подготовка 200мм, ж/бетонные плиты -120мм.

Состав объекта

Литера	Наименование объекта и его составных частей	Год постройки	Инв. № бух.учета	Балансовая стоимость (руб.), по состоянию на г.
1	2	3	4	5
<i>I</i>	Бетонная площадка №4 у фермы			<i>153 000.00</i>





6

Экспликация к плану дорог, площадок и замощений

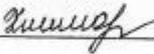
литера I

1	Наименование	<i>Бетонная площадка №4 у фермы</i>
2	Протяженность (м)	
3	Площадь покрытия (кв.м)	<i>Площадь бетонной площадки №4 у фермы составляет 17067.0</i>
4	Материал покрытия	<i>уплотненный грунт, песчано-гравийная подготовка 200мм, ж/бетонные плиты-120мм.</i>
5	Год ввода в эксплуатацию	
6	Инвентарный номер бух. учета	
7	Полная балансовая стоимость (руб.)	
8	Остаточная балансовая стоимость (руб.)	<i>Остаточная балансовая стоимость 153000руб.</i>

Запись о правообладателях

№ регистрации	Вид права	Доля (часть, литера)	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, для юридических лиц - по	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Дата
1	2	3	4	5	6

Особые отметки

Исполнил		Проверил	
Фамилия, Имя, Отчество	Подпись	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
Климова Ю.А.		Денисова С.А.	



ФИС ЕПТН
 наименование органа регистрации недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

Лист 1

На основании запроса от 28.11.2017 г., поступившего из районного 28.11.2017 г., сообщаем, что отложено заявление Единого государственного реестра недвижимости

Созревание _____ вид объекта недвижимости _____

Лист № _____ Район Д _____ Район листа район Д _____ Район участка: _____ Район листа листинг: _____

28.11.2017 № 99/2017/884/2007

Кадастровый номер: 7718/000000/56817

Номер кадастрового участка: 7718/01/0907

Дата присвоения кадастрового номера: 16.04.2014

Ранее присвоенный(ые) кадастровый(е) участок(и) номер(а): Условный номер: 59-50-7705/2011-077, Инвентарный номер: 144-019-19924

Адрес: г. Москва, д. Марушиновское, д/р. Марушино

Основная характеристика (для сооружений):	площадь застройки	16100	м.кв.
	тип	здание	стационарные

Назначение: Тракторное

Наименование: Бетонная площадка №5 у фермы

Количество этажей, в том числе подземных этажей: данные отсутствуют

Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют

Год завершения строительства: данные отсутствуют

Кадастровая стоимость, руб.: 39200905

Государственный регистрационный номер _____

кадастровый номер участка

кадастровый номер участка

кадастровый номер участка

М.П. _____

подпись _____

ФИС ЕПТН

инициал, фамилия _____

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

Лист 1

На основании выписки от 28.11.2017г. государственного реестра недвижимости 28.11.2017г. сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Сведения
 Лист № _____ Район Д _____ Вид объекта недвижимости _____ и/или объекта недвижимости _____
 28.11.2017 № 99/2017/04/01/007 Вид объекта недвижимости _____ Район/район: _____ Вид участка: _____ Вид объекта недвижимости: _____
 Кадастровый номер: 7718/000000/06847

Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости	данные отсутствуют
Кадастровый номер и номер помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют
Кадастровый номер объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости	данные отсутствуют
Сведения о жилищном объекте недвижимости в составе предприятия как юридического лица	
Сведения о жилищном объекте недвижимости в составе единого недвижимого комплекса	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о жилищном объекте недвижимости в составе культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о здании, строении, сооружении:	данные отсутствуют
Сведения о земельном объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архитектурное, историко-культурное наследие" Сведения отсутствуют для записи в разделе 5 отсутствуют. Сведения отсутствуют для записи в разделе 6 отсутствуют.
Общие отметки	
Подпись выписки:	Иванов Алексей Владимирович
Гос. рег. сведения/гос. реестр:	Иванов Алексей Владимирович

М.П.

подпись

Иванов Алексей Владимирович

ФОТЭС ЕГРН

инициал, фамилия

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

Лист 2

Создатель		вид объекта недвижимости	категория земель	категория земель
Лист № 1	Лист № 2			
28.11.2017 № 99/2017/0380/2017		77:18:0090000:36847		
Квартальный номер:		77:18:0090000:36847		
1.	Привоеобладатель (привоеобладатель)	11	Федеральное государственное учреждение «Госкомимущество», ИНН: 5000006686	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	21	Хозяйственное ведение, № 30-50-7706320114077 от 14.11.2011	
	Организация права и образование объекта недвижимости:		Зарплатные счета с поручением. Облигация, зарплат на совершение регистрационных действий, действия по исполнению и государственная регистрация, регистрация организационно-образовательных функций по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, дер. Мядуровское, кадастровый № 77:18:0000000:36847, Земельная кадастровый № 50/Ферма, наименование: неважно, просят и группу на территории, площадь: 16100 кв. м., инв.№ 144946-19204, янв. 1	
3.	Дата государственной регистрации:	21.08.2017		
3.1.1.	номер государственной регистрации:	77:18:0000000:36847:770152017:2		
	Грех, на который ставилось ограничение права и образование объекта недвижимости:			
	вид, в пользу которого устанавливалось ограничение права и образование объекта недвижимости:			
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете и совершение действий по регистрации (№1 от 18.11.2016 №1288791677041-11/1, на основании №1 ФС №012906576 от 20.06.2016 Арбитражного суда г.Москва по делу №А40-55464/16 от 13.12.2016, исполнительный лист №1 на Нарофоминскому АО УФС ФССП России по Москве, СПИФ Фирма ЦВ	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6.	Сведения о получении ипотеки и зарегистрированных правах:		данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об ипотечной недвижимости для государственной регистрации:		данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют	
9.	Привоеобладатель и сведения о наличии погашенных не зарегистрированных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (проезда, провоза, перевозки), ограничения права или образования объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Государственный регистрационный номер недвижимости		полное наименование объекта недвижимости	индекс	ИНН/ОГРН
		М.П.		

№56 вешка

Российская Федерация

Московская область

Государственное унитарное предприятие Московской области

"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Наро-Фоминский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Бетонная площадка №5 у фермы

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Область, республика, край Московская область

Район Наро-Фоминский район

Сельский округ Марушкинский с/о

Город (др. нас. пункт) у.д. Марушкино

по улице (пер.) _____

№ _____

Литера _____

Инвентарный номер	<u>144:049-19924</u>	Литера
Условный номер		
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на

24 января 2007 г.

дата обследования объекта в натуре

Согласовано

Заказчик

Подпись, печать

Наименование организации,
осуществляющей составление
Технического паспорта

Наро-Фоминский филиал

Директор (Ф.И.О)
Лера Т.Н.

Подпись, печать

ЭЛ №020718

2630927

Опись (состав) технического паспорта

№	Наименование составных частей технического паспорта	№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (состав) приложения	2
3	Общие сведения	3
4	Ситуационный план	4
5	План площадки (масштаб 1:1000)	5
6	Экспликация к плану площадки	6
7	Запись о правообладателях	7

Общие сведения

Объект- Бетонная площадка №5 у фермы

Местонахождение- Московская область, Наро-Фоминский район, Марушкинский с/о, у.д. Марушкино

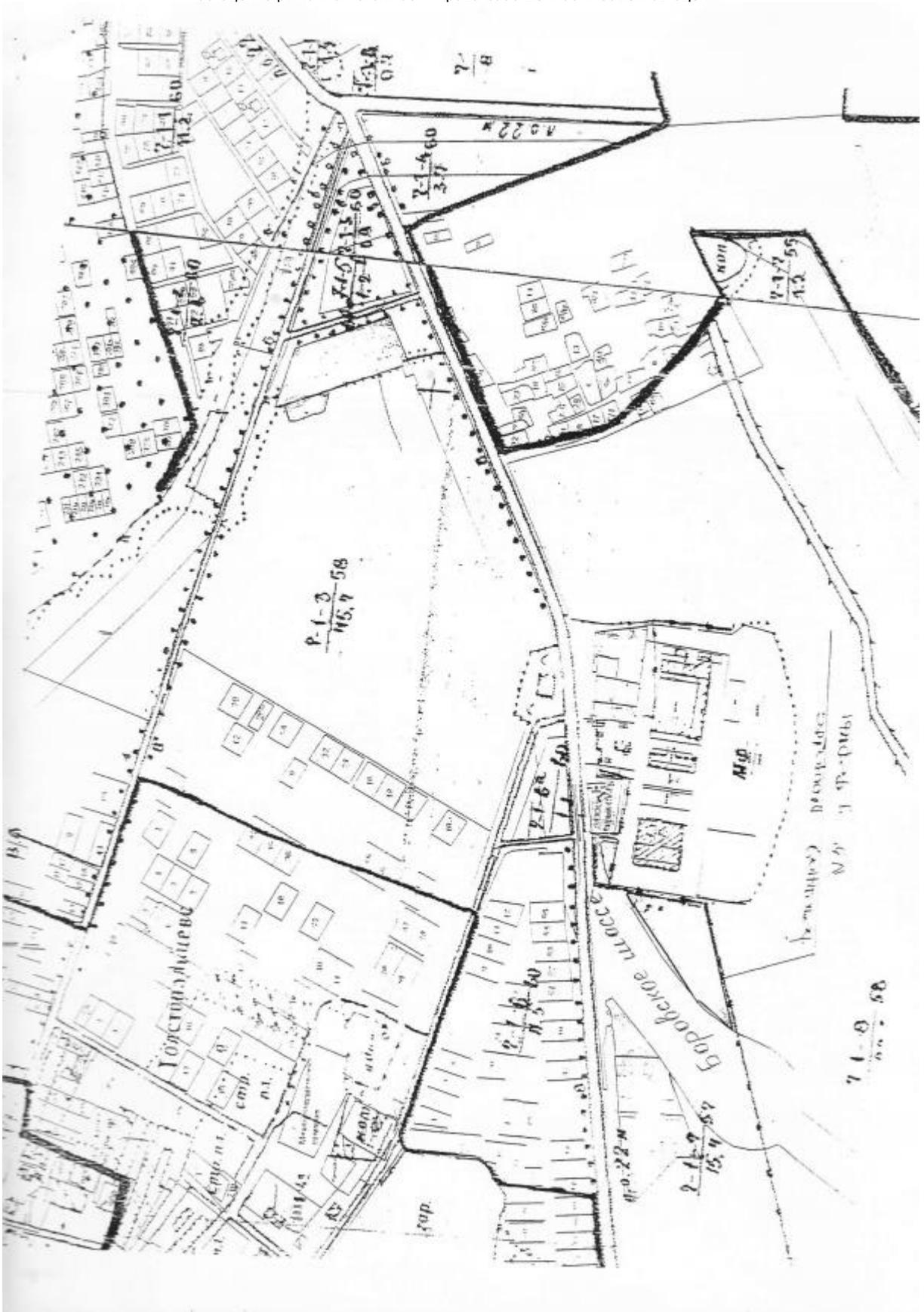
Балансовая стоимость-130 000,00

Предназначена для проезда и разгрузки транспорта

Бетонная площадка №5 у фермы: покрытие площадки: уплотненный грунт, песчано-гравийная подготовка 200мм, бетон -120мм.

Состав объекта

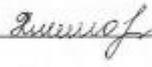
Литера	Наименование объекта и его составных частей	Год постройки	Инв. № бух. учета	Балансовая стоимость (руб.), по состоянию на г.
1	2	3	4	5
I	Бетонная площадка №5 у фермы			130 000,00



Запись о правообладателях

№ регистрации	Вид права	Доля (часть, лицевая)	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, для юридических лиц - по	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Дата
1	2	3	4	5	6

Особые отметки

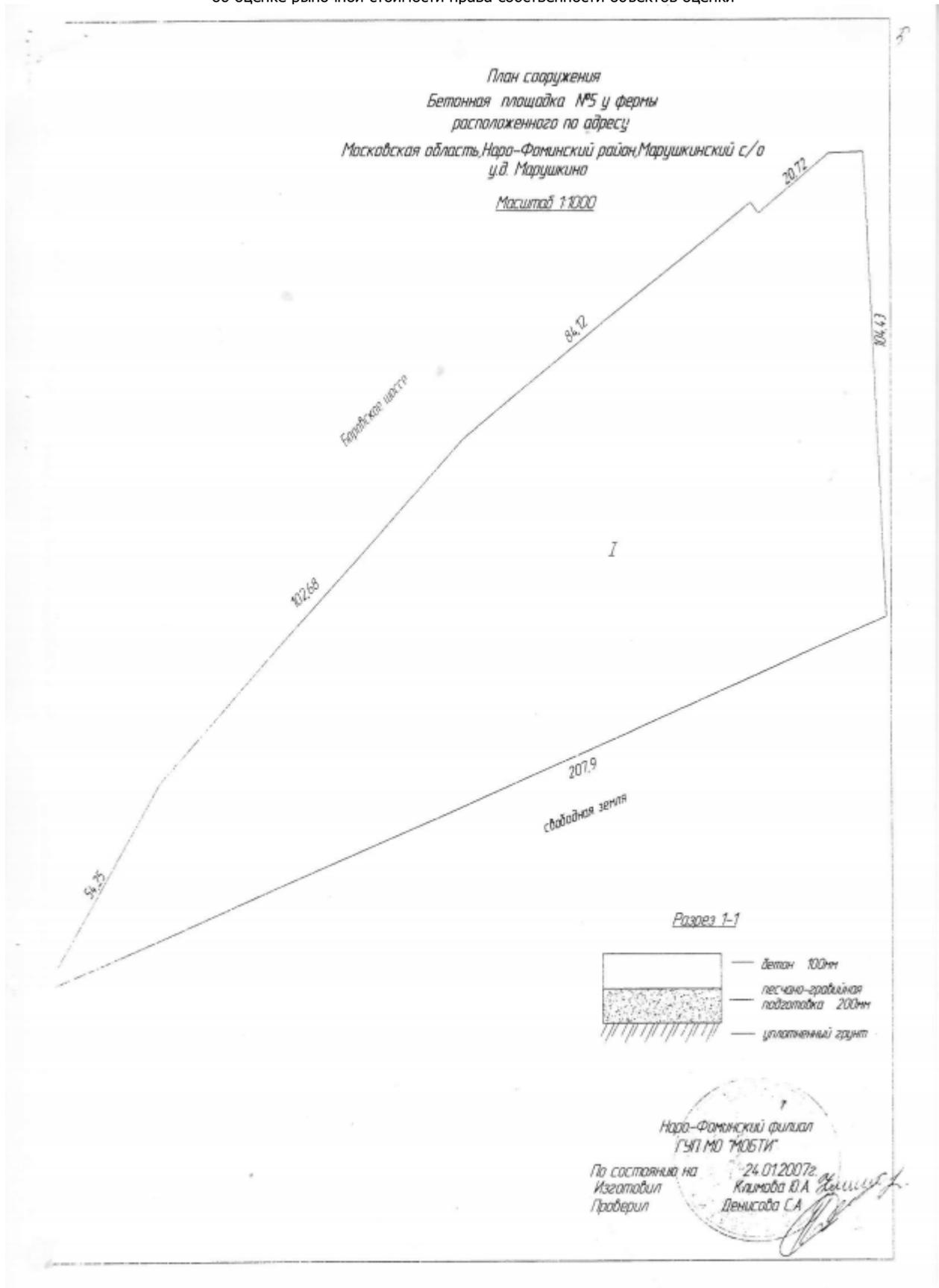
Исполнил		Проверил	
Фамилия, Имя, Отчество	Подпись	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
Климова Ю.А.		Денисова С.А.	



Экспликация к плану дорог, площадок и замощений

литера I

1	Наименование	<i>Бетонная площадка №5 у фермы</i>
2	Протяженность (м)	
3	Площадь покрытия (кв.м)	<i>Площадь бетонной площадки №5 у фермы составляет 13681,0</i>
4	Материал покрытия	<i>уплотненный грунт, песчано-гравийная подготовка 200мм. бетон-120мм.</i>
5	Год ввода в эксплуатацию	
6	Инвентарный номер бух. учета	
7	Полная балансовая стоимость (руб.)	
8	Остаточная балансовая стоимость (руб.)	<i>Остаточная балансовая стоимость 130000 руб.</i>



каметреси

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

вид объекта недвижимого имущества

Бетонная площадка №5а у фермы

наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	I	
Иное описание местоположения	город Москва, поселение Марушкинское, деревня Марушкино	
Кадастровый номер сооружения		
Инвентарный номер сооружения	777-049-19924	

Технический паспорт составлен по состоянию на 03 июля 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Наро-Фоминский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Емельянова Г.И.	

М. П.

М. П.

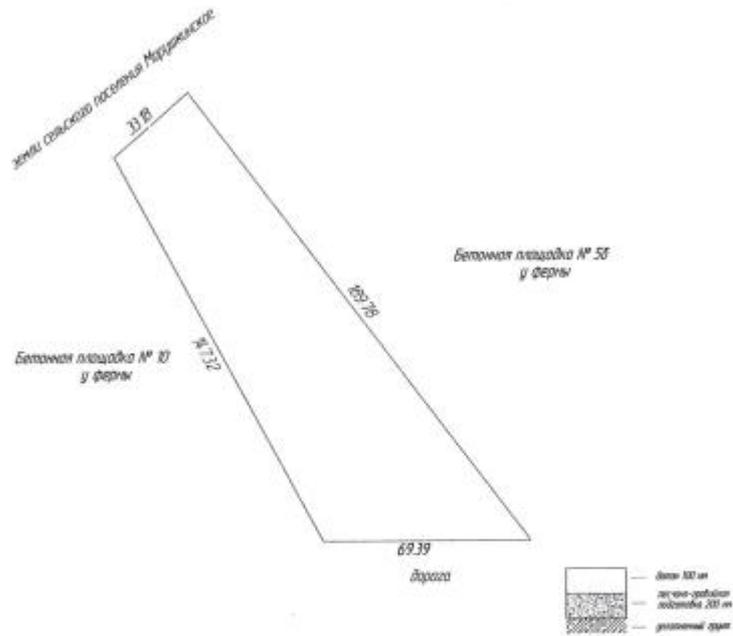


6. План сооружения

Бетонная площадка №5а у фермы
 наименование сооружения

М 1:2000

Лист 2 Всего листов 2



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Федосеев М.С.		Черник Е.А.	

7. Экспликация к плану сооружения

№ и литера на плане	Наименование сооружения	Материал	Площадь покрытия (кв.м)
1	2	3	4
I	Бетонная площадка №5а у фермы	<i>уплотненный грунт, песчано-гравийная подготовка 200 мм, бетон 100 мм.</i>	7655,0

А.И.Иванов

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

вид объекта недвижимого имущества

Бетонная площадка №56 у фермы

многоэтажное сооружение

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	I	
Иное описание местоположения	город Москва, поселение Марушкинское, деревня Марушкино	
Кадастровый номер сооружения		
Инвентарный номер сооружения	777:049-27923	

Технический паспорт составлен по состоянию на 03 июля 2013 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Наро-Фоминский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Емельянова Г.И.	

М. П.

М. П.

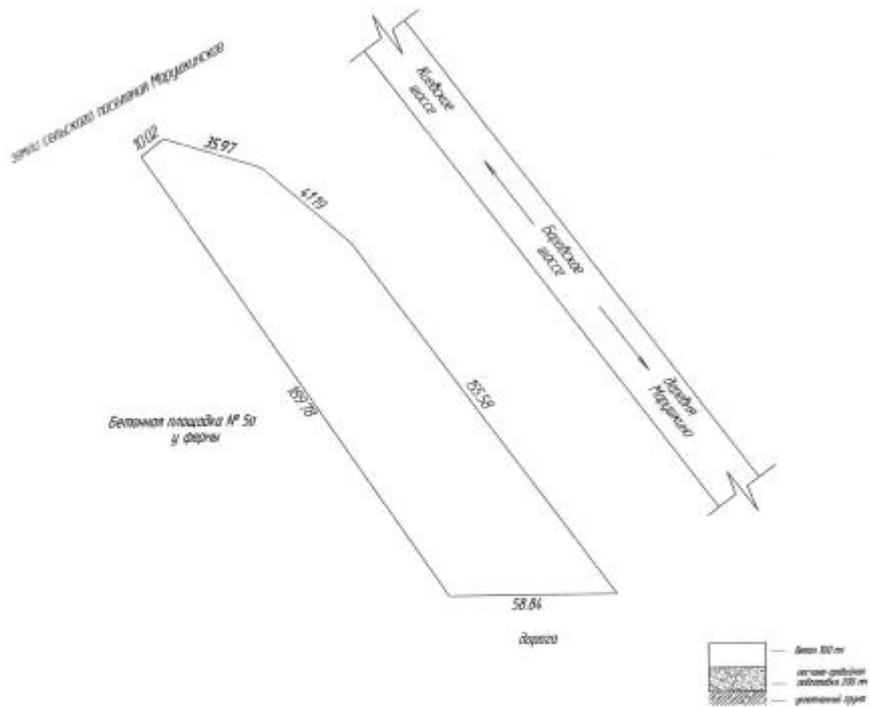


6. План сооружения

Бетонная площадка №56 у фермы
 наименование сооружения

М 1:2000

Лист 2 Всего листов 2



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Федосеев М.С.		Черник Е.А.	

7. Экспликация к плану сооружения

№ и литера на плане	Наименование сооружения	Материал	Площадь покрытия (кв.м)
1	2	3	4
I	Бетонная площадка №56 у фермы	<i>уплотненный грунт, песчано-гравийная подготовка 200 мм, бетон 100 мм.</i>	8445,0

ФГИС ЕТРИ
 многоцелевое государственное учреждение
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости области недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Лист 1

Содержание		или область недвижимости		Каждому выписке	
Лист № _____ Рисунок 1	Всего листов рисунка 1: _____			Каждому выписке: _____	
28.11.2017 № 99/2017/04/01984					
Код документа:		77:180170007		77:18:0000000:36852	
Номер кадастрового листа:		16:04:2014			
Дата присвоения кадастрового номера:		Условный номер: 50:50:770272012:309, Инвентарный номер: 144:019:19925			
Ранее присвоенный условный номер:		г. Москва, д. Марушиновское, дач. Марушиново			
Адрес:		площадь	2466	значение	м.кв
Основная характеристика (для сооружения):		тип		значение	значение по адресу
Назначение:		Нежилое			
Назначение:		Бетонная площадка №6 у фермы			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		данные отсутствуют			
Год ввода в эксплуатацию/подвержения эксплуатации:		данные отсутствуют			
Год завершения строительства:		данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:		6019029,3			
Государственный реестратор		полное наименование должности		подпись	инициал, фамилия
		М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

Лист 1

На основании выписки от 28.11.2017 г., полученного из государственного реестра недвижимости от 28.11.2017 г., сообщаем, что основным владельцем Единого государственного реестра недвижимости
 Сведения

Лист № Решен Л 28.11.2017 № 99/2017/38/01/984 7718/0010000/2018/052
 кадастровый номер: 7718/0010000/2018/052

Кадастровый номер и/или кадастровый номер объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых оформлен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера оформленных объектов недвижимости	данные отсутствуют
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости как имущественного комплекса:	
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости в составе единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости в составе культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют
Список зарегистрированных объектов недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Сведения необходимые для заключения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 6 отсутствуют.
Подписью владельца:	Иванов Алексей Владимирович
Подпись государственного кадастрового	М.П. <u>Иванова</u> <u>ИПТИС ИТНИ</u> <u>Иванова, фамилия</u>

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1
Сооружения (вид объекта недвижимого имущества)			
"27" октября 2014 г. № 77/501/14-1065849			
Кадастровый номер:	77:18:0000000:36852		
Номер кадастрового квартала:	77:18:0000000		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская область, Наро-Фоминский район, д. Марушкино		
2	Основная характеристика:	Площадь	2466	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	50-50-77/027/2012-309, 144:049-19925, 1		
10	Особые отметки:	Наименование: Бетонная площадка №6 у фермы.		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве		

Начальник отдела (полное наименование должности)		Г. С. Баранов (инициалы, фамилия)
	(подпись)	

М.П.

Бетонная площадка № 9 у фермы

ФГИС ЕГРН
 федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»

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

Лист 1

На основании запроса от 28.11.2017 г., поступившего из районного №8.11.2017 г., сообщаем, что оглашено Единого государственного реестра недвижимости:

Содержание

Лист № _____	Рисунки _____	Всего листов рисунков _____	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
28.11.2017 № 90/2017/5849/008				
Кадстровый номер: _____				
Номер кадастрового участка	50:26:0000000	50:26:0000000:50:044		
Дата присвоения кадастрового номера	26.05.2014			
Решение исполнительного органа государственной власти	Указанный номер: 50:50:70060200:205, Инвентарный номер: 144:099-21829			
Адрес	Московская область, Наро-Фоминский район, у д.р. Марушино			
Назначение	Нежилое			
Наименование	Бетонная площадка №9 у фермы			
Количество этажей, в том числе подземных этажей	данные отсутствуют			
Год ввода в эксплуатацию по назначению специального назначения	данные отсутствуют			
Год завершения строительства	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.	756576			
Государственный регистрационный номер	_____			
разное наименование доности	_____			
М.П.	подпись		ФГИС ЕГРН	
			инициал, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о маркетплейсах объектов недвижимости

Рисунок 1

На основании запроса от 28.11.2017 г., поступившего на рассмотрение 28.11.2017 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:		вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Рисунок 1	Всего листов рисунка 1: _____	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
28.11.2017 № 99/2017/048/0048		50:26:0000000-50/04	
Квартальный номер:			
Квартальный номер и иных объектов недвижимости в пределах координат, расположенный объект недвижимости		данные отсутствуют	
Квартальный номер и помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Квартальный номер и объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Квартальный номер и образованных объектов недвижимости		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как производственного кооператива:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Квартальный номер земельного участка, если имеется в составе единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположенный на одном земельном участке		данные отсутствуют	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом назначении:		данные отсутствуют	
Ступень участия в объекте недвижимости		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используются, ранее учтенные"	
Остаток участия		Сведения необходимые для заполнения пункта 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения пункта 6 отсутствуют.	
Подписчик выписки:		Николай Александрович	
Государственный инспектор	подпись: _____	подпись: _____	подпись: _____
	М.П. _____	М.П. _____	М.П. _____

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

Лист 2

Создание		или объекта недвижимости	
Лист № <u>Регистр 2</u>	Всего листов регистр 2: <u>1</u>	Всего в листе: <u>1</u>	Всего листов в листе: <u>1</u>
28.11.2017 № 99/2017/2019/0068			
Кадастровый номер:		50:26:0090000:50344	
1. Правообладатель (правообладатели):		11. Федеральное государственное учреждение предприятие "Госстатизам" Российской Федерации с государственными	
		имен, ИНН: 5030005980	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Нотариальное свидетельство № 50-50-77/006/2010-295 от 20.04.2010	
3. Орган власти права и окружные субъекты недвижимости:		не зарегистрировано	
Государственный регистрационный номер:			
Идентификационный номер:	идентификационный номер	индентификационный номер	идентификационный номер
М.П.			

Сторожение		вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Выдел 2	Всего листов выделов 2	Всего выделов: _____	Всего листов выделов: _____
28.11.2017 № 99/2017/889/2068			
Кадастровый номер:		50:26:0000000:50:044	
1. Правообладатель (правообладатели)		1.2. Данные о правообладателе(ах) указаны	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права		2.2. Не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Аренд. Налогом, аренд.	
дата государственной регистрации:		02.02.2012	
номер государственной регистрации:		50-50-7/01/2012-63	
3. 3.2.1. Гр/ок, на который/которые ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Невро-Фоминскому муниципальному району УФСФР России по Московской области Аудужой К.А. №46/01254/2016 от 17.02.2012	
5. Занятое в судебном порядке право собственности:		данные отсутствуют	
6. Освобождение от уплаты налогов в соответствии с законодательством РФ:		данные отсутствуют	
7. Освобождение от уплаты налогов в соответствии с законодательством РФ:		данные отсутствуют	
8. Освобождение от уплаты налогов в соответствии с законодательством РФ:		данные отсутствуют	
9. Правопривлечение и освобождение от уплаты государственного налога, не предусмотренного законодательством РФ, от уплаты налогов в соответствии с законодательством РФ:		данные отсутствуют	
10. Освобождение от уплаты налогов в соответствии с законодательством РФ:		данные отсутствуют	
Государственный регистрационный номер:			
	полное наименование должника	ипотека	ФОПИС ЕГРН
			инициалы, фамилия
	М.П.		

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

сооружение

или объекта недвижимого имущества

Бетонная площадка №9 у фермы

наименование сооружения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения	Наро-Фоминский район, сельское поселение Марушкинское, у .д. Марушкино	

Кадастровый номер сооружения	
Инвентарный номер сооружения	144:049-21829

Технический паспорт составлен по состоянию на 29 сентября 2009 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		ГУП МО "Московское областное бюро технической инвентаризации" Наро-Фоминский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Емельянова Г.И.	

М. П.

М. П.

6677554

2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Описание (состав) приложения	2
3	Общие сведения	3
4	Ситуационный план	4
5	План площадки (масштаб 1:500)	5
6	Экспликация к плану площадки	6
7	Запись о правообладателях	7

3. Общие сведения

Наименование Бетонная площадка №9 у фермы
Назначение стоянка и разгрузка автотранспорта

3.1 Краткое описание

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) 145 000.00 руб.
Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта
(для физических лиц) --- руб.

3.5. Примечание:

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 29 сентября 2009 г. (руб.)
1	2	3	4	5
A	Бетонная площадка №9 у фермы	-		145 000.00

5. Ситуационный план

Бетонная площадка №9 у фермы
 наименование объекта

М

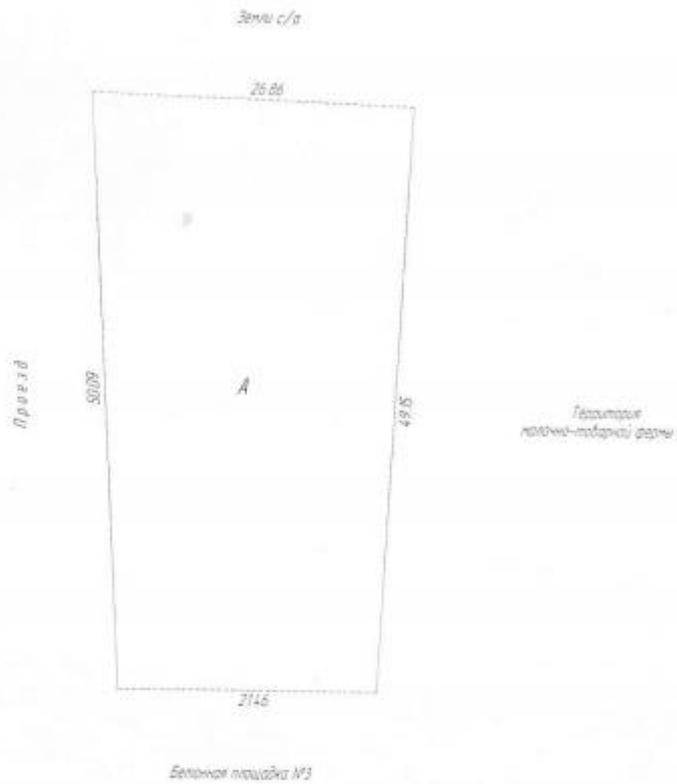
Лист 1 Всего листов 1



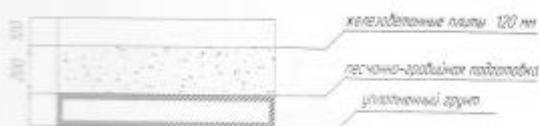
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Климак Т.П.	<i>[Handwritten Signature]</i>	Дрючина И.Г.	<i>[Handwritten Signature]</i>

План бетонной площадки №9 у фермы, расположенной по адресу:

Московская область, Нара-Фаминский район, д. Марушкино



Поперечный разрез 1-1



Условные обозначения:

А - бетонная площадка

Экспликация площадки:

застрахованная площадь: 1200 кв м

Масштаб 1:500

Нара-Фаминский филиал
ГУП МО «МОБТИ»

По состоянию на 29.09.2009г.
Изготовил *Клиник Т.П.*
Проверил *Емельянова Г.И.Г.*

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

№ и литера на плане	Наименование здания и сооружений в составе объекта	Параметр	
		наименование параметра (единица измерения)	описание (значение)
1	2	3	4
А	Бетонная площадка №9 у фермы	Материал покрытия	<i>основание - песчано-гравийная подготовка по уплотненному грунту, эс/б плиты</i>
		Площадь покрытия (кв.м)	<i>1 200,0</i>
		Процент износа	<i>0</i>

9. Экспликация к плану этажей

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

10. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

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

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Клирик Т.П.		Дрюкина И.Г.	

№8 Бетонная площадка у фермы (навозохранилище)

ФГИС ВГРН		ФГИС ВГРН	
налогоплательщик (дата регистрации) _____		налогоплательщик (дата регистрации) _____	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости			
На основании запроса от 28.11.2017 г., поступившего из районного 28.11.2017 г. сообщено, что отглагол данным Единого государственного реестра недвижимости:			
Созревшие	вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздел Л _____	Всего листов раздела Л: _____	Всего листов: _____	Всего листов выписки: _____
28.11.2017 № 99/2017/84/0780			
Кадастровый номер:	77:18:0000000	77:18:0000000:56866	
Номер кадастрового участка:	77:18:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.04.2014		
Регистратор/номер документа/уведомительный номер:	Установленный номер: 50-50-77005/2011-076, Инвентарный номер: 144-019-19915		
Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, у д.р. Марушино		
Назначение:	Транспортное		
Наименование:	Бетонная площадка у фермы (навозохранилище)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по документам организации:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Государственный реестратор	наименование должности		
	М.П.	подпись	ФГИС ВГРН инициал, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

Лист 1

На основании запроса от 28.11.2017г., поступившего на регистрацию 28.11.2017г., сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Сведения

Лист № Решения Д Валюта решения Д вид объекта недвижимости

28.11.2017 № 99/2017/34-П/390 Валюта решения Д Валюта решения Д

Кадастровый номер: 77:18:0000000:26846

Кадастровый номер и вид объекта недвижимости, в пределах которого зарегистрирован объект недвижимости	данные отсутствуют		
Кадастровый номер и кадастровый, машино-катег. разграничения и кадастровый номер объекта	данные отсутствуют		
Кадастровый номер и объект недвижимости, в котором образован объект недвижимости	данные отсутствуют		
Кадастровый номер и оформляемая объектом недвижимости	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав зарегистрированного недвижимого имущества			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единственного недвижимого имущества:			
Кадастровый номер земельного участка, если включение в состав единственного недвижимого имущества объекта недвижимости зарегистрировано на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "зарубаженные, ранее учтенные"		
Особые отметки	Сведения необходимые для заключения пункта 6 отсутствуют.		
Подписать выписку:	Ирина Александровна		
Подпись государственного кадастрового	подпись	ФГИС ЕГРН	инициал, фамилия

М.П.

№3 в книге

Российская Федерация

Московская область

Государственное унитарное предприятие Московской области

"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Наро-Фоминский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
Бетонная площадка у фермы(Навозохранилище)

(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости

Область, республика, край Московская область

Район Наро-Фоминский район

Сельский округ Марушкинский с/о

Город (др. нас. пункт) у.д. Марушкино

по улице (пер.) _____

№ _____

		Литера
Инвентарный номер	<u>144:049-19915</u>	
Условный номер		
Кадастровый номер		

Паспорт составлен по состоянию на

24 января 2007 г.

дата обследования объекта в натуре

Согласовано	
Заказчик	Подпись, печать

Наименование организации, осуществляющей составление Технического паспорта Наро-Фоминский филиал	
Директор (Ф.И.О) Лега Т.Н.	Подпись, печать 



2630931

Опись (состав) технического паспорта

№	Наименование составных частей технического паспорта	№ листов
1	Титульный лист	1
2	Опись (состав) приложения	2
3	Общие сведения	3
4	Ситуационный план	4
5	План площадки (масштаб 1:1000)	5
6	Экспликация к плану площадки	6
7	Запись о правообладателях	7

Общие сведения

Объект- Бетонная площадка у фермы(Навозохранилище)

Местонахождение- Московская область, Наро-Фоминский район, Марушкинский с/о, у.д. Марушкино

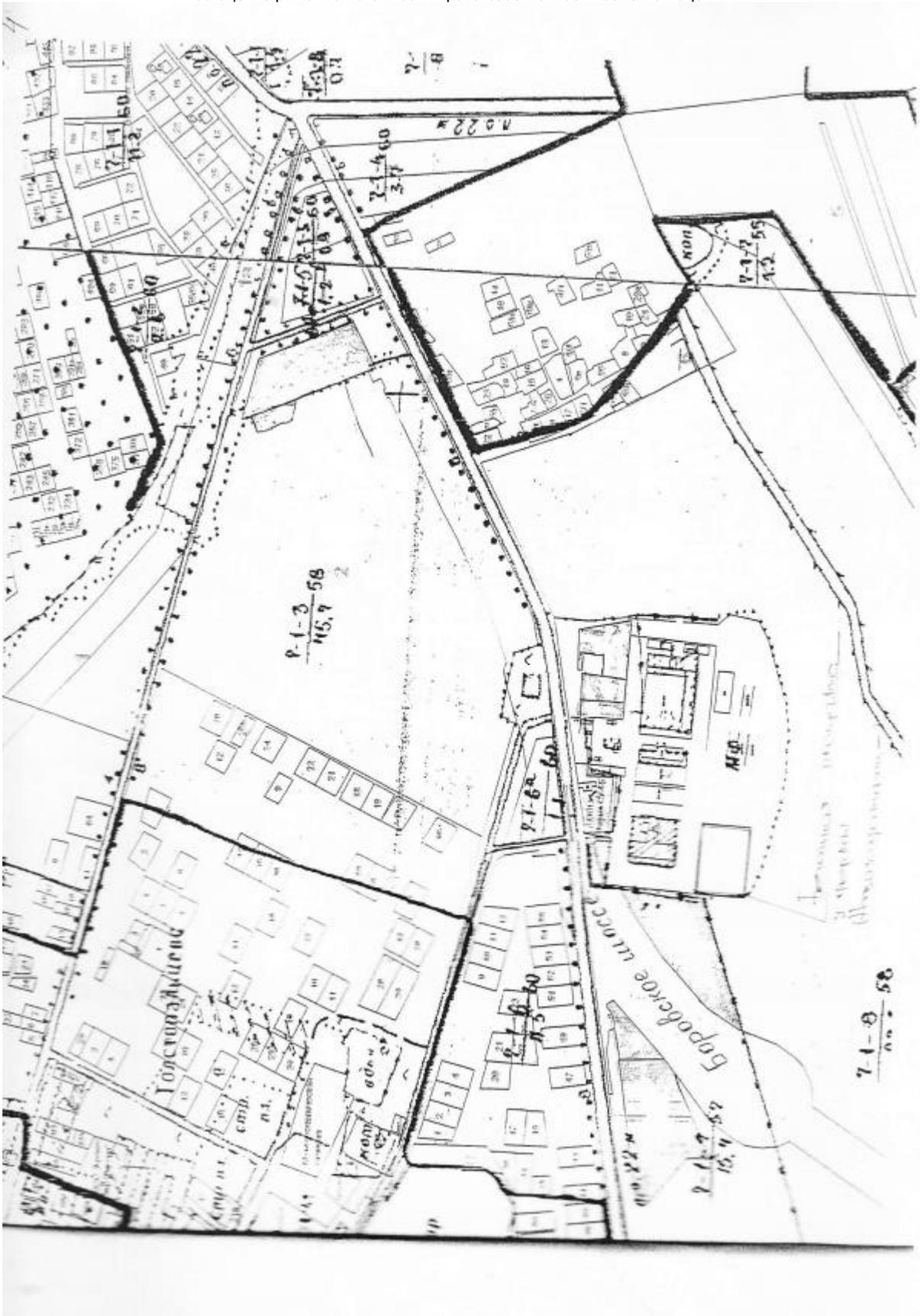
Балансовая стоимость-81 000,00

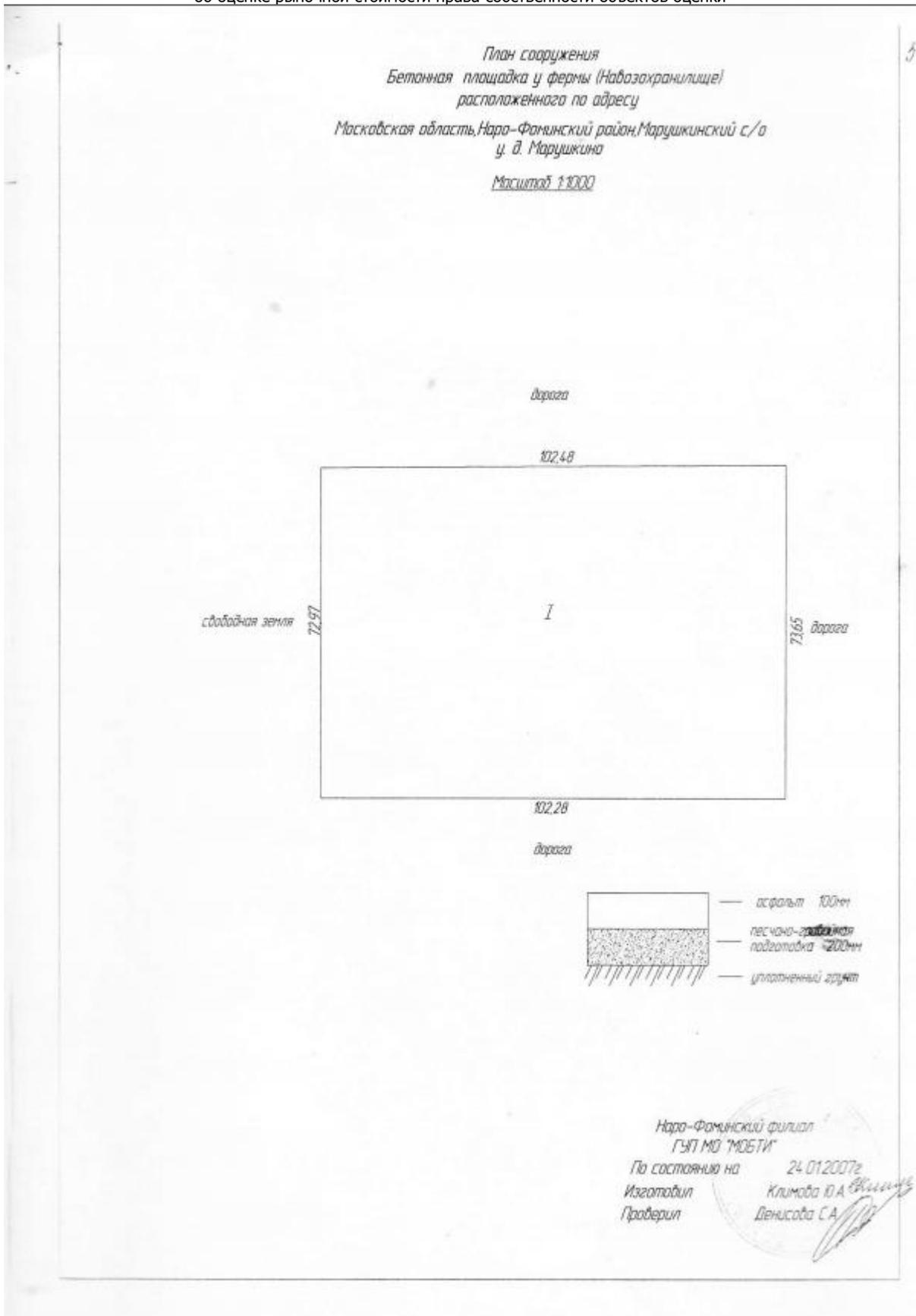
Предназначена для проезда и разгрузки транспорта

Бетонная площадка у фермы(навозохранилище); покрытие площадки: уплотненный грунт,песчано-гравийная подготовка 200мм,асфальт-100мм.

Состав объекта

Литера	Наименование объекта и его составных частей	Год постройки	Инв. № бух.учета	Балансовая стоимость (руб.), по состоянию на г.
1	2	3	4	5
1	Бетонная площадка у фермы(Навозохранилище)			81 000,00





Экспликация к плану дорог, площадок и замощений

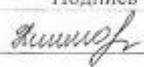
литера I

1	Наименование	<i>Бетонная площадка у фермы(Навозохранилище)</i>
2	Протяженность (м)	
3	Площадь покрытия (кв.м)	<i>Площадь бетонной площадки у фермы(Навозохранилище)составляет 7504,0</i>
4	Материал покрытия	<i>уплотненный грунт,песчано-гравийная подготовка 200мм,асфальт-100мм.</i>
5	Год ввода в эксплуатацию	
6	Инвентарный номер бух. учета	
7	Полная балансовая стоимость (руб.)	
8	Остаточная балансовая стоимость (руб.)	<i>Остаточная балансовая стоимость 81000 руб.</i>

Запись о правообладателях

№ регистрации	Вид права	Доля (часть, лицевая)	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, для юридических лиц - по	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Дата
1	2	3	4	5	6

Особые отметки

Исполнил		Проверил	
Фамилия, Имя, Отчество	Подпись	Фамилия, Имя, Отчество	Подпись
Лимова Ю.А.		Денисова С.А.	





Пронумеровано,
пронумеровано,
скреплено печатью и
подписью 4 листов
Подпись *Винникова*

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации права)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Задание	(код объекта недвижимости)		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
02.03.2018			
Кадастровый номер:	50:26:0170402:1998		
Номер кадастрового квартала:	77:18:0170907		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.01.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 144-049-19850		
Адрес:	г. Москва, коридорик		
Площадь, м²:	3525,1		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	коридорик		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1976		
Год завершения строительства:	1976		
Кадастровая стоимость, руб.:	96519071,05		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:26:0170402:2805		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подучастель выписки:	Федеральное государственное учреждение "Госстандартнедвижимость"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ			
(подпись, наименование должности)			
	М.П.  Дорожина С. С.		
	(подпись, фамилия)		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Лист № 2 Равенств 2 Всего листов равенств 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
02.03.2018
 Кадастровый номер: **50:26:0170402:1998**

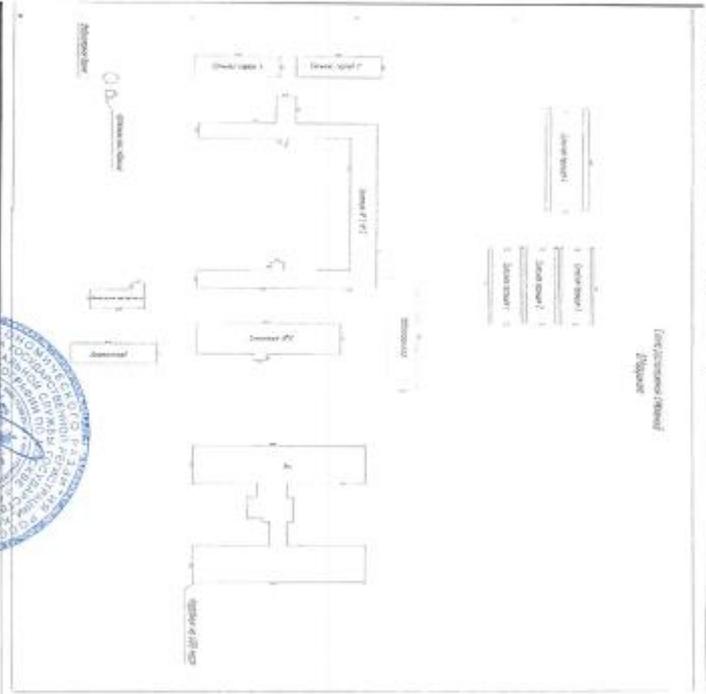
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Федеральное государственное унитарное предприятие "Толстопальцево", ИНН: 5030005686, ОГРН: 1033005901006
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Хозяйственное ведение, № 50:26:0170402:1998-77/017/2018-1 от 02.03.2018
3. Документ-основание:	3.1. Договор о заключении за Государственным унитарным предприятием Организацией научного обслуживания "Опытно-производственным хозяйством "Толстопальцево" Государственного научного учреждения "Научно-исследовательский институт" сельского хозяйства центральных районов Нечерноземной зоны" Российской академии сельскохозяйственных наук федерального имущества на праве хозяйственного ведения от 12.01.2009 №П.15.2
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ _____
(полное наименование должности)
 М.П. _____
 Дорохина С. С. _____
(подпись)



Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Звание	(наз. объекта недвижимости)		
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
02.03.2018			
Кадстровый номер:	50:26:0170402:1998		
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):			
			
Масштаб 1: <u> </u>	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦ.ЭКСПЕРТ <small>(подпись и печать специалиста)</small>	Дорохина С. С. <small>(подпись, фамилия)</small>		



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

Наро-Фоминский филиал

Область, республика, край Московская обл.

Район Наро-Фоминский район

Сельский округ Марушкинский с/о

Город (др. нас. пункт) д. Марушкино

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
Здания (Коровник на 400 мест)

№ _____ по улице (пер.) _____

Инвентарный номер	144:049-19850
Номер в реестре жилищного фонда	
Описание местоположения (при отсутствии адреса)	

Паспорт составлен по состоянию на 2 ноября 2006 г.
дата обследования объекта



2762681

I. Сведения о принадлежности

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

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование	Площадь
1	2
застроенная площадь	3767,1

III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A	Основное строение (1-этажное) 1 этаж	3 160,00	3,50	11 059	бетонный ленточный	смешанные (панельные, кирпичные)	железобетонные плиты перекрытия	шифер	цементные по бетонному основанию
A	Основное строение (1-этажное) 1 этаж	607,00	3,05	1 852	бетонный ленточный	смешанные (панельные, кирпичные)	железобетонные плиты перекрытия	шифер	цементные по бетонному основанию

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах г.
1	2	3	4
A	Основное строение (1-этажное) 1 этаж	29	
		Итого:	

Полная балансовая стоимость **2059000,00 руб.**
Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) **514000,00 руб.**
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2006 г.

Перечень прилагаемых документов

№№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	Ситуационный план	
2	Позтажный план	Масштаб 1:200 1 лист
4	Экспликация	

Особые отметки

Паспорт изготовлен 27 декабря 2006 г.

Исполнил Якшина А.В.

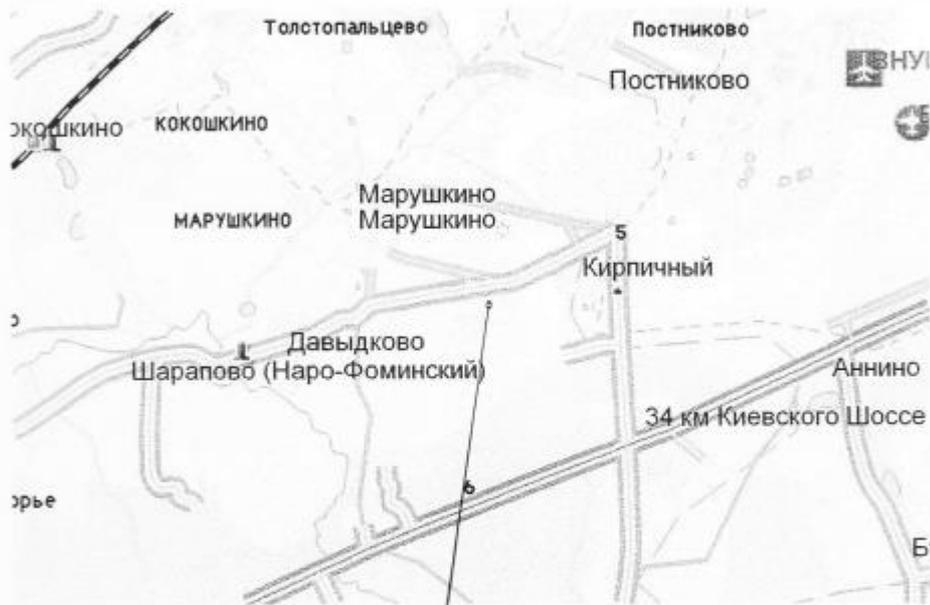
Проверил Дрючина И.Г.

Паспорт выдан " _____ " _____ 2006г.

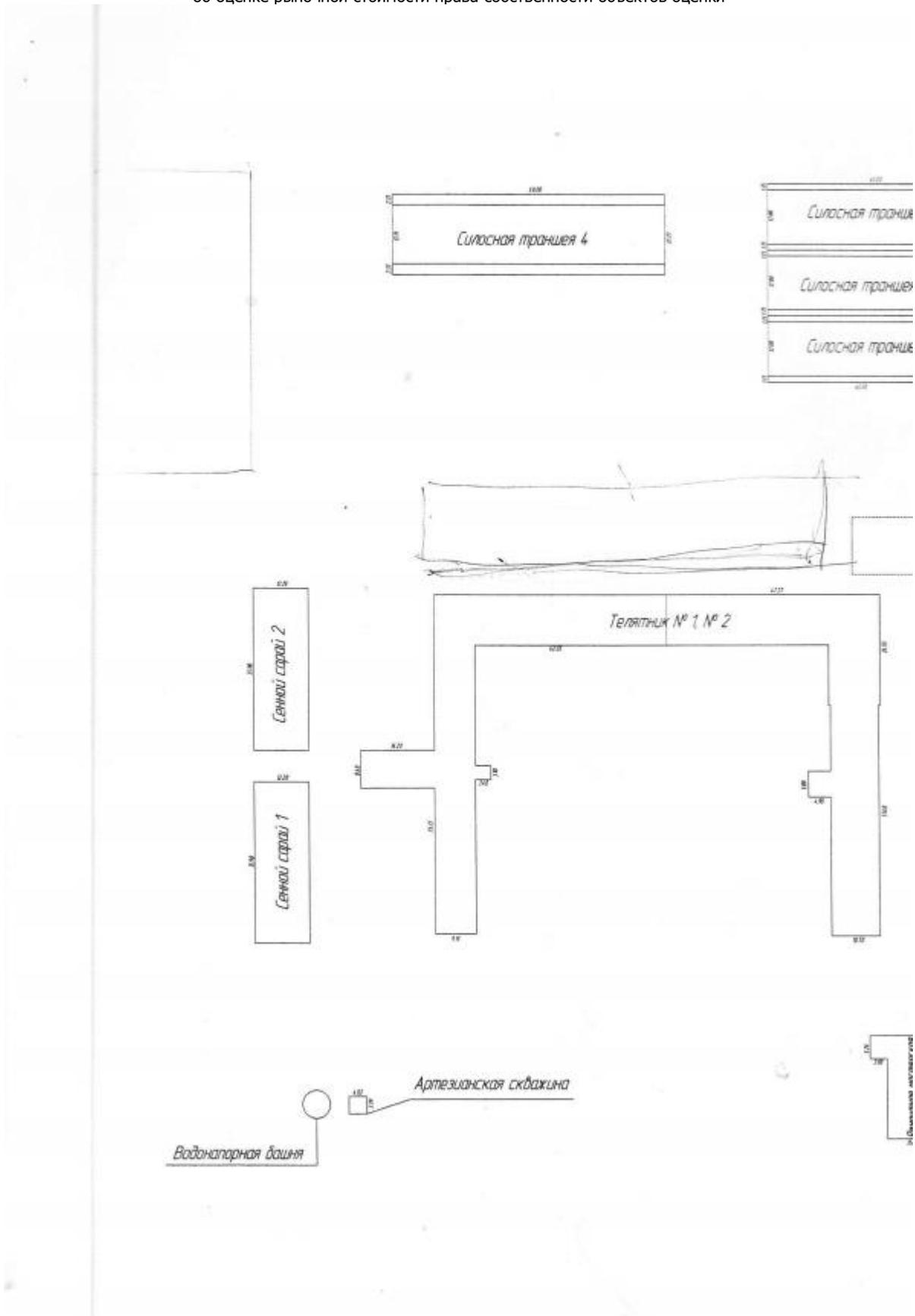
Директор филиала _____ Лега Т.Н.



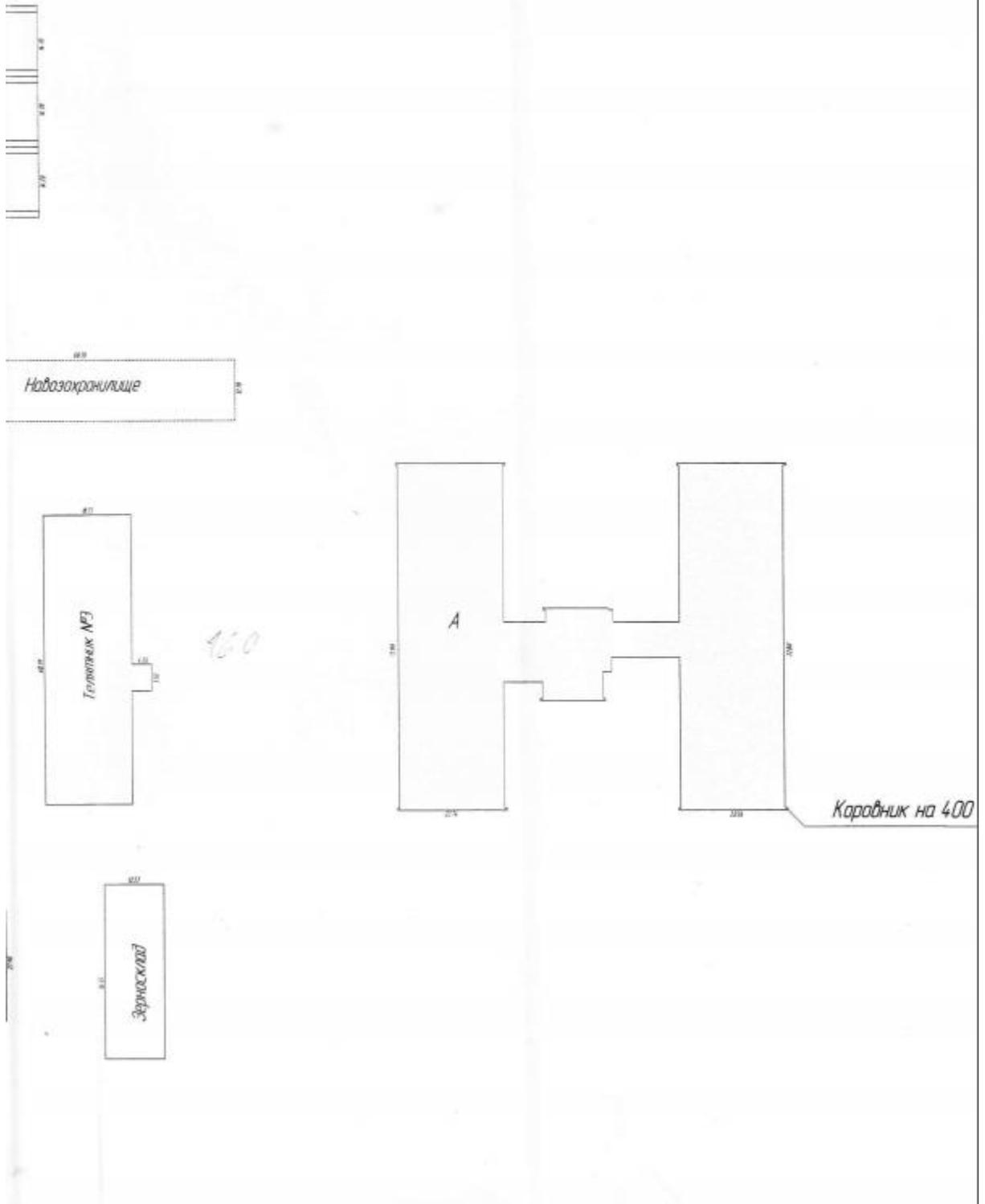
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
строений, сооружений,
линейных сетей,
расположенных по адресу
дер. Марушкино

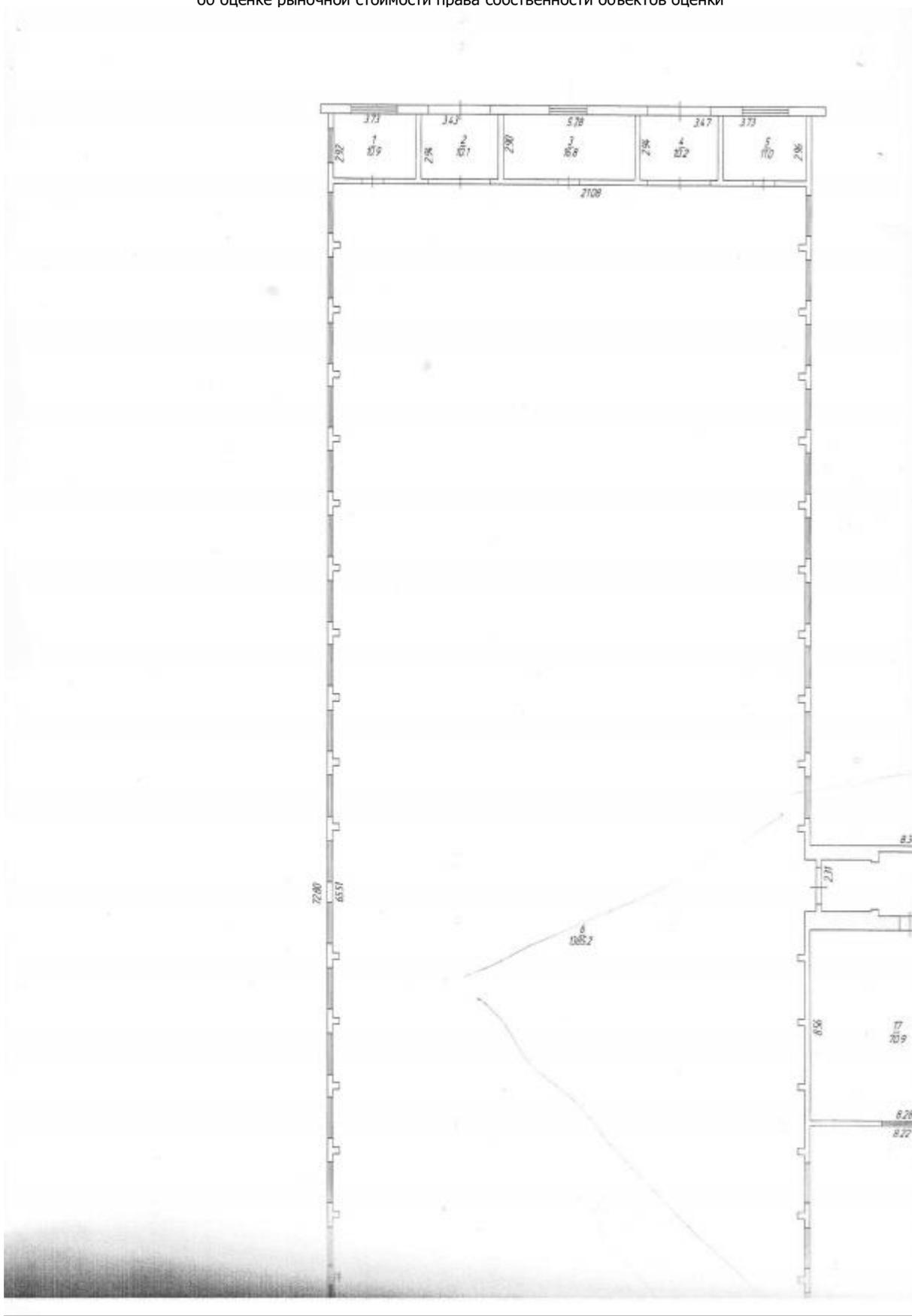


Здание (коробочка на постамент)

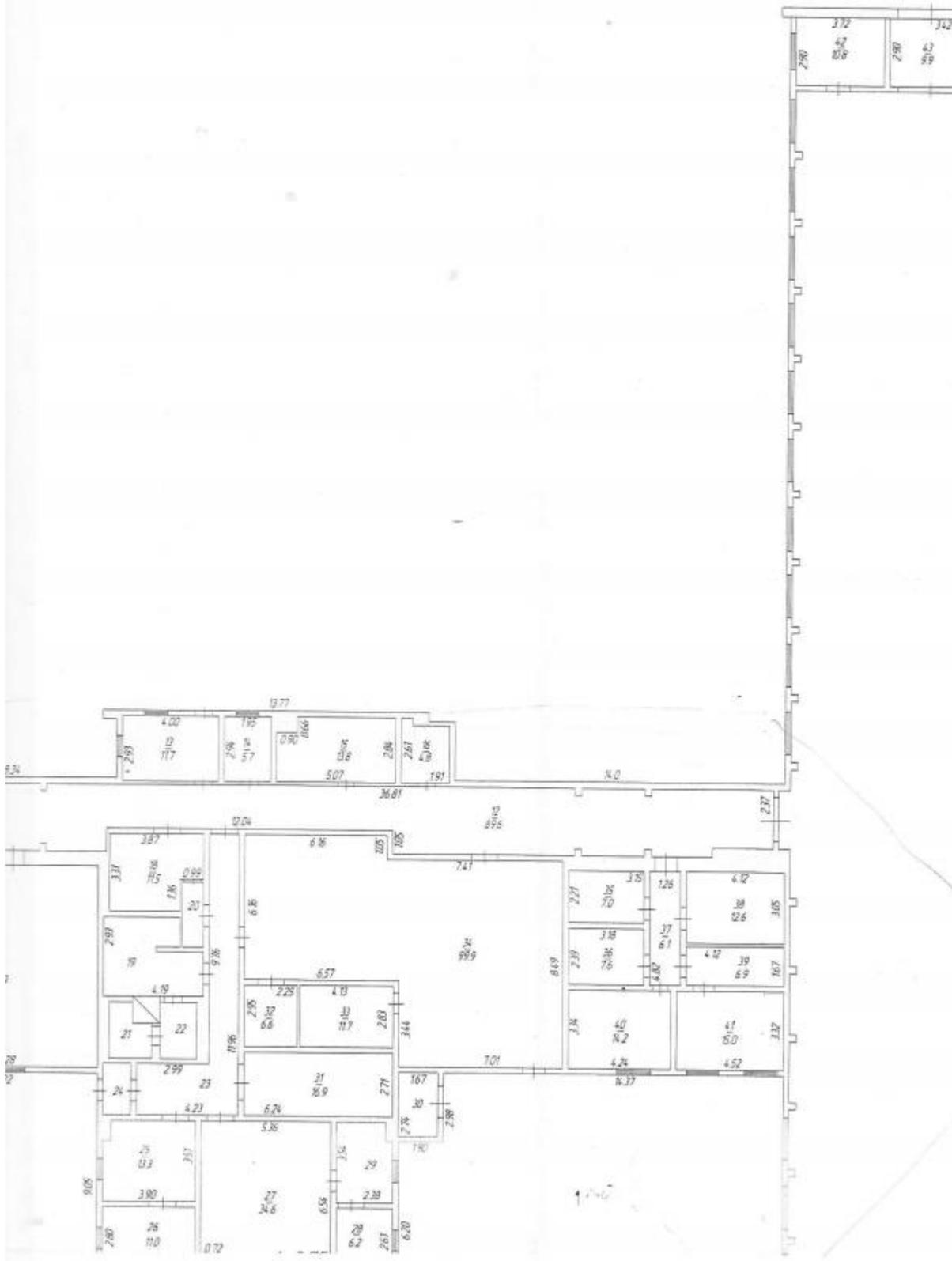


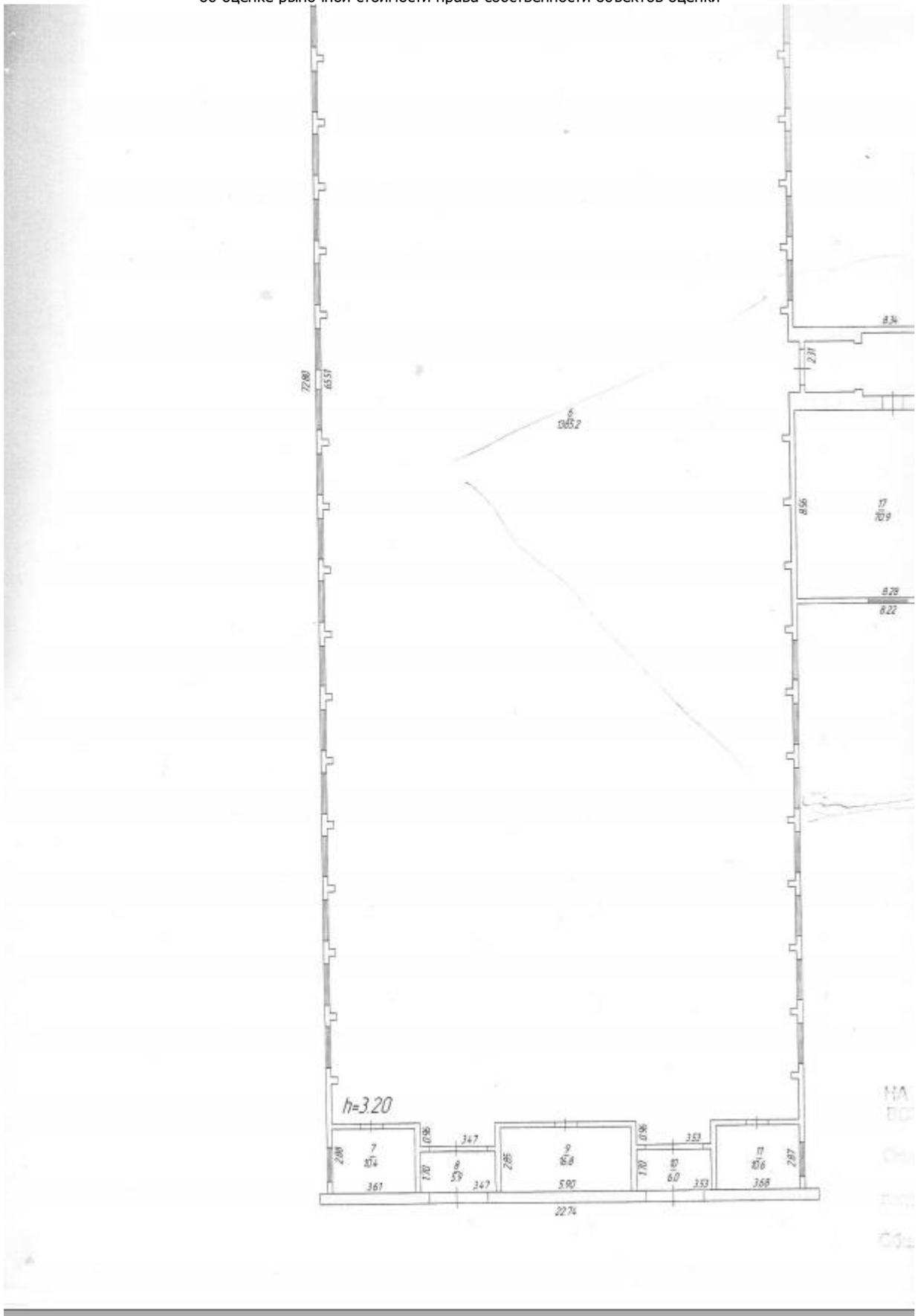
*(Схема расположения строений)
д. Марушкино*





*Марушинский стр
Здание (корпуса на первом)*







1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4	1	1	34	основная	13.57*9.60-7.41*1.05-6.57*3.44	99,9	99,9		2,75	
4	1	1	35	кабинет	2.21*3.15	7,0	7,0		2,75	
4	1	1	36	кабинет	3.18*2.39	7,6	7,6		2,75	
4	1	1	37	коридор	1.26*4.82	6,1		6,1	2,75	
4	1	1	38	кабинет	4.12*3.05	12,6	12,6		2,75	
4	1	1	39	кабинет	4.12*1.67	6,9	6,9		2,75	
4	1	1	40	кабинет	3.34*4.24	14,2	14,2		2,75	
4	1	1	41	кабинет	4.52*3.32	15,0	15,0		2,75	
4	1	1	42	подсобная	3.72*2.90	10,8		10,8	3,20	
4	1	1	43	подсобная	3.42*2.90	9,9		9,9	3,20	
4	1	1	44	подсобная	5.81*2.89	16,8		16,8	3,20	
4	1	1	45	подсобная	3.44*2.89	9,9		9,9	3,20	
4	1	1	46	подсобная	3.71*2.89	10,7		10,7	3,20	
4	1	1	47	основная	65.53*21.12+2.37*0.46+3.48*1.06 +3.39*1.06-0.30*0.30*42	1388,6	1388,6		3,20	
4	1	1	48	подсобная	2.98*3.67	10,9		10,9	3,20	
4	1	1	49	подсобная	3.48*1.60	5,6		5,6	3,20	
4	1	1	50	подсобная	5.82*2.92	17,0		17,0	3,20	
4	1	1	51	подсобная	3.39*1.60	5,4		5,4	3,20	
4	1	1	52	подсобная	3.65*2.88	10,5		10,5	3,20	
				Итого:		3525,1	1723,5	1801,6		

Итого по этажу 1	3525,1	1 723,50	1 801,60
Итого по всем этажам	3525,1	1 723,50	1 801,60

ФГИС ЕТН

исходные данные: дата регистрации: _____

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

Лист 1

На основании запроса от 04.12.2017 г. предоставлено из районного 04.12.2017 г. сообщено, что отложено заявление Единого государственного реестра недвижимости:

Датум:		вид объекта недвижимости:	
Лист № _____, Раздел _____	Всего листов: _____	Разрешение: _____	Всего листов выписки: _____
04.12.2017 № 99/2017/4160440			
Кадастровый номер:		7721 5000000/215	
Номер кадастрового участка:	77:1801 7007		
Дата провозглашения кадастрового номера:	28.08.2014		
Регистраторский номер:	Условный номер: 50-50-7701/2006-306, Инвентарный номер: 144-010-18912		
Адрес:	г. Москва, г. Марушиновское, д/п. Марушино		
Площадь, м²:	13152		
Назначение:	Нежилое здание		
Назначение:	Здание, сооружение		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подвалов 1		
Материал наружных стен:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по информации собственника:	1922		
Год завершения строительства:	1922		
Кадастровая стоимость, руб.:	30901584,1		
Государственный регистрационный номер:	подпись: _____	подпись: _____	ФГИС ЕТН
	подпись: _____		инициал, фамилия

М.П.

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

Лист 1

На основании запроса от 04.12.2017г., полученного на рассмотрение 04.12.2017г., сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Кадастр №	Район	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
04.12.2017 № 99/2017/14/09/440	Л.	Л.	77:08:0006005:3819,50:26:01/0402:2888
Кадастровый номер:			77:21:0000000:5215

Кадастровые номера иных объектов недвижимости в пределах координат государственного кадастра недвижимости	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машин-мст, расположенных в здании или сооружении:	77:08:0006005:3819,50:26:01/0402:2888		
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о жилищной области недвижимости в составе территории как индивидуального капитала:			
Сведения о жилищной области недвижимости в составе единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о жилищной области недвижимости в составе культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере с кадастровым номером:	данные отсутствуют		
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные, ранее учтенные"			
Особые отметки	В Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения в части наличия сведений об объекте недвижимости. Сведения об объекте недвижимости отсутствуют.		
Прочие отметки:	Имярек Алексей Владимирович		
Гос. кадастровый номер	данные отсутствуют		
М.П.	подпись	ИНФС СПб	инициал, фамилия

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

Лист 1 из 7

Наименование		вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости		
Лист №	Решения Л	Всего листов решения Л:	Всего страниц:	Всего листов выписки:		
04.02.2017 № 99/2017/41/09/44/0						
Кадастровый номер: 77:21:0000000:21215						
№№п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажи)	Объемные (номер) помещения, машино-места и их конструктивные параметры	Назначение помещения	Вид государственного кадастрового учета	Площадь, м²
1	79:01/0006005:3819	Этаж №01	250/175/0001	жилищное обслуживание	жилищное обслуживание	1395,6
2	90:26/0170/002:3888	Этаж №01	1	жилищное обслуживание	жилищное обслуживание	1315,2
Полное наименование государственного кадастрового учета						
кадастровый номер			этажность		инициалы, фамилия	
М.П.						

№ 23 (выдано)

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

Наро-Фоминский филиал

Область, республика, край Московская обл.

Район Наро-Фоминский район

Сельский округ Марушкинский с/о

Город (др. нас. пункт) д. Марушкино

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
Здания (овощехранилище старое)

№ _____ по улице (пер.) _____

Инвентарный номер	144:049-18912
Номер в реестре жилищного фонда	
Описание местоположения (при отсутствии адреса)	

Паспорт составлен по состоянию на 2 ноября 2006 г.
дата обследования объекта



2630831

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах г.
1	2	3	4
E	Основное строение	51	
		Итого:	

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2006 г.

441000,00 руб.

3

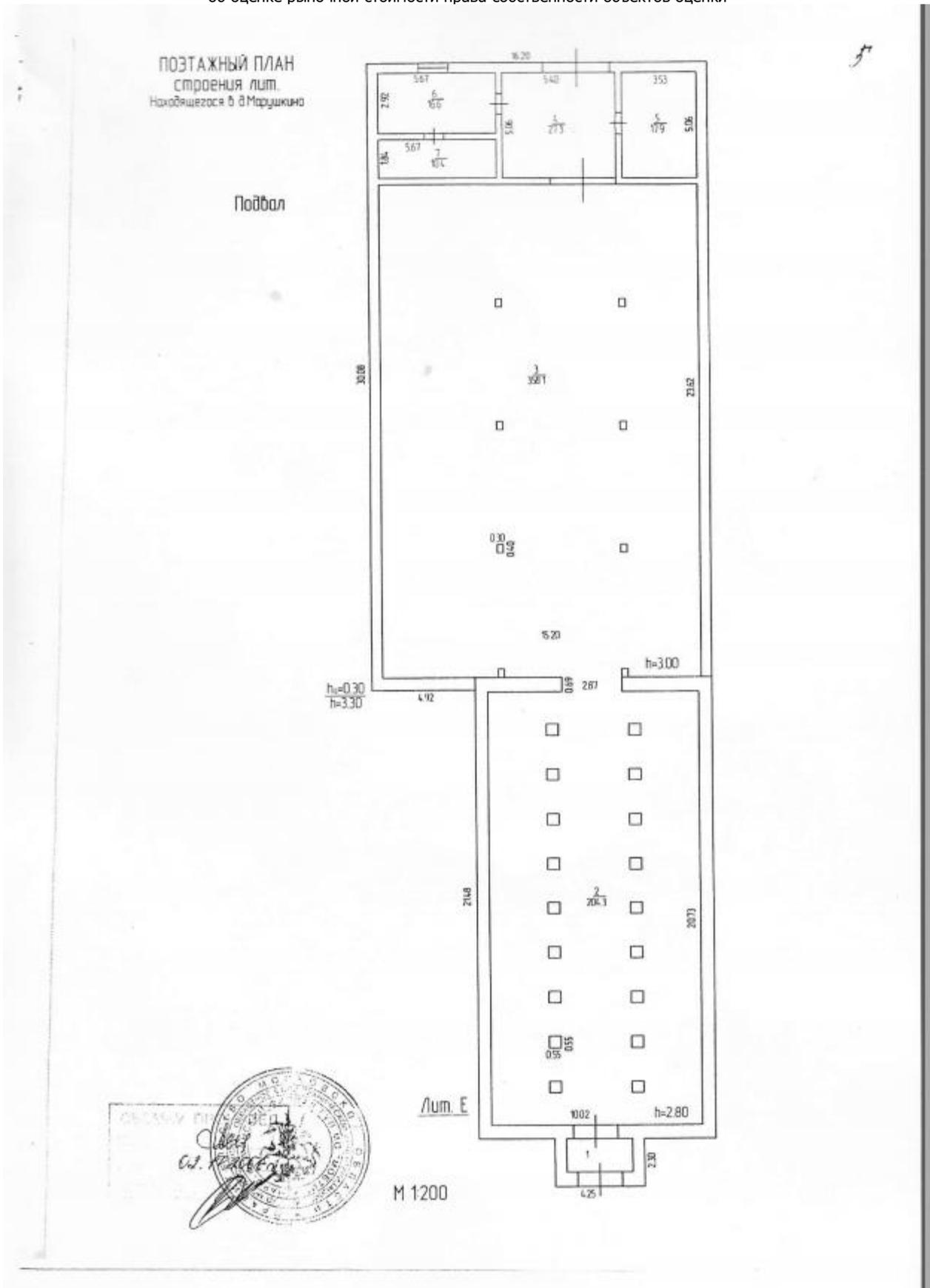
Перечень прилагаемых документов

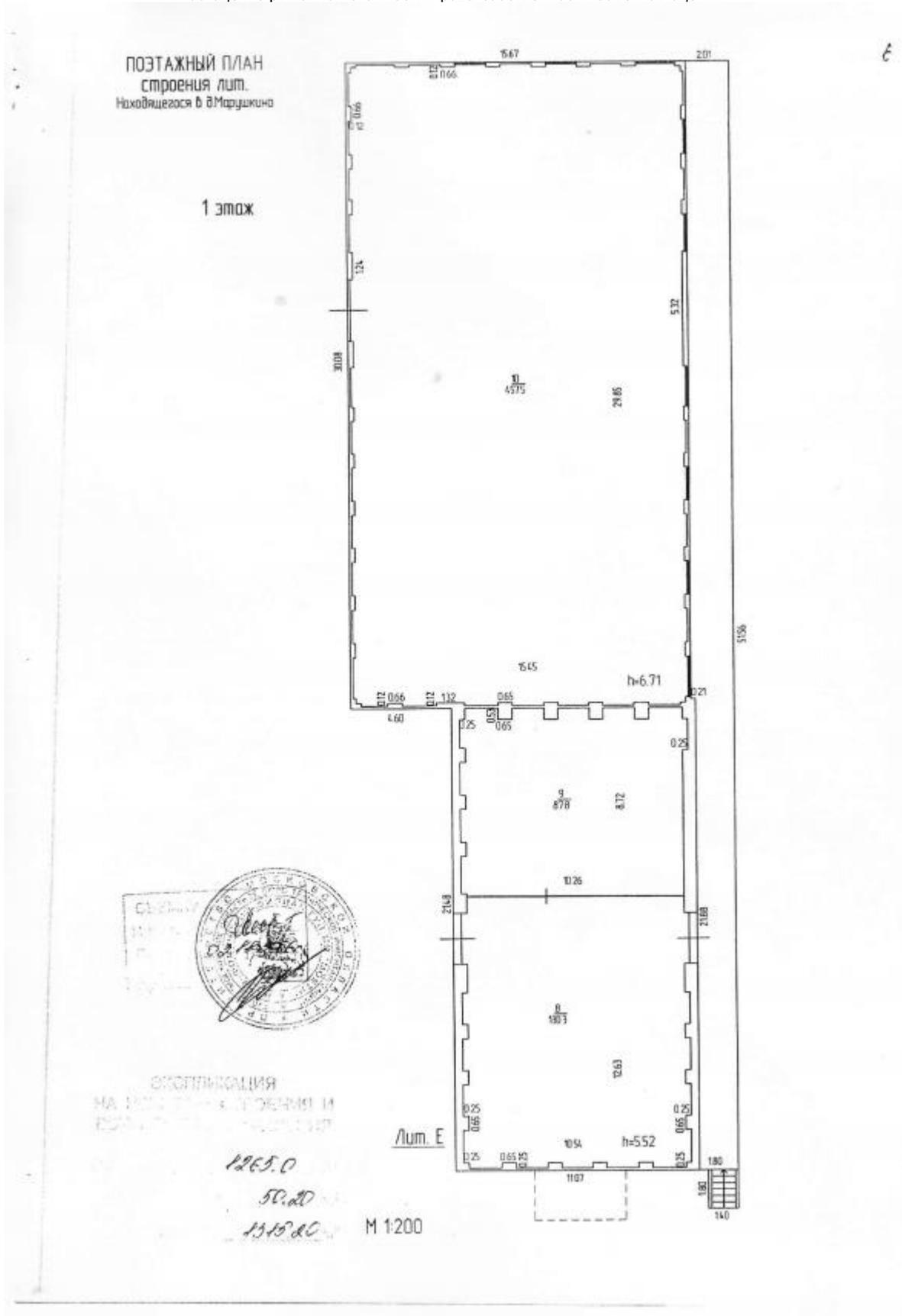
№№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	План-схема расположения	Масштаб 1:1000 1 лист
2	Поземельный план	Масштаб 1:200 2 листа
3	Экспликация к поземельному плану	1 лист

Особые отметки

Паспорт изготовлен 25 ноября 2006 г.
Исполнил Давыдова Е.А.
Проверил Денисова С.А.
Паспорт выдан _____ 2006г.
Директор филиала _____ Лега Т.Н.
М.П.







Экспликация
к поэтажному плану Здания (овощехранилище старое),

расположенного в городе (другом поселении) д. Марушкино
 улице (пер.) _____
 дом № _____

Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно
						основная	вспомогательная		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-1	1	1	тамбур	3.15×1.60	5,0		5,0	2,80	
		2	овощехранилище	$10.02 \times 20.73 - 0.55 \times 0.55 \times (18) + 2.87 \times 0.69$	204,3	204,3			
		3	овощехранилище	$15.20 \times 23.62 - 0.30 \times 0.40 \times (8)$	358,1	358,1		3,00	
		4	тамбур	5.40×5.06	27,3		27,3		
		5	подсобное помещение	3.53×5.06	17,9		17,9		
		6	склад ядохимикатов	5.67×2.92	16,6	16,6			
		7	склад ядохимикатов	5.67×1.84	10,4	10,4			
I		8	складское помещение	$10.54 \times 12.63 - 0.25 \times 0.25 \times (2) - 0.65 \times 0.25 \times (10) - 0.25 \times 1.33 \times (2) - 0.25 \times 0.77 \times (2)$	130,3	130,3		5,52	
		9	складское помещение	$10.26 \times 8.72 + 0.25 \times 1.44 - 0.25 \times 0.12 - 0.25 \times 0.65 \times (3) - 0.25 \times 0.53 - 0.65 \times 0.53 \times (4)$	87,8	87,8			
		10	складское помещение	$15.45 \times 29.85 - (0.25 \times 0.12 + 0.12 \times 0.37) \times (4) - 0.66 \times 0.12 \times (25) - 0.12 \times 1.24 \times (2) - 0.12 \times 5.32 - 1.32 \times 0.12 - 0.65 \times 0.12 \times (4)$	457,5	457,5		6,71	
			Итого овощехранилище :		1315,2	1265,0	50,2		
			Итого:		1315,2	1265,0	50,2		

Итого по этажу -1	639,6	589,40	50,20	
Итого по этажу I	675,6	675,60	0,00	
Итого по всем этажам	1315,2	1265,00	50,20	

№11 Пожарное депо, бокс из 3-х гаражей

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Значение	(на объект недвижимости)		
Лист №	Район	Всего листов района	Всего листов выписки
14.03.2018	Т	Т	
Кадастровый номер:	50:26:0170402:1258		

Номер кадастрового квартала: 77:18:0000000

Дата присвоения кадастрового номера: 08.01.2013

Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер: 144:049-9365

Адрес: Москва, Марушкинское пл, д Марушкино

Площадь, м²:

0,0

Назначение:

Нежилое здание

Наименование:

Здание бокса из 3-х гаражей

Количество этажей, в том числе подземных этажей:

данные отсутствуют

Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:

данные отсутствуют

Год завершения строительства:

1990

Кадастровая стоимость, руб.:

16968,71

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:

данные отсутствуют

Кадастровые номера земельных, надельных, расположенных в границах или смежных с объектом недвижимости:

данные отсутствуют

Виды разрешенного использования:

данные отсутствуют

Статус записи об объекте недвижимости:

Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Особые отметки:

данные отсутствуют

Получатель выписки:

Федеральное государственное унитарное предприятие "Толстопальцево"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ

(полное наименование должности)

Иванова Н. Ф.

(подпись, фамилия)



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Значение _____ (на объект недвижимости)

Лист № _____ Раздела **2** Всего листов раздела **2**: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

14.03.2018

Кадастровый номер: **50:26:0170402:1258**

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Федеральное государственное унитарное предприятие "Голстопальцево", ИНН: 5030005686, ОГРН: 1035005901006
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Договор о заключении за Государственным унитарным предприятием Организацией научного обслуживания "Опытно-производственным хозяйством "Голстопальцево" Государственного научного учреждения "Научно-исследовательский институт сельского хозяйства центральных районов Нечерноземной зоны" Росийской академии сельскохозяйственных наук. Федеральному имуществу на праве хозяйственного ведения от 12.01.2009 №П.15.2
3. Документ-основание:	3.1	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ _____ (подпись, фамилия)

Машова Н. Ф. _____ (подпись, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 4

Описание местоположения объекта недвижимости

Задание	[Имя объекта недвижимости]		
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего листов выписки:
14.03.2018			
Кадастровый номер:	50:26:0170402:1258		
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):			



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ	Иванова Н. Ф.
[Инициалы, Фамилия]	[Инициалы, Фамилия]



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

(наименование)			
Заглавие			
Лист № 4	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
14.03.2018			
Кадстровый номер:	50:26:0170402:1258		
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях):			



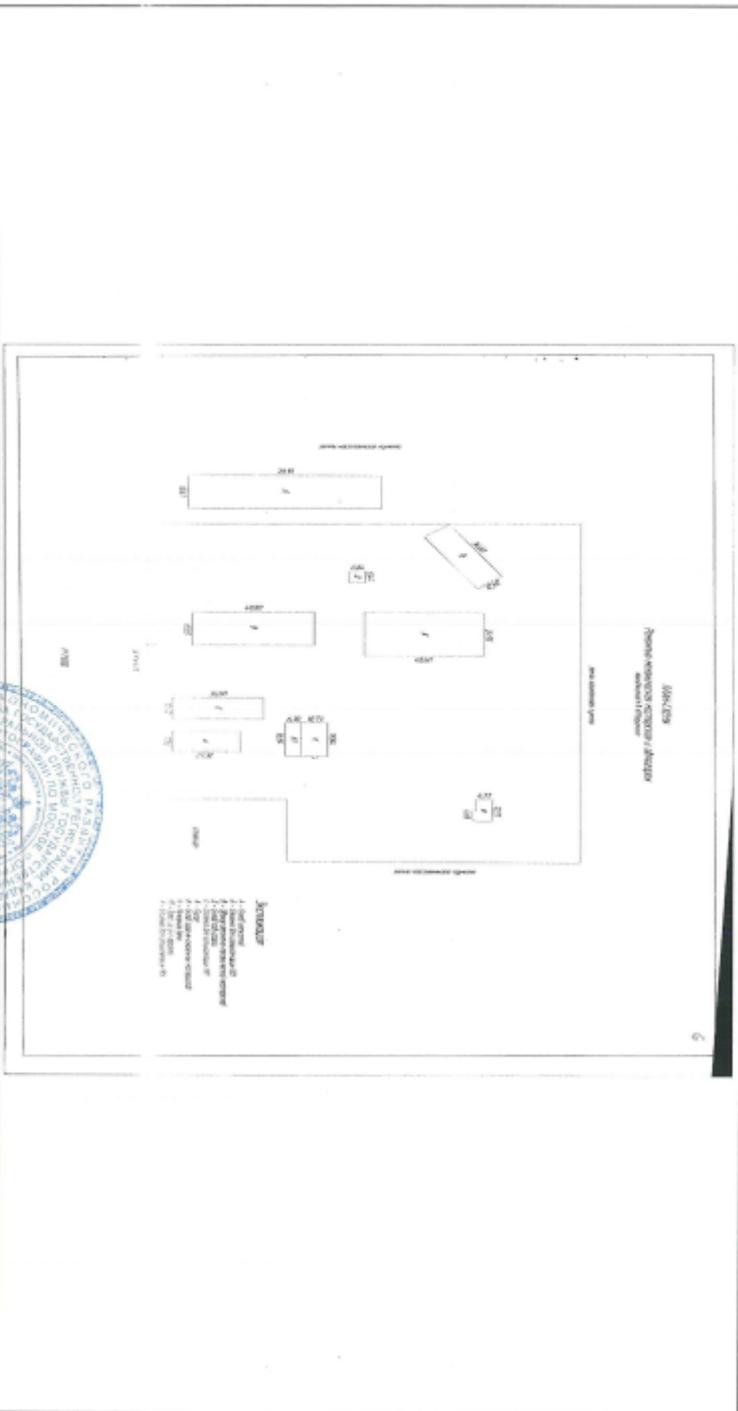
Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ			
(подпись, наименование должности)			
			
		Иванова Н. Ф.	
		(подпись, фамилия)	

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Задание			(на объект недвижимости)		
Лист №	Раздела	4	Всего листов раздела	4	Всего разделов
14.03.2018					
Катастровый номер:			50:26:0170402:1258		
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях):					



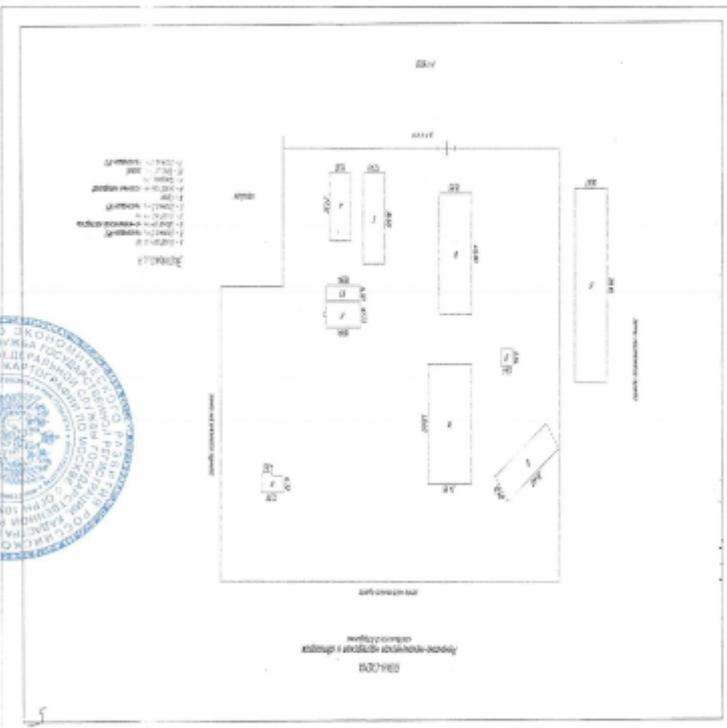
Масштаб 1:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)	
Иванова Н. Ф. (подпись, Фамилия)	

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Занятие	(наименование недвижимости)		
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего листов выписки:
14.03.2018			
Кадастровый номер:	50:26:0170402:1258		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых), участке(х):



Масштаб 1: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.ЭКСПЕРТ (подпись, печать) Ивановна Н. Ф. (подпись, печать)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (из объекта недвижимости)

Землепользование: _____

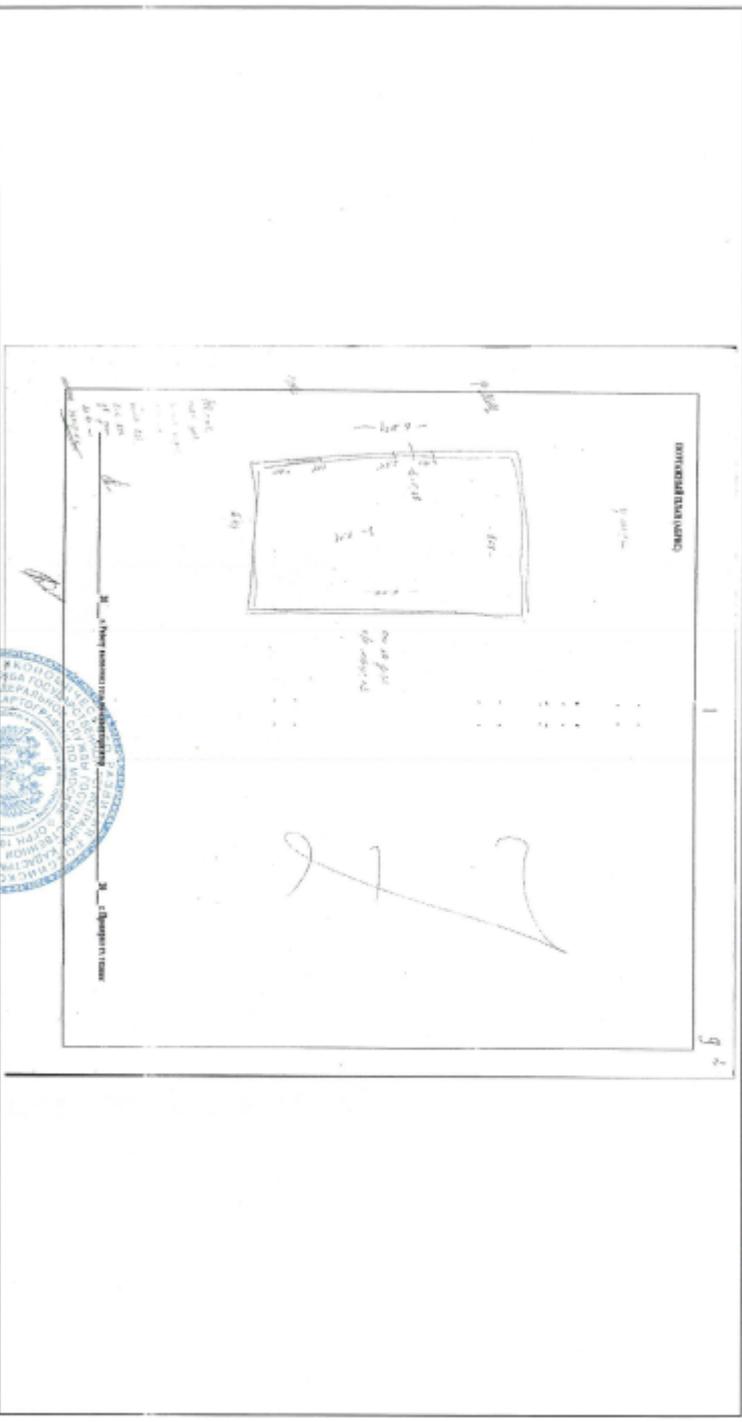
Лист № _____ Раздела 4: _____ Всего листов раздела 4: _____

Каталоговый номер: 14.03.2018

Всего разделов: _____

Всего листов выписки: _____

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах): 50:26:0170402:1258



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ (подпись и печать)

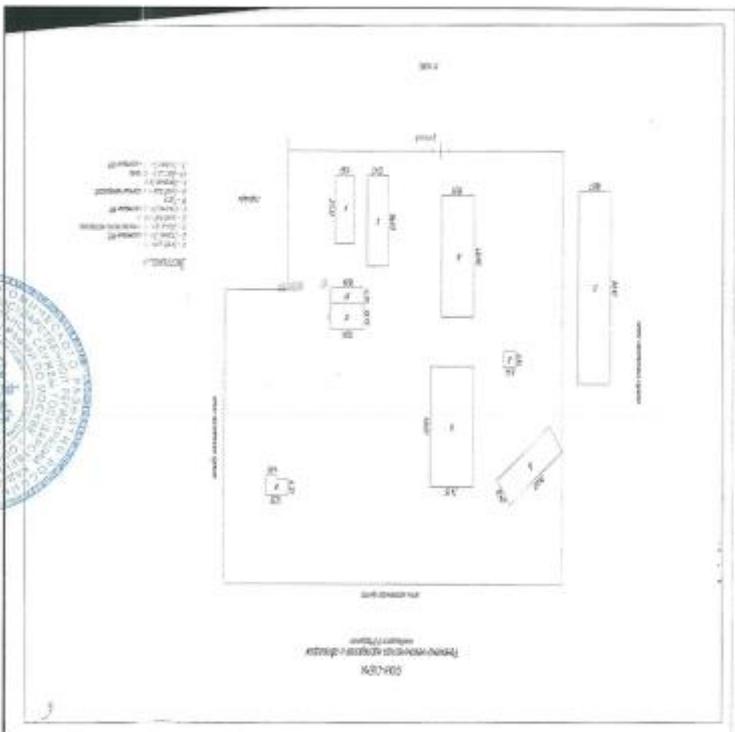
М.П. (подпись)

Иванова И. Ф. (подпись, фамилия)

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

(Объект недвижимости)			
Здание			
Лист № <u>14.03.2018</u> Раздел <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадстровый номер:	<u>50:26:0170402:1258</u>		
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях):			



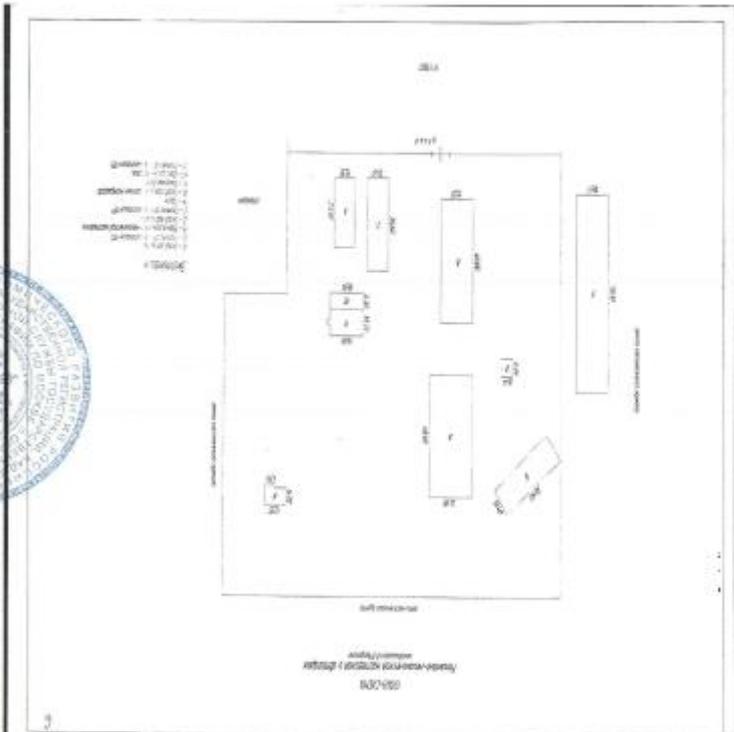
Масштаб 1: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности) МЛГ 1 (подпись) Иванова Н. Ф. (название, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов :
14.03.2018			
Кадастровый номер:	50:26:0170402:1258		Всего листов выписки:
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном (и/у) участке(ах):			

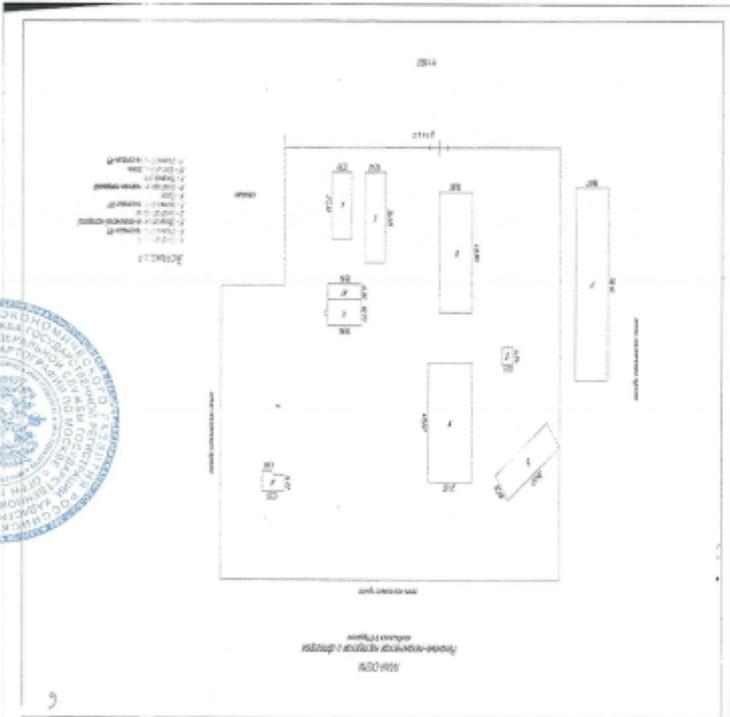


Масштаб 1:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ (подпись, наименование должности) 	
Игнатова Н. Ф. (подпись, фамилия)	

Раздел 4

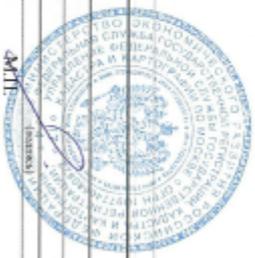
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Задание			
(на объект недвижимости)			
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.03.2018			
Кодированный номер:		50:26:0170402:1258	
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях):			



Масштаб 1 : _____ данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ (подпись, должность)
 ИИАНОВА Н. Ф. (подпись, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости

Завание			
(наименование недвижимости)			
Лист № <u>14.03.2018</u>	Раздел <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u>	Всего разделов: _____
Катастровый номер:		Всего листов выписки: _____	
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях):		<u>50:26:0170402:1258</u>	

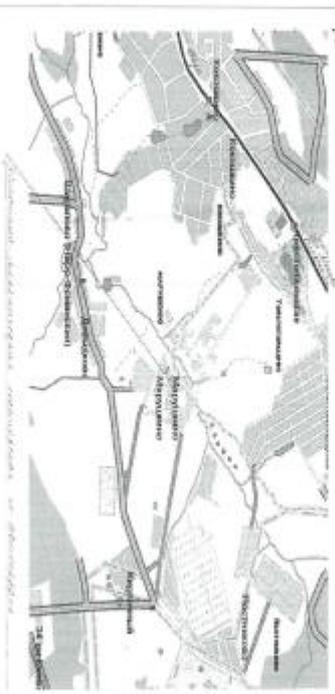


Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

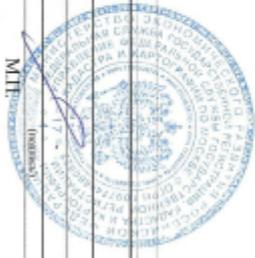
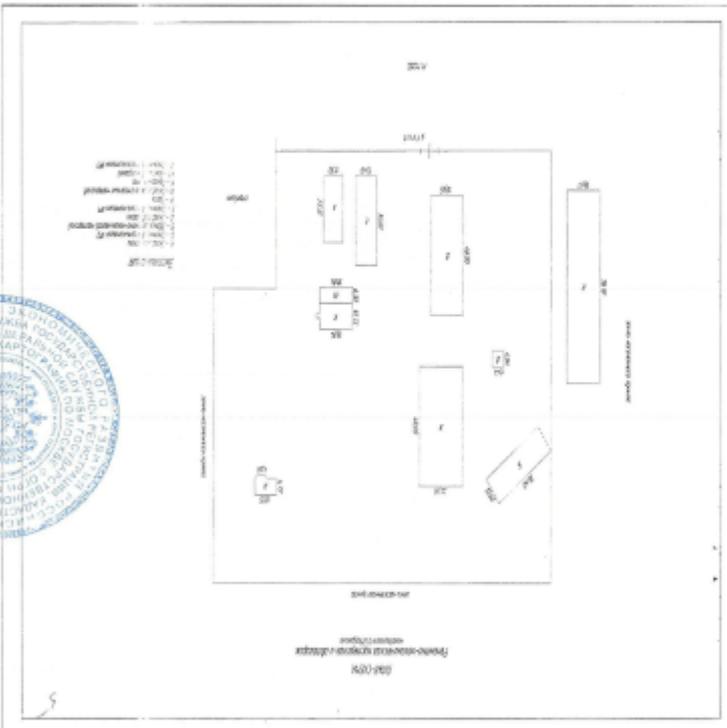
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности) М.П. Иванова Н. Ф. (наименование, фамилия)

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

(на объект недвижимости)			
Лист № 4	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего листов выписки: _____
Дата: 14.03.2018		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадстровый номер:		50:26:0170402:1258	
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях):			
 <p style="text-align: center;"><i>См. выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в Мэриинском</i></p>			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ <small>(наименование должности)</small>		Иванова Н. Ф. <small>(подпись)</small>	
		М.П. (подпись)	

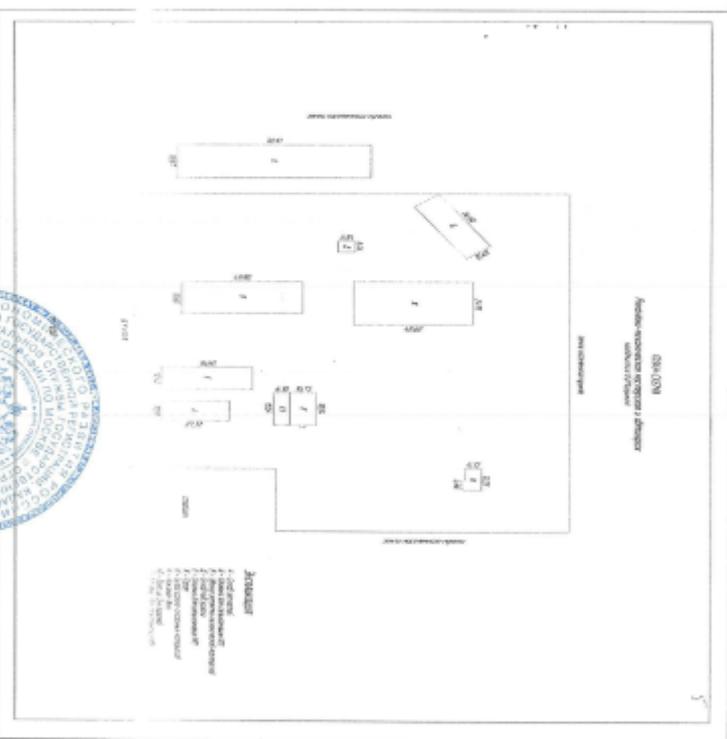
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости

Задание	(наименование объекта недвижимости)		
Лист № Раздел 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.03.2018			
Кадастровый номер:	50:26:0170402:1258		
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)			
			
	Иванова Н. Ф. (подпись, фамилия)		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости

Земле			
(из объекта недвижимости)			
Лист № 14.03.2018	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
Кадстровый номер:		50:26:0170402:1258	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях):



Масштаб 1: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)
 М.П. (подпись)
 Иванова Н. Ф. (подпись, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости Лист 4

(на объект недвижимости)		
Лист № 4	Всего листов раздела 4 :	Всего листов выписки: _____
14.03.2018	Всего разделов: _____	
Кадстровый номер:		50:26:0170402:1258
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):		



ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
 (подпись, наименование должности)

Иванова Н. Ф.
 (подпись, фамилия)



Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Звание			
Лист № <u>14.03.2018</u>	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего разделов:
Кадстровый номер:		<u>50:26:0170402:1258</u>	
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях):			
		Всего листов выписки:	

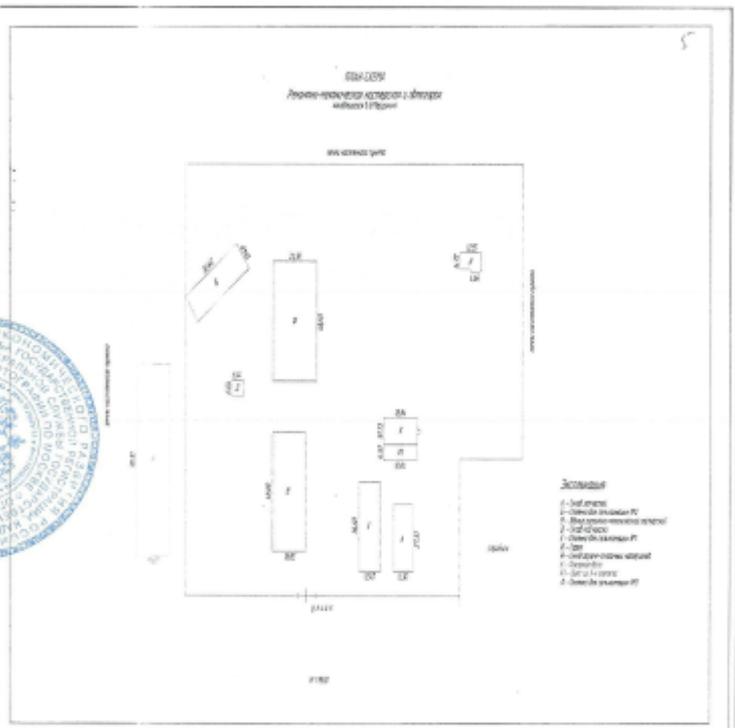


ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ			
(подпись главного эксперта)			
			
		Иванова Н. Ф.	
		(подпись, фамилия)	

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
Лист № 14.03.2018	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	4
Всего разделов:			
Всего листов выписки:			
Кадастровый номер: 50:26:0170402:1258			
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях):			



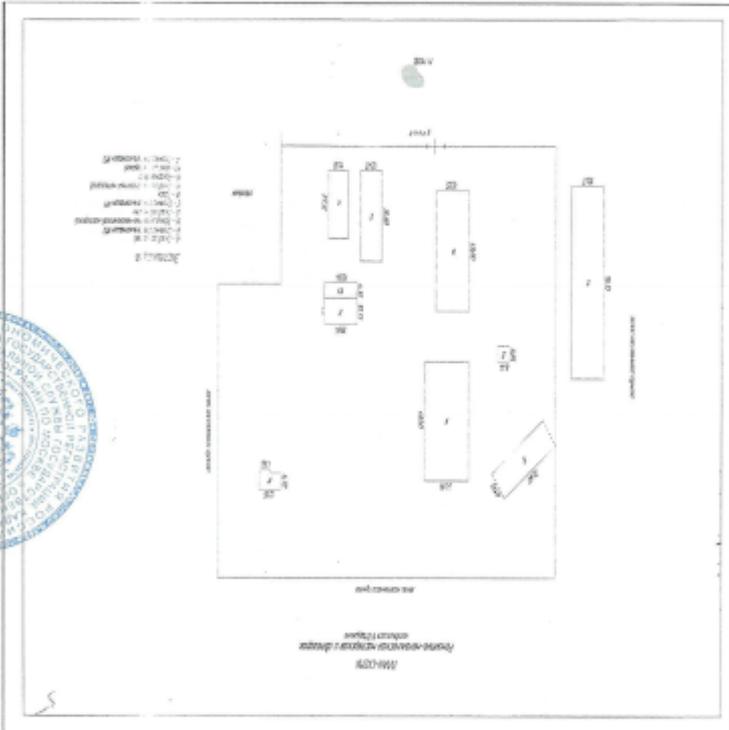
Масштаб 1:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ (подпись главного эксперта)	
Иванова Н. Ф. (подпись, фамилия)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости Раздел 4

Задание	(тип объекта недвижимости)		
Лист № <u>14.03.2018</u>	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u>	Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____	
Катастровый номер: <u>50:26:0170402:1258</u>			
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ Иванова Н. Ф. <small>(подпись главного специалиста)</small> <small>(подпись)</small>			
			
		М.П.	

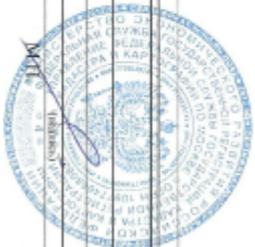
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости

Землепользование	(по объекту недвижимости)			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
14.03.2018				
Кадастровый номер:	50:26:0170402:1258			
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):				



Масштаб 1: данные отсутствуют

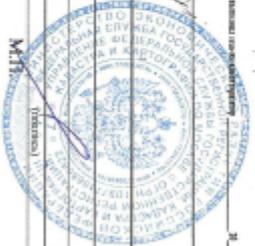
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ
(подпись, наименование должности)



Иванова Н. Ф.
(подпись, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 4

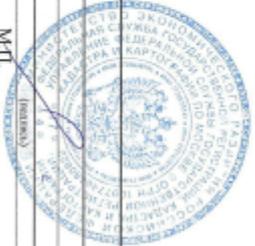
Звание	(наименование)			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
14.03.2018				
Кадастровый номер:	50:26:0170402:1258			
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):				
				
Масштаб 1:	данные отсутствуют			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)				
			Иванова Н. Ф. (подпись, фамилия)	

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Звание			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>14.03.2018</u>	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<u>50:26:0170402:1258</u>	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):			

Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и печать эксперта)</small>		Иванова Н. Ф. <small>(подпись, фамилия)</small>
--	--	--

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости

Звание	(на объект недвижимости)			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
14.03.2018				
Кадастровый номер:	50-26:0170402:1258			
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях):				

Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Иванова Н. Ф. (подпись, фамилия)
---	-------------------------------------



МП

ФГИС ЕГРН
 федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о кадастровых объектах, объектах недвижимости

Лист 1

На основании запроса от 28.11.2017 г. государственного кадастрового реестра недвижимости от 28.11.2017 г. сообщаем, что отложено заявление Единого государственного реестра недвижимости

Данные	инд. объект недвижимости	кадастровый номер	кадастровый номер
Лист № _____ Листов _____	Лист № _____ Листов _____	77:11:0090006:195	77:11:0090006:195
28.11.2017 № 99/2017/04/04/962			
Кадастровый номер:		77:11:0090006:195	
Номер кадастрового квартала:	77:180119907		
Дата прекращения кадастрового номера:	28.08.2014		
Выяв. при использовании государственной услуги номер:	Услугный номер: 50-50-77/02/2006-364, Номерный номер: 40-16664		
Адрес:	г. Москва, п. Удрутинское, д.р. Марушань, (с/мг минеральных удобрений)		
Площадь, м²:	631,4		
Назначение:	Нецелевое здание		
Назначение:	Нецелевое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
Материал наружных стен:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по информации собственника:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	9214334,4		
Государственный регистрационный номер	индекс недвижимости	индекс	ФГИС ЕГРН
	М.П.		инициал, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о правоустанавливающих документах

Рисунки 1

На основании запроса от 28.11.2017г., поступившего от государственного заказчика 28.11.2017г., сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	вид объекта недвижимости	77:21:0090000:013:05
Лист № 1 Рисунки 1	Всего листов рисунка 1: 1	Всего разделов: 1
28.11.2017 № 99/2017/СЗ-09/062		
Кадастровый номер:		

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объект недвижимости	данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют	
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости	данные отсутствуют	
Сведения о владельцах объектов недвижимости в составе предприятия как юридического лица		
Сведения о владельцах объектов недвижимости в составе единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Иные разрешенные виды использования:	данные отсутствуют	
Сведения о владельцах объектов недвижимости в реестре объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом номере	данные отсутствуют	
Статус земельного участка недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "закрытые, ранее учтенные"	
Особые отметки	Сведения необходимые для заключения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 6 отсутствуют.	
Подписала выписку:	Ирина Александровна	
Государственный кадастровый номер земельного участка	77:21:0090000:013:05	
М.П.	ИПН	ИПН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о залоге негиревых прав

Лист 2

Наименование	вид объекта недвижимости	кадастровый номер	вид объекта недвижимости	кадастровый номер
Лист № 2 28.11.2017 № 99/2017/0580/06/2	Земельный участок	28.11.2017/0580/06/2	Земельный участок	28.11.2017/0580/06/2
Кадастровый номер:		7721/0900000/01/195		
1. Правообладатель (правообладатели)		11. Федеральное государственное учреждение "Технопарк", ИНН: 5090005866		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Нотариальное завещание, № 50-50-7/02/2005-260 от 18.01.2006		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости				
вид:		Земельный участок		
дата государственной регистрации:		28.11.2017		
номер государственной регистрации:		50-50-7/06/62011-001		
3.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 28.11.2011 по 01.09.2016		
дата, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "Фирма "ЭГ И ДА", ИНН: 773001997		
основание государственной регистрации:		/Истор. № 29, запись № 10182011, дата регистрации 2011.12.2011, № 50-50-7/06/62011-001		
вид:		Земельный участок с кадастровым номером 50-50-7/06/62011-001		
дата государственной регистрации:		26.09.2014		
3.1.2. Номер государственной регистрации:		77-77-19/02-4/2011-101		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
дата, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости				
основание государственной регистрации:		Исковое заявление о запрете отчуждения имущества от 11.08.2014 (№ 165/2014-118/11-11П от 11.08.2014, возбуждено на основании Постановления № 289 от 31.07.2014, выданного МП ИФНС № 61 по г. Москве по делу № 19788/14, вступившему в законную силу 19.07.2014), выданный органами МРО по ИФНС УФССТ Росстат по Москве, судьи: ИФНС № 69, Трубчев СВ		
Государственный регистрационный номер	полное наименование должника	наименование	ИНН/ОГРН	наименование, фамилия
	МЛТ			

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 001/2017	Регистр. Д. 001/2017	Регистр. лист № 001/2017	Регистр. лист № 001/2017
Квартальный номер:		77:21:0000000:0195	
вид:		Запрещенные сделки с имуществом, Объявление запрета на совершение регистрационных действий, действий по исключению из государственного реестра и организации образования в отношении имущества по адресу: Московская область, Истринский район, Марушиновский с/пос. Марушиновское, д.р. Марушиново, кадастровый лист № 77:21:0000000:0195, Невское шоссе, 2 - 7этажное, общая площадь 501,4 кв.м, инв.№-49-16664, инв. А-21.08.2017	
номер государственной регистрации:		77:21:0000000:0195:77:01:52/17:1	
3.1.1. Форм, в которых установлено ограничение права и оформление обязательств недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете на совершение действий по регистрации флиг. от 18.11.2016 №1288/916/77:04-ИП, инв. основания №18/012306/676 от 20.06.2016 Арбитражного суда г. Москвы по делу №40/5546/16/01/13/12/2016, исполнительный лист №04/5546/16/01/13/12/2016 от 20.06.2016	
5. Зарезервированные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Освобождение от уплаты налогов и отчисления взносов в государственные фонды:		данные отсутствуют	
7. Освобождение от уплаты налогов и отчисления взносов в государственные фонды:		данные отсутствуют	
8. Освобождение от уплаты налогов и отчисления взносов в государственные фонды:		данные отсутствуют	
9. Проведение государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		Удана запись о наложении ареста на имущество в отношении данного объекта недвижимости от 18.11.2016	
10. Освобождение от уплаты налогов и отчисления взносов в государственные фонды:		данные отсутствуют	
Государственный регистрационный номер: 001/2017			
полное наименование должника		инициал	инициал, фамилия
М.П.			

№ 59

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

Наро-Фоминский филиал

Область, республика, край Московская область

Район Наро-Фоминский район

Сельский округ Марушкинский с/о

Город (др. нас. пункт) д. Марушкино

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
Здания (склад минеральных удобрений)**

№ _____ по улице (пер.) _____

Инвентарный номер	144:049-16664
Номер в реестре земельного фонда	

870 от 02.11.06г.
и.п. 885?

Паспорт составлен по состоянию на 2 ноября 2006 г.
дата обследования объекта



2630629

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	2 Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу	3 Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	4 Доля (часть, лигера)
1	ООО «ОПХ "Толстопальцево" ГНУ "НИИ с/х науки, р-нов Нечерноземной зоны "Российской академии с/х наук	Договор о закреплении за ГУП ОПХ "Толстопальцево" федерального имущества на праве хозяйственного ведения № П-15-2 от 10.08.2000 г. Свидетельство о государственной регистрации права от 18.01.2006 г.р.№ 50-50-77/021/2005-260.	лит. А

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Наименование		Площадь
1		2
по фактическому пользованию		
застроенная площадь		5306,0
незастроенная площадь		614,0
площадь проезда		4692,0

III. Описание зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		площадь, кв.м	высота, м	объем, куб.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
		3	4	5	6	7	8	9	10
1	Здание склада аммиачных удобрений (2-х этажное)	614,00	7,70	4 727	бетонный ленточный	кирпичные	железобетонные	мягкая совмещенная	бетонные
2	Пристройка	20,00	3,25	66	ж/бетонные плиты	ж/бетонные панели	металлические балки	железо	бетонные

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

№ п/п	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.), в ценах г.
1	2	3	4
	Здание склада минеральных удобрений (2-й этажное)	37	
	Инвентаризация	9	
	Итого:		

Исходная балансовая стоимость
Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2006 г.

137000,00 руб.
38000,00 руб.

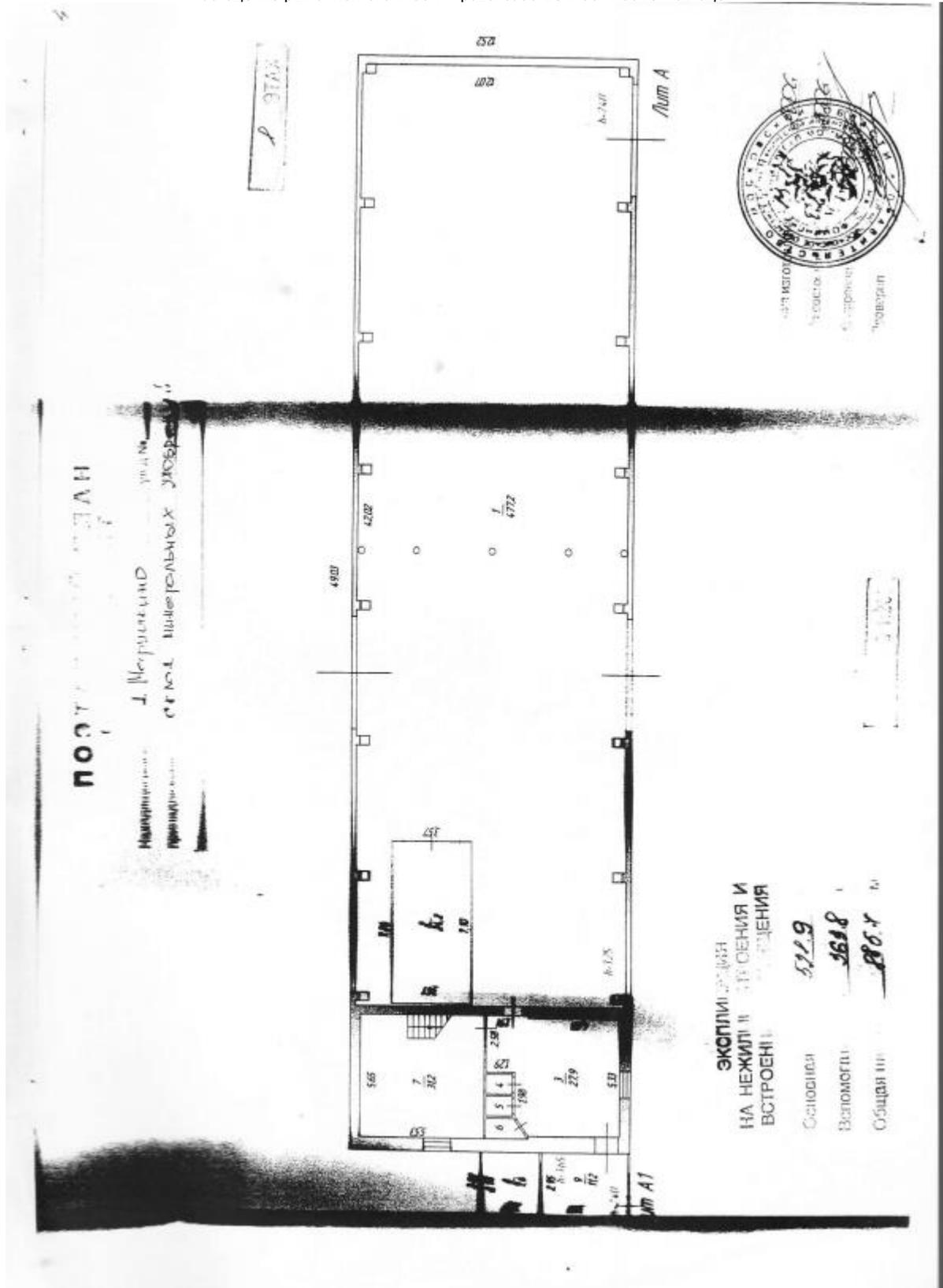
Перечень прилагаемых документов

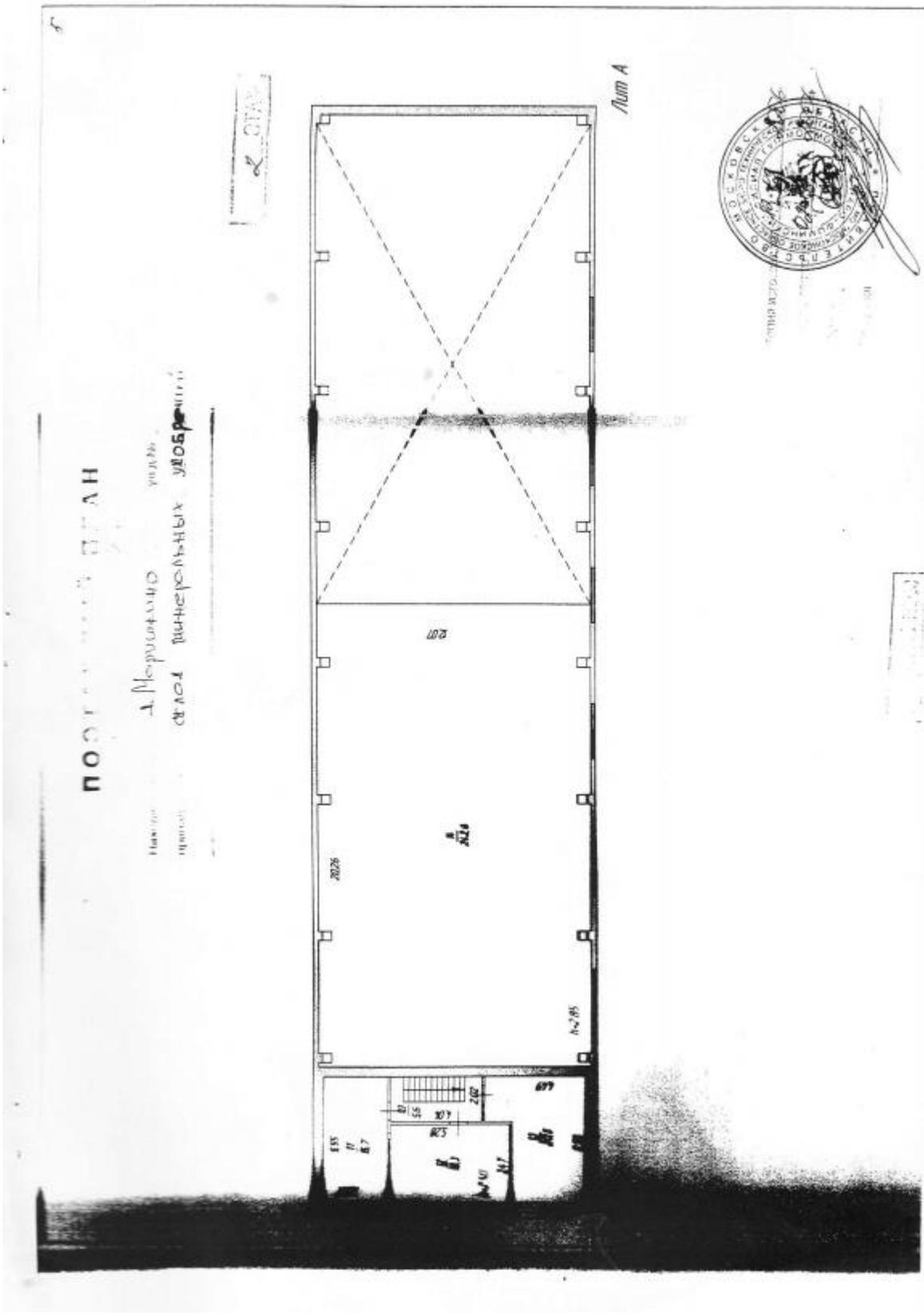
№ п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	Общие сведения	стр. 2
2	Состав объекта	стр. 3
3	Сведения о правообладании	стр. 4
4	Ситуационный план	стр. 5
5	Экспертное заключение объекта индивидуального жилищного строительства	стр. 6
6	Полный кадастровый план	стр. -
7	Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости к поэтажному плану жилого помещения	стр. -
8	Сметка об обследованиях	стр. -

Особые отметки

Изготовлен 13 декабря 2006 г.
 Исполнил Лавыдова Е.А.
 Проверил Дрючина И.И.
 Паспорт выдан " _____ " _____ 2006г.
 М.П. _____
 _____ Лега Т.Н.







ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания (склад минеральных удобрений)

расположенного в городе (другом поселении) д. Марушкино

улице (пер.) _____

дом № _____

Этаж	№ помещения	№ этажа	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самовольно	
						основная	вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			Коридор	$12,07 \times 42,02 - 0,59 \times 0,42 \times 16 - 7,26 \times 3,5 - 3,14 \times 0,15 \times 0,13 \times 4 \times 5$	477,2		477,2		3,25	
			Коридор	$7,19 \times 3,41$	24,2		24,2		2,50	
			Помещение для хранения	$5,33 \times 4,03 - 2,58 \times 1,29 - (5,30 + 1,98 + 2,58) \times 3 \times (1,91 - 1,29)$	27,9			27,9	3,00	
			Склад	$6,88 \times 1,20$	1,1			1,1		
			Склад	$6,9 \times 1,20$	1,1			1,1		
			Склад	$1,0 \times (1,89 - 1,20) / 2$	1,5			1,5		
			Склад	$5,63 \times 5,53$	31,2			31,2		
			Склад	$2,95 \times 2,57$	7,6			7,6		
			Склад	$2,95 \times 3,80$	11,2			11,2		
			Склад	$2,02 \times 4,04 - 1,08 \times 2,34$	5,6			5,6	2,50	
			Склад	$5,55 \times 2,82$	15,7			15,7		
			Склад	$3,47 \times 5,28$	18,3			18,3		
			Склад	$5,53 \times 4,49 - 3,32 \times 1,31$	20,5		20,5			
			Склад	$20,26 \times 12,07 - 0,42 \times 0,59 \times 8$	242,6			242,6	2,85	
Итого склад минеральных удобрений:					885,7		521,9	363,8		
Итого:					885,7		521,9	363,8		

Итого по этажу 1	583,0	501,40	81,60	
Итого по этажу 2	302,7	20,50	282,20	
Итого по всем этажам	885,7	521,90	363,80	

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
 ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

На основании запроса от 28.11.2017 г., поступившего из рассекрете 28.11.2017 г., сообщая, что отгало выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Датум	вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздел Л _____	Всего листов раздела Л: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
28.11.2017 № 99/2017/38/07/628			
Кадатровый номер:	50:20:002001	50:20:002001/330	
Номер кадастрового участка:	30.06.2012		
Дата привнесения кадастрового номера:	Единственный номер: 1720554562		
Ранее присвоенный(ые) кадастровый(е) участок(ы) номер(а):	Московская область, Одинцовский р-н, рп Новомосковское, ул Капитана, д №, корпус 1/1б/б		
Адрес:			
Площадь, м²:	220,4		
Назначение:	Новое здание		
Назначение:	свалка		
Комплексно-целевой, в том числе целевой типовой:	данные отсутствуют		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Каждому объекту стоимость, руб.:	1944454,76		
Государственный регистрационный номер	данные отсутствуют		
	М.П.	подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости

Рисунок 1

Значение	вид объекта недвижимости	вид объекта недвижимости	вид объекта недвижимости
Лист № _____ Рисунок 1	Видо: листок регистрации: _____	Видо: регистрация: _____	Видо: листок выписки: _____
28.11.2017 № 99/2017/38-07/628		50:20:0020001:5230	
Кадастровый номер:			
Кадастровый номер и кадастровый, машино-лист, разграничивающих зданий или сооружений:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, в которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о жилищной области недвижимости в составе предраспределенных муниципальных земель:			
Сведения о жилищной области недвижимости в составе единого муниципального комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если включен в состав единого муниципального комплекса объекта недвижимости расположенный на одном земельном участке:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о жилищной области недвижимости в составе объектов муниципальной недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о жилищной области недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровой недвижимости:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения отсутствуют для заполнения пункта 5 отсутствуют.		
Особые отметки:	Сведения отсутствуют для заполнения пункта 6 отсутствуют.		
Подписью выписки:	Ирина Александровна		
Подпись государственного кадастрового	Ирина Александровна	М.П.	Ирина Александровна

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о правоустанавливающих документах

Лист 2

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2	Выдана 2	Вид объекта недвижимости	вид объекта недвижимости
28.11.2017	№ 99/2017/0897/028	Вид участка:	Вид участка:
Кадастровый номер:	50:29:0020101.3/30		
1.	Правообладатель (правообладатель)	1.1.	Федеральное государственное учреждение «Технологический центр «Сколково» Российской Федерации государственного типа, ИНН: 5030005866
2.	Вид, номер и дата государственного реестра недвижимости	2.1.	Кодификация значения №50-50-96/11/2011-2-076 от 05.10.2012
3.	Ограничение права и образование объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Земельные и субземельные права требования:		данные отсутствуют
5.	Сведения о ипотеке и ипотечные требования к правам:		данные отсутствуют
6.	Сведения о наличии решения об ипотечной недвижимости для государственной и муниципальной нужд:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об ипотечной недвижимости для государственной и муниципальной нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о наличии решения об ипотечной недвижимости для государственной и муниципальной нужд:		данные отсутствуют
9.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отчуждения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
10.	Государственный реестр:		данные отсутствуют
	полное наименование личности	ИНН	ФГИС ИТН
	М.П.		инициал, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Перечень помещений, машино-мест, помещений для хранения и хранения, сооружений

Лист 7

Земельный участок		вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздел Т. _____		Всего листов раздела Т. _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
Дата: 2017 № 99/2017/58/07/628							
Квартал/дом/корпус: _____							
№ п/п	Квартальный номер помещения, машино-мест	Номер этажа (этажи)	Объемные (номер) помещения, машино-мест и помещений для хранения	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²	
1	9/2/01/02/01/1-5236	данное помещение отсутствует	данное помещение отсутствует	данное помещение отсутствует	данное помещение отсутствует	194	
2	9/2/01/02/01/1-5234	данное помещение отсутствует	данное помещение отсутствует	данное помещение отсутствует	данное помещение отсутствует	19	
3	9/2/01/02/01/1-5232	данное помещение отсутствует	данное помещение отсутствует	данное помещение отсутствует	данное помещение отсутствует	411,5	
4	9/2/01/02/01/1-5237	данное помещение отсутствует	данное помещение отсутствует	данное помещение отсутствует	данное помещение отсутствует	9,7	
5	9/2/01/02/01/1-5233	данное помещение отсутствует	данное помещение отсутствует	данное помещение отсутствует	данное помещение отсутствует	116	
6	9/2/01/02/01/1-5235	данное помещение отсутствует	данное помещение отсутствует	данное помещение отсутствует	данное помещение отсутствует	434	
Государственный регистрационный номер недвижимости: _____							
наименование документа				наименование документа		наименование документа	
М.П.				М.П.		М.П.	

Приложение № 3

Инвентарный №	15630
Регистровый №	
Кадастровый №	

Российская Федерация
 Служба технической инвентаризации
 Московской области

Одинцовский филиал ГУП МО «МОБТИ»

Технический паспорт
 на нежилое здание гражданского и производственного
 назначения (помещение), гараж, гаражный бокс
 (нужное подчеркнуть)

Расположенном: Н/В/С/Х ул. Кашикина д. №14

Объект зарегистрирован за:

Дата регистрации	Наименование собственника Фамилия, имя, отчество или наименование юридического лица	Долевое участие	Документы, подтверждающие право собственности

Общие сведения о здании сооружения:

Литера Б-б⁴
 Наименование склад
 Использование то же
 Год постройки -
 Материал стен кирпич, шлакобетон
 Износ (%) 30 %
 Количество мест (мощность) -
 Количество этажей 2

Техническая характеристика помещения:

Помещение расположено _____
 (этаж, ряд)
 Общая площадь _____ м²
 Оборудование _____
 (Смотровая яма, подвал, и т.п.)

Благоустройство общей площади:
электроосвещение, водопровод, канализация,
центральное отопление, горячее водоснабжение.

Действительная стоимость квартиры в ценах (1969, 1982 года) составляет:

Балансовая стоимость
 (сумма прописью)

Экспликация к плану объекта (помещения) Лит. Б, Б¹, Б², Б³, Б⁴

№ по плану	Назначение помещения	Общая (кв. м.)	В т.ч.	
			Основная	вспомогательная
Итого		689,2	553,7	135,5

В том числе возведено самовольно № - забор

(указать литеры и их стоимости)

Стоимости даны в ценах 1969, 1982 года
 (подчеркнуть)

Сведения о наличии или отсутствии запрещения или ареста на домовладение

План земельного участка и поэтажный план прилагаются.

Паспорт составлен по состоянию на 25.07.2004

Дата исполнения

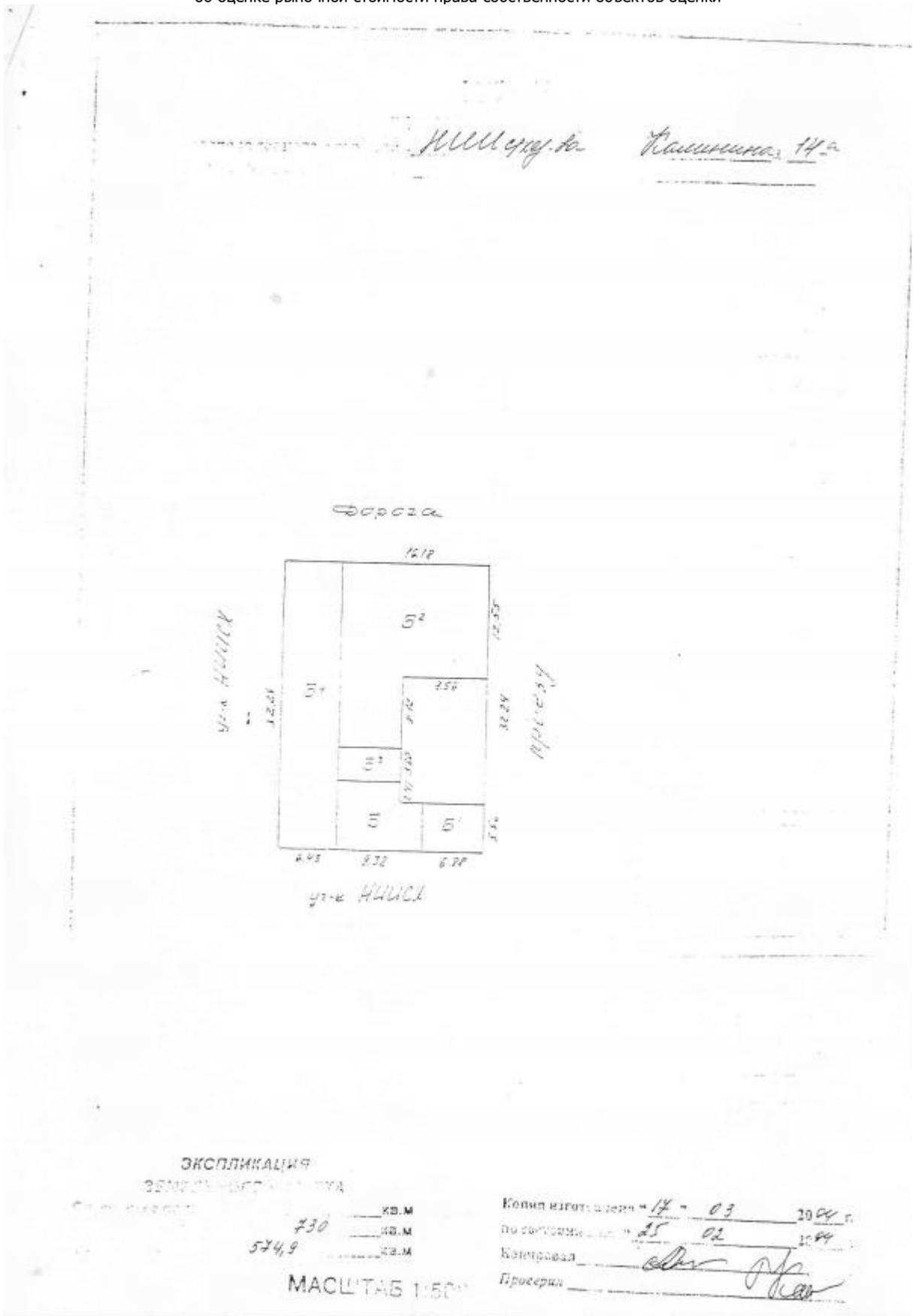
« 17 » 03 2004 г.

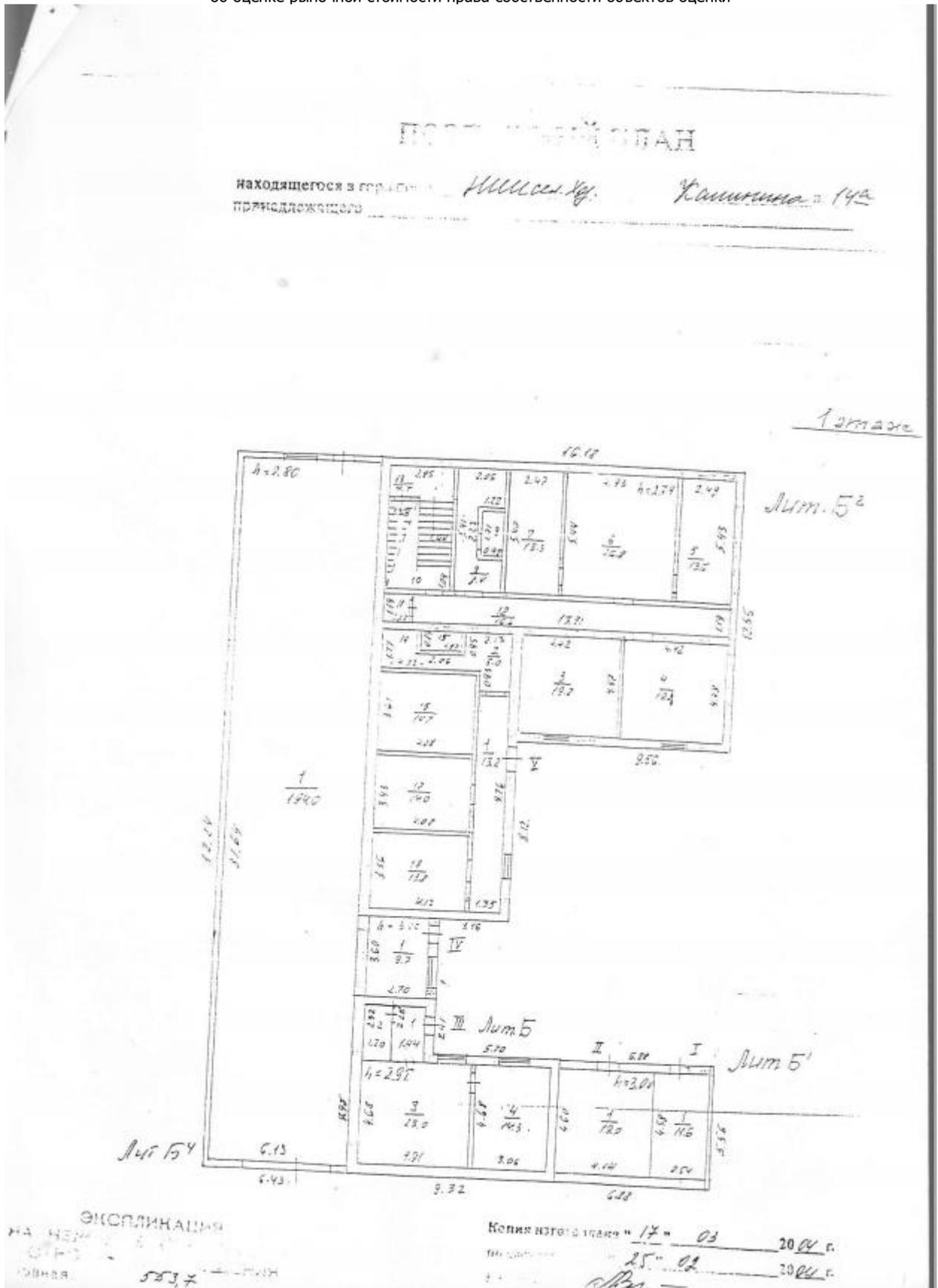
Исполнил

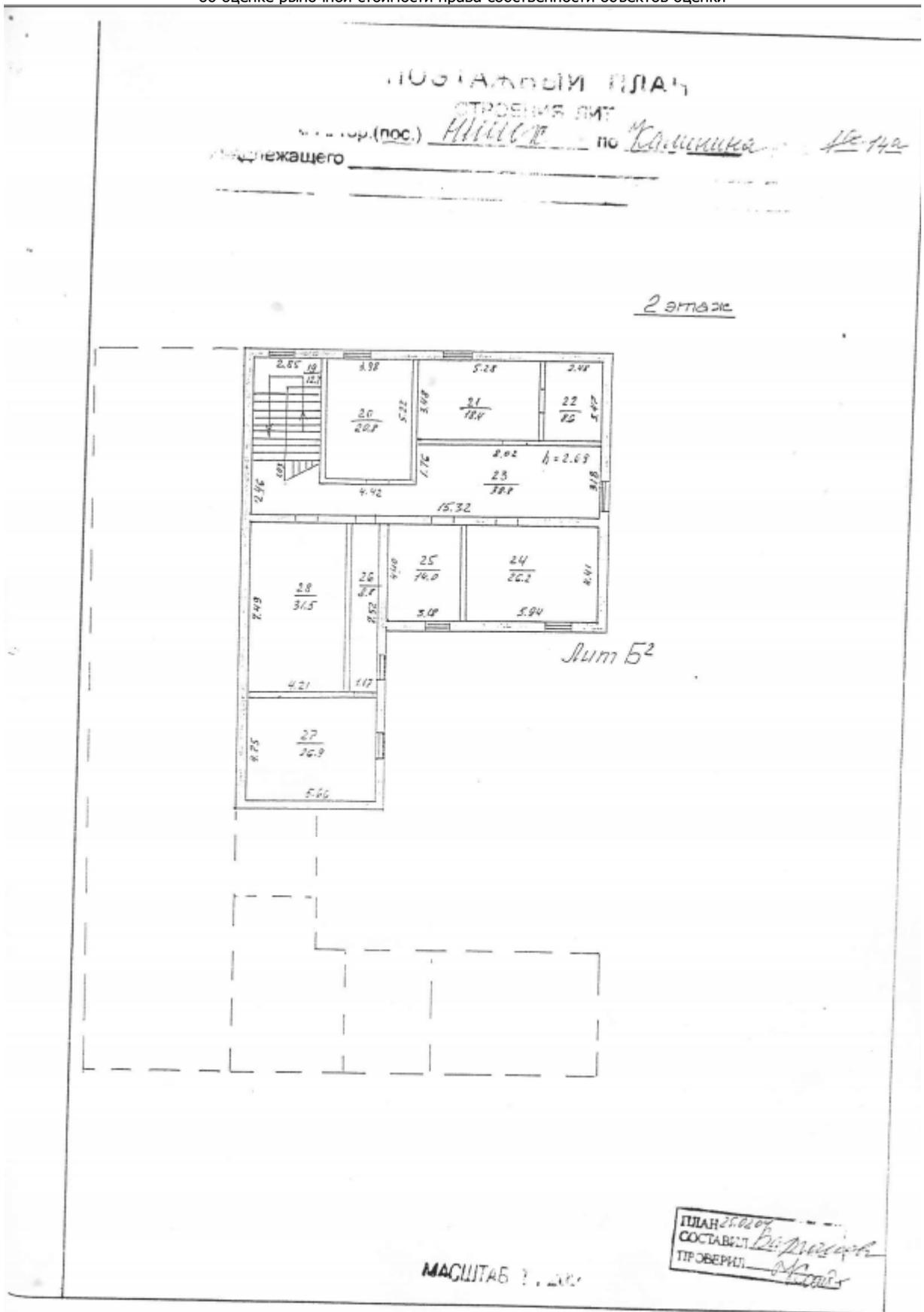
Варнаков
 Ф.И.О.

Проверил

[Подпись]
 Ф.И.О.







Объекты аналоги

Земельные участки

https://www.cian.ru/sale/suburban/190782921/

Участок, 70 сот.

Москва, НАО (Новомосковский), Филimonки поселок [На карте](#)
Киевское шоссе, 14 км от МКАД Калужское шоссе, 18 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

Оформи Ипотеку Он-лайн
1 Анкету 10 Банков 10 Минут
Ипотека с ЦИАН

40 000 000 ₽ 571 429 Р/сот.
Следить за изменением цены
+7 969 014-03-83
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

PRO
Фурман Юлия
Century 21

Коттеджи у озера и леса
В продажу поступили последние свободные дома у озера и леса, Новая Рига.
Тел.: (495) 660-09-18
Подробнее на сайте www.villagio-vip.ru/news/izbrannye-doma



6 фото

https://www.cian.ru/sale/suburban/191860792/

Участок, 77,5 сот.

Москва, НАО (Новомосковский), Филimonковское поселение, Марьино деревня [На карте](#)
Киевское шоссе, 14 км от МКАД Калужское шоссе, 19 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

Оформи Ипотеку Он-лайн
1 Анкету 10 Банков 10 Минут
Ипотека с ЦИАН

50 832 714 ₽ 655 906 Р/сот.
Следить за изменением цены
+7 903 678-30-30
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

PRO
Метриум Премиум - Загородная элитная недвижимость
Агентство недвижимости
1582 объявления

ЖК «Экодолье Шолохово»
200 000 руб. – первый взнос на таунхаус в ЖК «Экодолье Шолохово». Ипотека! Скидка 10%
Тел.: (495) 162-68-92
Акция с 1 по 30 сентября. Условия акции и проектная декларация на рекламируемом сайте ГК ЭКОДОЛЬЕ.



1 фото

Площадь 77.5 сот. Статус земли Индивидуальное жилищное строительство

об оценке рыночной стоимости права собственности объектов оценки

https://www.cian.ru/sale/suburban/169261449/

Участок, 77,5 сот.

Москва, НАО (Новомосковский), Филлимонковское поселение, Марьино деревня [На карте](#)
Киевское шоссе, 15 км от МКАД | Калужское шоссе, 19 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Скачать | Пожаловаться

Оформи Ипотеку Он-лайн
1 Анкета 10 Вопрос 10 Минут
Ипотека с ЦИАН

49 000 000 ₽ 632 258 ₽/сот.
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 905 511-59-91
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

PRO
Подмосковные вечера
Агентство недвижимости
2122 объявления


11 фото

ЖК «Экодолье Шолохово»
200 000 руб. — первый взнос на таунхаус в ЖК «Экодолье Шолохово». Ипотека! Скидка 10%.
Тел.: (495) 162-68-92
Акция с 1 по 30 сентября. Условия акции и проектная декларация на рекламируемом сайте ГК ЭКОДОЛЬЕ.


Коттеджи у озера и леса
В продажу поступили последние свободные дома у озера и леса, Новая Рига.
Тел.: (495) 660-09-18
Подробности на сайте www.villagio-vip.ru/news/izbrannye-doma

https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/191499618/

Участок, 71 сот.

Московская область, Одинцовский район, Солманово деревня [На карте](#)
Славянский бульвар, 23 мин. на транспорте
Можайское шоссе, 17 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Скачать | Пожаловаться

Оформи Ипотеку Он-лайн
1 Анкета 10 Вопрос 10 Минут
Ипотека с ЦИАН

40 000 000 ₽ 563 380 ₽/сот.
Следить за изменением цены
+7 926 638-23-31
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

PRO
Андрей Андреев
Город Столиц


3 фото

ЖК «Экодолье Шолохово»
200 000 руб. — первый взнос на таунхаус в ЖК «Экодолье Шолохово». Ипотека! Скидка 10%.
Тел.: (495) 162-68-92
Акция с 1 по 30 сентября. Условия акции и проектная декларация на рекламируемом сайте ГК ЭКОДОЛЬЕ.

Площадь | Статус земли

Здание

Здание (С), 2 196,7 м²
Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Толбухина, 13К2 На карте
Молодежная · 15 мин. на транспорте Кунцевская · 20 мин. на транспорте
Можайское шоссе, 3 км от МКАД

Ипотека от 1 546 004 ₽/мес
Оставить заявку

163 000 000 ₽
74 203 ₽ за м²

ID 13281028
Еще 3 объекта

+7 926 790-57-70
+7 926 123-43-77

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Ясень для посадки
Ясень для посадки из питомника. Привезем и посадим за 1 день.
питомник-лиственных2.рф
Санкт-Петербург

Яндекс Директ



19 фото

Планировка Этажность Класс

https://www.cian.ru/sale/commercial/204136311/

Здание (С), 805 м²
Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Петра Алексеева, 12С23 На карте
Славянский бульвар · 10 мин. на транспорте Кунцевская · 27 мин. пешком

Ипотека от 521 658 ₽/мес
Оставить заявку

55 000 000 ₽
68 323 ₽ за м²

PRO ID 212083
Агентство недвижимости

+7 925 030-73-48
+7 985 784-56-59

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



10 фото

Площадь Этажность Класс

805 м² 2 этажа С

https://www.cian.ru/sale/commercial/189238301/

← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/19977288/> 🔍 ☆ 📱 🗺️ 🌐

Здание (С), 700 м²

Москва, ЗАО, р-н Внуково, ул. 1-я Рейсовая, 6 [На карте](#)
📍 Киевское шоссе, 10 км от МКАД 📍 Боровское шоссе, 12 км от МКАД

❤️ В избранное 🔄 📄 📧 📞 ⚠️ Пожаловаться



Ипотека
от 474 235 ₽/мес
Предварительный расчет
Оставить заявку

50 000 000 ₽ 
71 429 ₽ за м²

✅ PRO
Наталья Шульга
Еще 7 объектов

+7 963 963-88-77
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



38 фото



← → ↻ 🏠 <https://www.cian.ru/sale/commercial/202850601/> 🔍 ☆ 📱 🗺️ 🌐

Здание (В), 784,6 м²

Москва, ЗАО, р-н Можайский, Верейская ул., 5БС2 [На карте](#)
📍 Кунцевская · 5 мин. на транспорте
📍 Минуринский проспект · 5 мин. на транспорте

❤️ В избранное 🔄 📄 📧 📞 ⚠️ Пожаловаться



Ипотека
от 569 081 ₽/мес
Предварительный расчет
Оставить заявку

60 000 000 ₽ 
76 473 ₽ за м²

✅ PRO
МЕЗОН
Агентство недвижимости
На рынке с 1992 года
Еще 251 объект

+7 963 751-22-48
+7 985 643-09-99
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

 **Екатерина Стародубцева**
Нет отзывов



11 фото



Площадь Этажность Класс

Земельные участки

https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/193822269/

Участок, 586 сот.
 Московская область, Мытищинский район, Никульское деревня На карте
 Ярославское шоссе, 19 км от МКАД Осташковское шоссе, 22 км от МКАД

Оформить Ипотеку Он-лайн
 1 Анкету 10 Банков 10 Минут
 Ипотека с ЦИАН

140 000 000 ₽ 238 908 ₽/сот.
 Следить за изменением цены
 +7 495 795-00-22
 +7 925 714-84-46
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

PRO
 БЕСТ-Недвижимость на Баррикадной
 Агентство недвижимости
 243 объявления



2 фото

https://www.cian.ru/sale/suburban/164163795/

Участок, 1 800 сот.
 Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, Большое Покровское деревня На карте
 Киевское шоссе, 14 км от МКАД Калужское шоссе, 20 км от МКАД

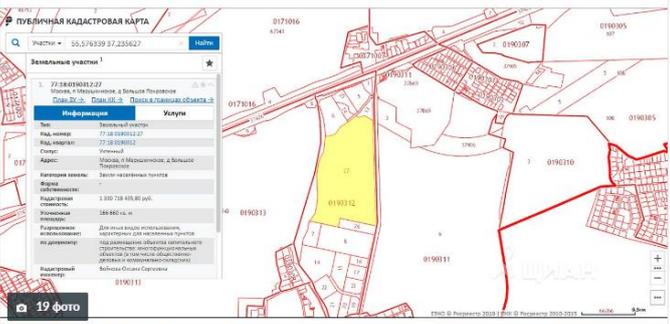
Оформить Ипотеку Он-лайн
 1 Анкету 10 Банков 10 Минут
 Ипотека с ЦИАН

442 000 000 ₽ 245 556 ₽/сот.
 Следить за изменением цены
 +7 929 985-58-38
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

PRO
 Сергей Александрович

Коттеджи у озера и леса
 В продажу поступили последние свободные дома у озера и леса, Новая Рига.
 Тел.: (495) 660-09-18

Подробнее на сайте www.village-vip.ru/news/izbrannye-doma



19 фото

об оценке рыночной стоимости права собственности объектов оценки

← → ↻ 🏠 🔒 https://www.cian.ru/sale/suburban/191860760/ 🔍 ☆ 🌱 📧 📞

Участок, 1 200 сот.
Московская область, Красногорск городской округ, Тимошкино деревня [На карте](#)
Ильинское шоссе, 20 км от МКАД Новорижское шоссе, 21 км от МКАД

❤️ В избранное 🔄 📄 📧 📞 ⚠️ Пожаловаться

Оформи Ипотеку Он-лайн
1 Анкет 10 Банков 10 Минут
Ипотека с ЦИАН

400 000 000 ₽ 333 333 ₽/сот.
📧 Следить за изменением цены
+7 903 678-30-30
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

📸 1 фото



Площадь Статус земли
1200 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Метриум

PRO
Метриум Премиум - Загородная элитная недвижимость
Агентство недвижимости
1582 объявления

← → ↻ 🏠 🔒 https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/15285119/ 🔍 ☆ 🌱 📧 📞

Участок, 607 сот.
Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха [На карте](#)
Волоколамское шоссе, 14 км от МКАД Пятницкое шоссе, 12 км от МКАД

❤️ В избранное 🔄 📄 📧 📞 ⚠️ Пожаловаться

Оформи Ипотеку Он-лайн
1 Анкет 10 Банков 10 Минут
Ипотека с ЦИАН

200 000 000 ₽ 329 489 ₽/сот.
📧 Следить за изменением цены
+7 926 799-81-58
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID 12804276



📸 4 фото

Здание

Склад, 871 м²
Московская область, Подольск, Домодедовское ш., 136 [На карте](#)
Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе, 18 км от МКАД
Варшавское шоссе, 19 км от МКАД

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



4 фото

ЦИАН
ID 7144318

БАНК ЗЕНИТ
ВАШКОВСКАЯ ГРУППА КОМПАНИЙ
Ипотека
от 173 669 Р/мес
*Предварительный расчет
Оставить заявку

18 310 449 Р ↓
21 023 Р за м²

СИТИ ИНВЕСТ МСК
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
[Еще 34 объекта](#)

+7 906 700-77-53
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

Склад (С), 4 182,3 м²
в складском комплексе «в деревне Калиновка, вл1с1»
Московская область, Ленинский район, Калиновка деревня, вл1с1 [На карте](#)
Новокаширское шоссе, 10 км от МКАД

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



10 фото

ЦИАН
ID 482568

БАНК ЗЕНИТ
ВАШКОВСКАЯ ГРУППА КОМПАНИЙ
Ипотека
от 847 931 Р/мес
*Предварительный расчет
Оставить заявку

89 400 008 Р ↓
21 376 Р за м²

РИЭЛТИ ГАЙД
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
[Еще 873 объекта](#)

+7 495 789-49-27
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

https://khimki.cian.ru/sale/commercial/203513301/

Склад, 5 800 м²

Московская область, Химки, проезд 1-й Северный, 1 [На карте](#)
Шереметьевское шоссе, 17 км от МКАД

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



5 фото



Ипотека
от 1 090 739 **₽/мес**
*Планировочный расчет
[Оставить заявку](#)

115 000 000 **₽** ↓
19 828 **₽** за м²

PRO
Алекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Еще 491 объект



+7 495 369-67-52
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И **оставьте отзыв** после звонка

[Написать сообщение](#)

Подключение...
https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/196322020/

Склад, 2 000 м²

Московская область, Дмитровский городской округ, Некрасовский пгт [На карте](#)
Дмитровское шоссе, 24 км от МКАД [Рогачевское шоссе, 24 км от МКАД](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



6 фото



Ипотека
от 462 853 **₽/мес**
*Планировочный расчет
[Оставить заявку](#)

48 800 000 **₽** ↓
24 400 **₽** за м²

ID 1240186

+7 926 237-41-15

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И **оставьте отзыв** после звонка

[Написать сообщение](#)

Земельный участок

Участок, 586 сот.
 Московская область, Мытищинский городской округ, Никульское деревня [На карте](#)
 Ярославское шоссе, 19 км от МКАД Осташковское шоссе, 22 км от МКАД

Оформить Ипотеку Он-лайн
 1 Анкету 10 Банков 10 Минут
 Ипотека с ЦИАН

140 000 000 Р 238 908 Р/сот.
 Следить за изменением цены
 +7 495 795-00-22
 +7 925 714-84-46
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

PRG
 БЕСТ-Недвижимость на Баррикадной
 Агентство недвижимости
 243 объявления



2 фото

Участок, 1 800 сот.
 Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, Большое Покровское деревня [На карте](#)
 Киевское шоссе, 14 км от МКАД Калужское шоссе, 20 км от МКАД

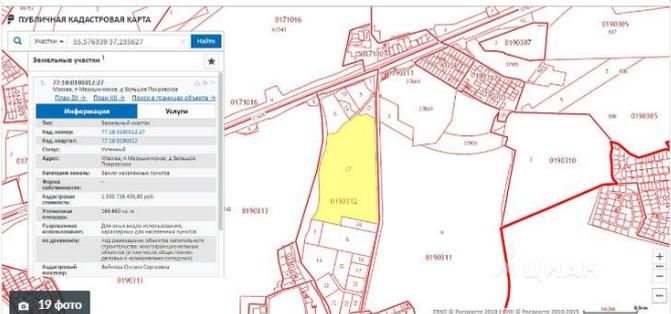
Оформить Ипотеку Он-лайн
 1 Анкету 10 Банков 10 Минут
 Ипотека с ЦИАН

442 000 000 Р 245 556 Р/сот.
 Следить за изменением цены
 +7 929 985-58-38
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

PRG
 Сергей Александрович

Коттеджи у озера и леса
 В продажу поступили последние свободные дома у озера и леса, Новая Рига.
 Тел.: (495) 660-09-18

Подробнее на сайте www.villagio-vip.ru/news/izbrannye-doma



19 фото

об оценке рыночной стоимости права собственности объектов оценки

← → ↻ 🏠 🔒 https://www.cian.ru/sale/suburban/191860760/ 🔍 ☆ 📱 🗨️ ⋮

Участок, 1 200 сот.
Московская область, Красногорск городской округ, Тимошкино деревня [На карте](#)
Ильинское шоссе, 20 км от МКАД Новорижское шоссе, 21 км от МКАД

❤️ В избранное 🔄 📄 📧 ⚠️ Пожаловаться

Оформи Ипотеку Он-лайн
1 Анкет 10 Банков 10 Минут
Ипотека с ЦИАН

400 000 000 ₽ 333 333 ₽/сот.
📧 Следить за изменением цены
+7 903 678-30-30
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

📸 1 фото



Площадь Статус земли
1200 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Метриум Премиум - Загородная элитная недвижимость
Агентство недвижимости
1582 объявления

← → ↻ 🏠 🔒 https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/152885119/ 🔍 ☆ 📱 🗨️ ⋮

Участок, 607 сот.
Московская область, Красногорск мкр. Опалиха [На карте](#)
Волоколамское шоссе, 14 км от МКАД Пятницкое шоссе, 12 км от МКАД

❤️ В избранное 🔄 📄 📧 ⚠️ Пожаловаться

Оформи Ипотеку Он-лайн
1 Анкет 10 Банков 10 Минут
Ипотека с ЦИАН

200 000 000 ₽ 329 489 ₽/сот.
📧 Следить за изменением цены
+7 926 799-81-58
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID 12804276



📸 4 фото

Здание

Склад, 871 м²
Московская область, Подольск, Домодедовское ш., 136 [На карте](#)
Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе, 18 км от МКАД
Варшавское шоссе, 19 км от МКАД

18 310 449 Р
21 023 Р за м²

Ипотека
от 173 669 Р/мес
*Предварительный расчет
Оставить заявку

СИТИ ИНВЕСТ МСК
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 34 объекта

+7 906 700-77-53
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Склад (С), 4 182,3 м²
в складском комплексе «в деревне Калиновка, вл1с1»
Московская область, Ленинский район, Калиновка деревня, вл1с1 [На карте](#)
Новокаширское шоссе, 10 км от МКАД

89 400 008 Р
21 376 Р за м²

Ипотека
от 847 931 Р/мес
*Предварительный расчет
Оставить заявку

РИЭЛТИ ГАЙД
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Еще 873 объекта

+7 495 789-49-27
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

https://khimki.cian.ru/sale/commercial/203513301/

Склад, 5 800 м²

Московская область, Химки, проезд 1-й Северный, 1 [На карте](#)
Шереметьевское шоссе, 17 км от МКАД

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



5 фото



Ипотека
от 1 090 739 **₽/мес**
*Планировочный расчет
[Оставить заявку](#)

115 000 000 **₽** ↓
19 828 **₽** за м²

PRO
Алекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
Еще 491 объект



+7 495 369-67-52
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И **оставьте отзыв** после звонка

[Написать сообщение](#)

Подключение...
https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/196322020/

Склад, 2 000 м²

Московская область, Дмитровский городской округ, Некрасовский пгт [На карте](#)
Дмитровское шоссе, 24 км от МКАД [Рогачевское шоссе, 24 км от МКАД](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



6 фото



Ипотека
от 462 853 **₽/мес**
*Планировочный расчет
[Оставить заявку](#)

48 800 000 **₽** ↓
24 400 **₽** за м²

ID 1240186

+7 926 237-41-15

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И **оставьте отзыв** после звонка

[Написать сообщение](#)

Земельный участок

Участок, 580 сот.
Московская область, Истра городской округ, Исаково деревня [На карте](#)
Новорижское шоссе, 18 км от МКАД | Рублевское шоссе, 26 км от МКАД

300 000 000 ₽ 517 241 ₽/сот.
Следить за изменением цены
Показать телефон
Написать сообщение

Оформи Ипотеку Он-лайн
1 Анкета 10 Банков 10 Минут
Ипотека с ЦИАН

PRO
ID 319892

Коттеджи у озера и леса
В продажу поступили последние свободные дома у озера и леса, Новая Рига.
Тел.: (495) 660-09-18
Подробнее на сайте www.villagio-vip.ru/news/izbrannye-doma

Участок, 550 сот.
Москва, НАО (Новомосковский), Рязановское поселение, Мостовское деревня [На карте](#)
Варшавское шоссе, 17 км от МКАД
Симферопольское шоссе, 17 км от МКАД

231 000 000 ₽ 420 000 ₽/сот.
Следить за изменением цены
Свободная продажа
+7 499 638-29-74
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Оформи Ипотеку Он-лайн
1 Анкета 10 Банков 10 Минут
Ипотека с ЦИАН

PRO
ФРИДОМ
Агентство недвижимости
372 объявления
ФРИДОМ

Коттеджи у озера и леса
В продажу поступили последние свободные дома у озера и леса, Новая Рига.
Тел.: (495) 660-09-18
Подробнее на сайте www.villagio-vip.ru/news/izbrannye-doma

← → ↻ 🏠 🔒 https://www.cian.ru/sale/suburban/190456641/ 🔍 ☆ 📱 🗨️ ⋮

Участок, 426 сот.

Московская область, Красногорск городской округ, Тимошкино деревня [На карте](#)
📍 Новорижское шоссе, 21 км от МКАД
📍 Рублево-Успенское шоссе, 23 км от МКАД

📌 В избранное 🔄 📄 📁 📧 ⚠️ Пожаловаться



1 фото

Площадь: 426 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Оформи Ипотеку Он-лайн

1 Анкета 10 Банков 10 Минут

Ипотека с ЦИАН

220 000 000 Р 516 432 Р/сот.

✉️ Следить за изменением цены
Свободная продажа

+7 968 730-07-43

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

✔️ PRO

TWEED-загород
Агентство недвижимости
1241 объявление



 Коттеджи у озера и леса
В продажу поступили последние свободные дома у озера и леса, Новая Рига.
Тел.: (495) 660-09-18

Подробнее на сайте www.villagio-vip.ru/news/izbrannye-doma

← → ↻ 🏠 🔒 https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/192706822/ 🔍 ☆ 📱 🗨️ ⋮

Участок, 470 сот.

Московская область, Одинцовский район, Корабельные Сосны садовое товарищество [На карте](#)
📍 Рублево-Успенское шоссе, 25 км от МКАД
📍 Можайское шоссе, 30 км от МКАД

📌 В избранное 🔄 📄 📁 📧 ⚠️ Пожаловаться



1 фото

Площадь: 470 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Оформи Ипотеку Он-лайн

1 Анкета 10 Банков 10 Минут

Ипотека с ЦИАН

227 927 334 Р 484 952 Р/сот.

✉️ Следить за изменением цены
Свободная продажа

+7 968 730-07-43

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

✔️ PRO

TWEED-загород
Агентство недвижимости
1241 объявление



 Коттеджи у озера и леса
В продажу поступили последние свободные дома у озера и леса, Новая Рига.
Тел.: (495) 660-09-18

Подробнее на сайте www.villagio-vip.ru/news/izbrannye-doma

Здание

https://www.cian.ru/sale/commercial/205898674/

Свободное назначение, 713 м²

Московская область, Одинцовский городской округ, Осоргино деревня На карте
▲ Рассказовка · 10 мин. на транспорте
▣ Минское шоссе, 14 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ
Ипотека от 303 510 Р/мес
Оставить заявку

341
PRO
Замоскворечье
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 1697 объектов
Показать телефон
Написать сообщение

341 Юрий Васенин
Нет отзывов



6 фото

Площадь | Этаж | Помещение

https://www.cian.ru/sale/commercial/194563918/

Склад, 3 340 м²

в складском комплексе «на ул. Адмирала Корнилова, 61»
Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, ул. Адмирала Корнилова, 61 На карте
▲ Саларьево · 17 мин. пешком
▣ Киевское шоссе, 3 км от МКАД ▣ Калужское шоссе, 7 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ
Ипотека от 1 583 943 Р/мес
Оставить заявку

T
PRO
Татьяна Welhome
Еще 564 объекта
Показать телефон
Написать сообщение



5 фото

← → ↻ 🏠 🔒 https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/190311474/ ☆ 📄 📱 🌐

Здание (В), 802 м²

Московская область, Долгопрудный, Лихачевский проезд 5

- 📍 Алтуфьево · 10 мин. на транспорте
- 📍 Дмитровское шоссе, 5 км от МКАД
- 📍 Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 6 км от МКАД



Ипотека
от 313 086 Р/мес
Платежеспособный клиент
[Оставить заявку](#)

33 009 600 Р ↑ ↓
41 160 Р за м²

✓ PRO
ГАРАНТ
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
[Еще 755 объектов](#)

👤 Отдел Коммерческой недвижимости
Нет отзывов

Площадь: **802 м²** Этажность: **2 этажа** Класс: **В**

Продаётся двухэтажное здание площадью. 802м2, бывшее здание заводоуправления. Отдельный вход со двора, первая линия. Удобно добираться до Дмитровского шоссе, 5 км от МКАД, построена транспортная развязка поверх железной дороги. Коммуникации проведены

Условия сделки

Цена	33 009 600 Р
Ставка	41 160 Р за м ²
Налог	НДС включен: 5 501 600 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

← → ↻ 🏠 🔒 https://www.cian.ru/sale/commercial/204975370/ 🔍 ☆ 📄 📱 🌐

Склад, 162 м²

Московская область, Одинцовский городской округ, Митькино деревня [На карте](#)

- 📍 Минское шоссе, 22 км от МКАД

❤ В избранное 📄 📱 📧 📧 📧 [Пожаловаться](#)



📷 8 фото

📷 📷 📷 📷 📷 📷 📷 📷

Площадь: **162 м²** Этаж: **1 из 1** Выс. потолков: **5 м** Помещение: **Свободно**

9 000 000 Р ↓ ↑
55 556 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
УСН

ID 13040850
+7 916 680-63-60
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Земельный участок

https://www.cian.ru/sale/suburban/190782921/

Участок, 70 сот.

Москва, НАО (Новомосковский), Филimonки поселок [На карте](#)
Киевское шоссе, 14 км от МКАД Калужское шоссе, 18 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

Оформи Ипотеку Он-лайн
1 Анкета 10 Банки 10 Минут
Ипотека с ЦИАН

40 000 000 ₽ 571 429 Р/сот.
Следить за изменением цены
+7 969 014-03-83
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение



6 фото

PRO
Фурман Юлия .
Century 21

Коттеджи у озера и леса
В продажу поступили последние свободные дома у озера и леса, Новая Рига.
Тел.: (495) 660-09-18
Подробнее на сайте www.villagio-vip.ru/news/izbrannye-doma

https://www.cian.ru/sale/suburban/191860792/

Участок, 77,5 сот.

Москва, НАО (Новомосковский), Филimonковское поселение. Марьино деревня [На карте](#)
Киевское шоссе, 14 км от МКАД Калужское шоссе, 19 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться

Оформи Ипотеку Он-лайн
1 Анкета 10 Банки 10 Минут
Ипотека с ЦИАН

50 832 714 ₽ 655 906 Р/сот. ↓
Следить за изменением цены
+7 903 678-30-30
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение



1 фото

PRO
Метриум Премиум - Загородная элитная недвижимость
Агентство недвижимости
1582 объявления

ЖК «Экодолье Шолохово»
200 000 руб. – первый взнос на таунхаус в ЖК «Экодолье Шолохово». Ипотека! Скидка 10%.
Тел.: (495) 162-68-92

Акция с 1 по 30 сентября. Условие акции и проектная декларация на рекламируемом сайте ГК ЭКОДОЛЬЕ.

Площадь 77.5 сот. Статус земли Индивидуальное жилищное строительство

об оценке рыночной стоимости права собственности объектов оценки

https://www.cian.ru/sale/suburban/169261449/

Участок, 77,5 сот.

Москва, НАО (Новомосковский), Филлимонковское поселение, Марьино деревня [На карте](#)
Киевское шоссе, 15 км от МКАД | Калужское шоссе, 19 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

Оформи Ипотеку Он-лайн
1 Анкета 10 Вопрос 10 Минут
Ипотека с ЦИАН

49 000 000 ₽ 632 258 ₽/сот.
[Следить за изменением цены](#)
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 905 511-59-91
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

PRO
Подмосковные вечера
Агентство недвижимости
2122 объявления


11 фото

ЖК «Экодолье Шолохово»
200 000 руб. — первый взнос на таунхаус в ЖК «Экодолье Шолохово». Ипотека! Скидка 10%.
Тел.: (495) 162-68-92

Акция с 1 по 30 сентября. Условия акции и проектная декларация на рекламируемом сайте ГК ЭКОДОЛЬЕ.


Коттеджи у озера и леса
В продажу поступили последние свободные дома у озера и леса, Новая Рига.
Тел.: (495) 660-09-18

Подробности на сайте www.villagio-vip.ru/news/izbrannye-doma

https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/191499618/

Участок, 71 сот.

Московская область, Одинцовский район, Солманово деревня [На карте](#)
Славянский бульвар, 23 мин. на транспорте
Можайское шоссе, 17 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

Оформи Ипотеку Он-лайн
1 Анкета 10 Вопрос 10 Минут
Ипотека с ЦИАН

40 000 000 ₽ 563 380 ₽/сот.
[Следить за изменением цены](#)
+7 926 638-23-31
[Написать сообщение](#)
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

PRO
Андрей Андреев
Город Столиц


3 фото

ЖК «Экодолье Шолохово»
200 000 руб. — первый взнос на таунхаус в ЖК «Экодолье Шолохово». Ипотека! Скидка 10%.
Тел.: (495) 162-68-92

Акция с 1 по 30 сентября. Условия акции и проектная декларация на рекламируемом сайте ГК ЭКОДОЛЬЕ.

Площадь | Статус земли

Земельный участок

https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/193822269/

Участок, 586 сот.

Московская область, Мытищинский городской округ, Никульское деревня [На карте](#)
Ярославское шоссе, 19 км от МКАД | Осташковское шоссе, 22 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

Оформи Ипотеку Он-лайн
1 Анкет | 10 Банков | 10 Минут
Ипотека с ЦИАН

140 000 000 Р 238 908 Р/сот.
Следить за изменением цены
+7 495 795-00-22
+7 925 714-84-46
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

PRO
БЕСТ-Недвижимость на Баррикадной
Агентство недвижимости
243 объявления



2 фото

https://www.cian.ru/sale/suburban/164163795/

Участок, 1 800 сот.

Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, Большое Покровское деревня [На карте](#)
Киевское шоссе, 14 км от МКАД | Калужское шоссе, 20 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

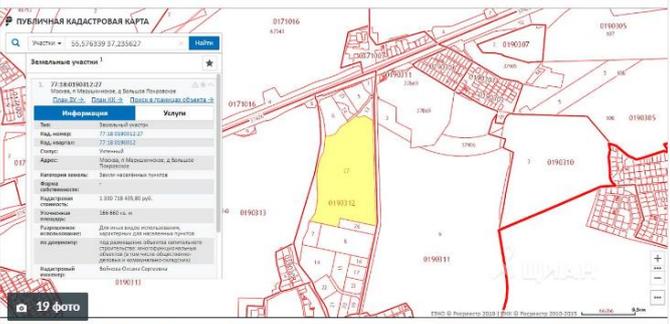
Оформи Ипотеку Он-лайн
1 Анкет | 10 Банков | 10 Минут
Ипотека с ЦИАН

442 000 000 Р 245 556 Р/сот.
Следить за изменением цены
+7 929 985-58-38
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

PRO
Сергей Александрович

Коттеджи у озера и леса
В продажу поступили последние свободные дома у озера и леса, Новая Рига.
Тел.: (495) 660-09-18

Подробнее на сайте www.village-vip.ru/news/izbrannye-doma



Земельные участки	
77:38:0110302:227	Участок в Новомосковском, д. Большое Покровское
50:57:03939:37:235927	Площадь 1800 кв. м

19 фото

← → ↻ 🏠 🔒 https://www.cian.ru/sale/suburban/191860760/ 🔍 ☆ 📱 📧

Участок, 1 200 сот.

Московская область, Красногорск городской округ, Тимошкино деревня [На карте](#)
Ильинское шоссе, 20 км от МКАД Новорижское шоссе, 21 км от МКАД

❤️ В избранное 🔄 📄 📧 ⚠️ Пожаловаться

Оформи Ипотеку Он-лайн

1 Анкет 10 Банков 10 Минут

Ипотека с ЦИАН

400 000 000 ₽ 333 333 ₽/сот.
📧 Следить за изменением цены

+7 903 678-30-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

✔️ PRO

Метриум Премиум - Загородная элитная недвижимость
Агентство недвижимости
1582 объявления



1 фото

Площадь 1200 сот. Статус земли Индивидуальное жилищное строительство

← → ↻ 🏠 🔒 https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/15285119/ 🔍 ☆ 📱 📧

Участок, 607 сот.

Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха [На карте](#)
Волоколамское шоссе, 14 км от МКАД Пятницкое шоссе, 12 км от МКАД

❤️ В избранное 🔄 📄 📧 ⚠️ Пожаловаться

Оформи Ипотеку Он-лайн

1 Анкет 10 Банков 10 Минут

Ипотека с ЦИАН

200 000 000 ₽ 329 489 ₽/сот.
📧 Следить за изменением цены

+7 926 799-81-58

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID 12804276



4 фото

Документы оценщика

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006271-1 « 16 » марта 20 18 г.

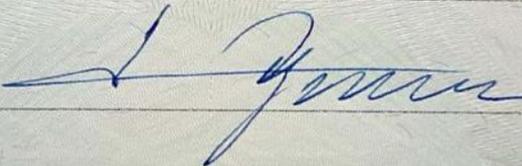
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

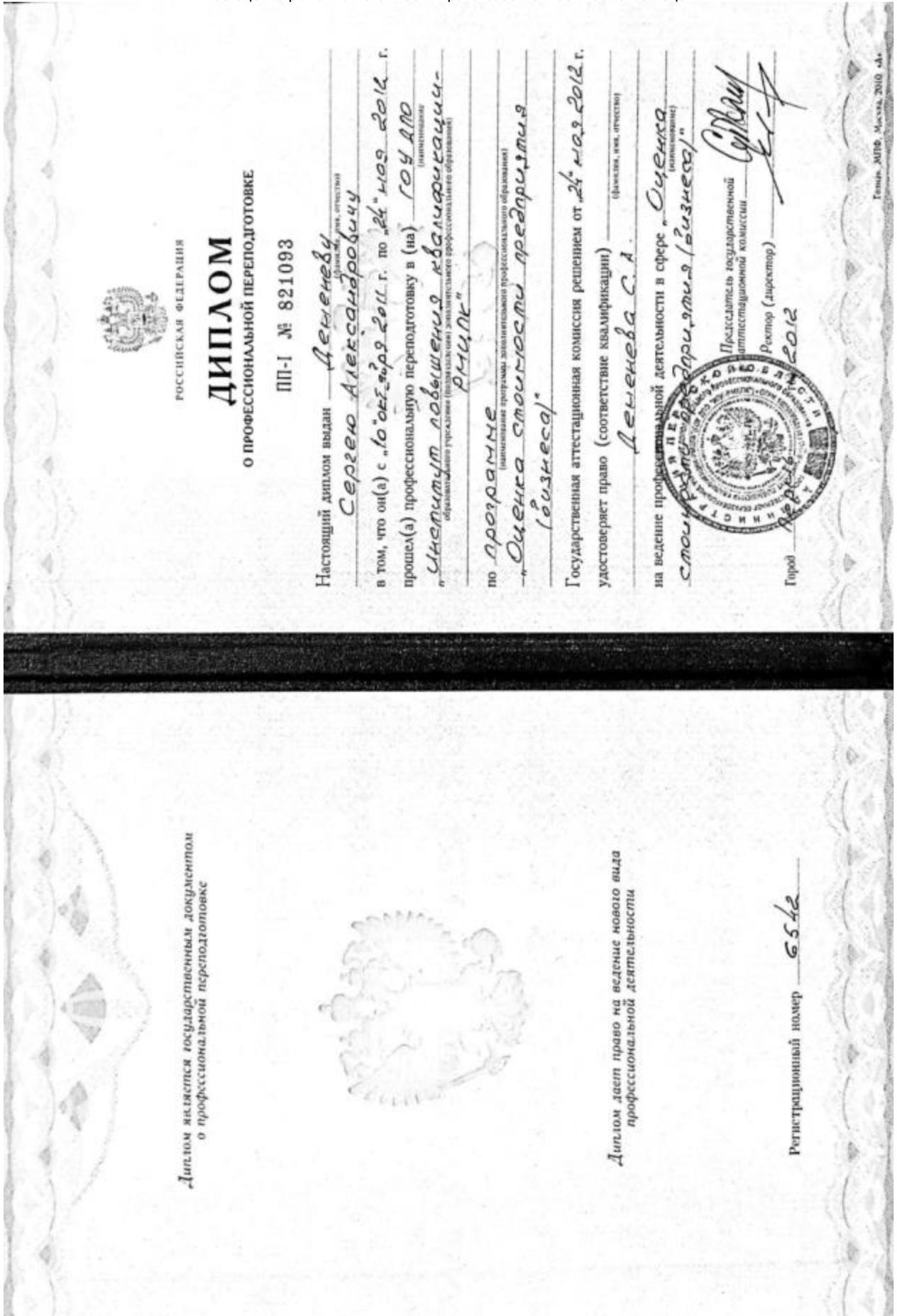
выдан Деменеву Сергею Александровичу

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

19.01.2016 г.

№ 1918

**Деменев
Сергей Александрович**

Паспорт 57 05 916596, выдан УВД Мотовилихинского района г. Перми.
Дата выдачи 25.07.2006 г. Код подразделения 592-005

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 19.01.2016 г. за № 1918

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 14.01.2016 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский
В.И. Лебединский

002876

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



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.srosocvet.ru, mail@srosocvet.ru

**Выписка № 8863
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

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

**Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

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

о том, что

Деменев Сергей Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 19.01.2016 года за
регистрационным номером № 1918**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 19.01.2016г.

Дата составления выписки 19.01.2016г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский



677010, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Лермонтова, 152
Тел./факс: (4112) 44-62-62, тел.: (4112) 44-55-83
р/с 4070181000000700840 АКБ «АЛМАЗЭРТИБАНК» ОАО
к/с 30101810300000000770 БИК 049805770
ИНН/КПП 1435159327/143501001
http://www.rsk-sterh.ru e-mail: sterh_rsk@sakha.ru

Лицензия АО РСК «Стерх» СИ №3983 ЦБ РФ от 22.09.2015 г.

ПОЛИС

СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Серия **СПОО**

Номер: **092855**

Выдан: **Деменев Сергей Александрович**

Паспорт гражданина РФ: 5705 916596, выдан управлением внутренних дел Мотовилихинского района города Перми, код подразделения 592-005, дата выдачи 25.07.2006

Адрес регистрации: 196128, г. Санкт-Петербург, Новоизмайловский проспект, д. 3, кв. 111

Телефон: +7(952)375-34-99

в том, что в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» Страховщика с ним заключен договор страхования профессиональной ответственности.

Страховыми случаями признаются следующие события:

Причинение убытков третьим лицам при оценке отдельных материальных объектов (вещей).

Причинение убытков третьим лицам при оценке права собственности и иных вещных прав на имущество или отдельных вещей из состава имущества.

Причинение убытков третьим лицам при оценке бизнеса и его составляющих.

Причинение убытков третьим лицам при оценке иных объектов гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте, если они конкретно были определены договором страхования.

Страховая сумма по договору страхования: **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей**

Лимиты ответственности по одному страховому случаю: **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.**

Франшиза: Не предусмотрена.

Страховая премия: **8000,00 (Восемь тысяч) рублей**, оплачивается единовременно.

Срок действия договора: **12 (Двенадцать) месяцев.**

Договор вступает в силу с «01» января 2018 г. и действует по «31» декабря 2018 г.

Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

Страхователь с Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил.

СТРАХОВЩИК:



А.В. Глухов

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Деменев Сергей Александрович

С.А. Деменев

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-702-064221/18

«13» сентября 2018 год

г. Калининград

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ООО "Стандарт Оценка"
236016, г. Калининград, ул. Пражская 3, офис 3
Телефон: 69-70-50, факс: 347 - 624
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Питинская, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «18» октября 2018 года по «17» октября 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.**
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **34 500,00 (Тридцать четыре тысячи пятьсот) Рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «18» октября 2018 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» октября 2016 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением соглашающихся со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в



- результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были повнесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
- 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**
- 13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**
- 14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Стандарт Оценка»

От Страхователя:
(Ген. директор)



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Зам. директора филиала СПАО «Ингосстрах» Калининградской области Языкова М. В. Договор № 503/011-702/18 от 09.01.2018г.)

