

Индивидуальный предприниматель
Митюшина Татьяна Борисовна
Член Общероссийской общественной организации
Российское общество оценщиков (СРО РОО)
ИНН 7726296222 ОГРН 3197746002571

Отчет №02-05/19

Об оценке рыночной стоимости

объекта недвижимого имущества -
пансионата «Дружба»,
расположенного по адресу: МО,
Мытищинский район, село
Троицкое

Заказчик: ООО «Дружба»

Основание: договор № 01-05/19 от 21.06.19

Оценка по состоянию на: 28 июня 2019 года

2019
Г. Москва

Содержание

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Основные факты и выводы	3
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о заказчике и оценщике	5
1.4. Допущения и ограничительные условия.....	6
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.6. Термины и определения	7
1.7. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки.....	10
1.8. Заявление о соблюдении	11
2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА	12
2.1. Местоположение объекта оценки.....	12
2.2. Технические характеристики объекта оценки.....	14
2.3. Описание юридических прав	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА.....	20
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.....	20
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	28
3.3. Обзор рынка земельных участков	30
3.4. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.....	34
3.5. Ликвидность объектов недвижимости	37
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	39
5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	42
6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	46
6.1. Расчет затрат на замещение улучшений земельного участка.....	46
6.2. Оценка стоимости земельного участка	56
6.3. Определение рыночной стоимости по затратному подходу	64
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	65
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	66
9. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	68
10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	69
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	70
Приложение 1. Копии документов подтверждающих правомочность проведения оценки	70
Приложение 2. Рыночная информация	74
Приложение 3. Копии документов, представленных Заказчиком.....	78

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Имущество ООО «Дружба» ИНН 5029122177 - Право аренды земельного участка площадью 29 566 кв.м, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 50:12:0080106:0063, с расположенными на нём помещениями, имеющими адресный ориентир: Московская область, Мытищинский район, с. Троицкое, ул. Московская, вл. 8, стр. 1, кадастровый номер: 50:12:0080103:1612 Московская область, Мытищинский район, с. Троицкое, ул. Московская, вл. 8, стр. 2, кадастровый номер: 50:12:0000000:56260;
Заказчик оценки:	ООО «Дружба» ИНН 5029122177
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, обращения взыскания на имущество в судебном порядке, принятии управленческих решений, для установления начальной цены продажи объекта оценки в процедуре конкурсного производства
Имущественные права	Право аренды на участок и права собственности на здания
Зарегистрированные обременения	Запрет на совершение регистрационных действий в отношении имущества, рег. № № 50-50/012-50/012/001/2015-1259/1 от 12.02.2015г. Запрет на совершение регистрационных действий в отношении имущества, рег. № № 50-50/012-50/012/001/2015-1260/1 от 12.02.2015г..
Собственник объекта оценки	ООО «Дружба» ИНН 5029122177
Балансовая (первоначальная) стоимость	Данные отсутствуют
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 01-05/19 от 21.06.2019г.
Дата оценки	28.06.2019 г.
Дата осмотра	22.06.2019 г.
Дата составления отчета	28.06.2019 г.
Номер отчета	Отчет № 02-05/19
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения приведены в разделе 1.4 отчета
Задача оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения.
Рыночная стоимость объекта оценки (НДС не облагается) округленно, руб.	212 917 000 (Двести двенадцать миллионов девятьсот семнадцать тысяч) рублей
<i>В том числе:</i>	
<i>Земельный участок площадью 29 566 кв. м. (права аренды) руб.</i>	<i>159 687 750 (Сто пятьдесят девять миллионов шестьсот восемьдесят семь тысяч семьсот пятьдесят) руб.</i>
<i>Нежилое помещение (общая площадь 4341,1 кв.м, адрес: МО, Мытищинский р-н, с.Троицкое, ул. Московская вл.8, копр 1)</i>	<i>19 162 530 (Девятнадцать миллионов сто шестьдесят две тысячи пятьсот тридцать) руб.</i>
<i>Нежилое помещение (общая площадь 7418,1 кв.м, адрес: МО, Мытищинский р-н, с.Троицкое, ул. Московская вл.8, копр 2)</i>	<i>34 066 720 (Тридцать четыре миллиона шестьдесят шесть тысяч семьсот двадцать) руб.</i>

Рыночная стоимость объекта оценки по различным подходам:

Наименование объекта	Наименование подхода	Результаты по подходам, руб.	Рыночная стоимость объекта (без НДС), руб.
Право аренды земельного участка площадью 29 566 кв.м, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 50:12:0080106:0063, с расположенными на нём помещениями, имеющими адресный ориентир: Московская область, Мытищинский район, с. Троицкое, ул. Московская, вл. 8, стр. 1, кадастровый номер: 50:12:0080103:1612 Московская область, Мытищинский район, с. Троицкое, ул. Московская, вл. 8, стр. 2, кадастровый номер: 50:12:0000000:56260	Затратный подход	212 917 239	212 917 239
	Сравнительный подход	Не применялся	
	Доходный подход	не применялся	

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и расчеты приведены в соответствующих разделах Отчета.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с дополнениями и изменениями). При проведении работы использованы Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, 2, 3) от 20 мая 2015 года и ФСО №7 от 25 сентября 2014 года, а также Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).

Дипломированный Оценщик

(диплом ПП № 609222)

Член Общероссийской общественной организации

Российское общество оценщиков (СРО РОО)

Номер по реестру 010416



Т.Б.Митюшина

1.2. Задание на оценку

Объект оценки: Имущество ООО «Дружба»:

Право аренды земельного участка площадью 29 566 кв.м, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 50:12:0080106:0063, с расположенными на нём помещениями, имеющими адресный ориентир: Московская область, Мытищинский район, с. Троицкое, ул. Московская, вл. 8, стр. 1, кадастровый номер: 50:12:0080103:1612 Московская область, Мытищинский район, с. Троицкое, ул. Московская, вл. 8, стр. 2, кадастровый номер: 50:12:0000000:56260

Имущественные права на объект оценки: Право аренды на участок и права собственности на здания

Цель оценки: Определение рыночной стоимости

Предполагаемое использование результатов оценки: Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, обращения взыскания на имущество в судебном порядке, принятии управленческих решений.

Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость

Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки: Рыночная стоимость, выраженная конкретным значением, без указания границ интервала (ФСО №7, п.30)

Дата оценки: 28.06.2019г.

Допущения, на которых основывается оценка:

Основные принятые допущения изложены в разделе 1.4 настоящего Отчета.

Требования к проведению оценки и составлению Отчета

Оценка должна быть проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с учетом изменений), Федеральных стандартов оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№297- 299 от 20.05.2015 года, ФСО №7 утв. Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 года, а также Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков

Информация, используемая в Отчете, должна содержать ссылки на источники ее получения.

1.3. Сведения о заказчике и оценщике

Заказчик	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Дружба» (Краткое наименование: ООО «Дружба») в лице конкурсного управляющего Алтынбаева Руслан Рашидовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 21.05.2019 г. (резолютивная часть) по делу № А41-61727/18
Месторасположение и реквизиты заказчика	Юридический адрес: Московская область, Мытищинский район, с.Троицкое, здание санатория дружба ИНН 5029122177 КПП: 502901001 ОГРН 1085029012232, дата присвоения 24.12.2008г.
Исполнитель:	Индивидуальный предприниматель Митюшина Татьяна Борисовна ИНН 772629296222, ОГРН 319774600202571 от 29.03.2019 р/с 40802810500001021604 в АО «Тинькофф Банк» ИНН 7710140679, КПП 773401001, БИК 044525974, к/с 30101810145250000974. Email: ta70@bk.ru Телефон 8-985-122-59-35
Оценщик:	Митюшина Татьяна Борисовна Местонахождения оценщика: 119192, г. Москва, Мичуринский проспект, д. 21, корп. 4, кв.8 Email: ta70@bk.ru Телефон 8-985-122-59-35
Членство в СРО	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков ООО «РОО» № 0026097 от 15.05.2019 (регистрационный № 010416 от 15.05.2019 г.).

Профессиональные знания	Диплом о профессиональной переподготовки Международной академии оценки и консалтинга (МАОК) ПП-I № 609222 от 17.04.2008г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 016773-1 от 15.03.19
Страхование гражданской ответственности	Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована на сумму 300 000 рублей, страховой полис № 433—026878/19, выдан СПАО «ИНГОССТРАХ», период страхования с 10 апреля 2019 г. по 09 апреля 2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2008 года
Информация обо всех привлеченных лицах к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки	Не привлекались

1.4. Допущения и ограничительные условия

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме;
2. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением указанных прав. Право собственности на объект оценки считается достоверным;
3. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия имеющихся прав с учетом имеющихся на них ограничений;
4. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
5. Мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель 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 стоимость объекта;
6. Дата оценки определяется в соответствии с Заданием на оценку. Итоговые значения искомых стоимостей в соответствии с Заданием на оценку фиксируются на дату проведения оценки как для базового периода;
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта;
8. Исполнителю не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда;
9. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций;
10. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
11. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из

надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность;

12. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

13. При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде. Для расчетов же использовались значительно более точные числовые данные.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
6. Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).

1.6. Термины и определения

Рыночная стоимость

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

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

Виды стоимости объекта

оценки, отличные от рыночной стоимости, в соответствии со стандартами оценки РФ:

- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки

	определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. При определении <u>ликвидационной стоимости</u> объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным. При определении <u>кадастровой стоимости</u> объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
Недвижимость	– физическая земля и все вещи, которые являются естественной её частью, а также предметы, прикрепленные к земле людьми.
Земля (земельный участок)	- часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.
Улучшения	– здания, сооружения или преобразования земли постоянного характера, связанные с расходом труда и капитала и имеющие цель повысить стоимость или полезность объекта имущества. Улучшения различаются по структурам использования и экономическим срокам службы.
Стоимость улучшений	- стоимость, добавляемая к земле улучшениями, такими как здания, сооружения или обогащения земли постоянного характера, включающие расходы труда и капитала и предполагающие повышение стоимости или полезности имущества. Улучшения обладают различным характером использования и экономические сроки службы.
Коммерческая недвижимость	- недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или оказание услуг (не включает жильё, объекты производственного или общественного назначения).
Объект оценки	- имущество, права, обязательства и другие объекты, имеющие ценность и предъявленные к оценке. Иными словами, это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Объект-аналог	-объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Дата проведения оценки	- календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Процедура оценки имущества	- совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.
Подход к оценке	- это совокупность методов оценки объединенных общей методологией. Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, используют следующие подходы к оценке – затратный, сравнительный, доходный.
Затратный подход	- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Сравнительный подход	- совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами – аналогами
Доходный подход	- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При реализации доходного подхода используют методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.
Метод оценки	- это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Износ имущества	- снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.
Физический износ имущества	- износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.
Функциональный износ имущества	– износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.
Внешний износ имущества	износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.
Устранимый износ имущества	- износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.
Неустранимый износ имущества	- износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.
Скорректированная цена имущества	- цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.
Срок экспозиции объекта оценки	- период времени, начиная с даты представления на открытый рынок.

Согласование результата оценки	- получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.
Передача права собственности	- надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.
Допущения	- предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
Аренда	– право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.
Капитализация дохода	– процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.
Денежный поток	– движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.
Дисконтирование	– способ определения стоимости имущества на определенный момент времени.
Метод дисконтирования денежных потоков	- оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.
Стоимость действующего предприятия	- стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатом функционирования сформировавшегося производства. В соответствии с определением <i>по МСО – 2007 стоимость действующего предприятия</i> является стоимостью, создаваемой деятельностью бизнеса, для которого учреждено данное предприятие. Она выражает стоимость некоторого сложившегося бизнеса и выводится путем капитализации его прибыли. Полученная таким образом стоимость включает вклад земли, зданий, машин и оборудования, а также гудвилла и других неосязаемых активов. Общая сумма <i>Стоимостей в использовании</i> по всем активам составляет <i>Стоимость действующего предприятия</i> .
Итоговая величина	- стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

1.7. Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта

оценки. Оценщик осуществляет сбор и обработку:

правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц, исторической справки по объекту;

информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;

информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки.

3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки, текущая конъюнктура и тенденции на рассматриваемом рынке, подбор аналогов объекта оценки и обоснование их выбора.
4. Работа с технической и другой документацией, при необходимости с привлечением специалистов соответствующего профиля.
5. Анализ наиболее эффективного использования. Вывод о наиболее эффективном использовании на дату оценки основывается на анализе собранной информации с учетом существующих и предполагаемых на ближайшую перспективу ограничений на применение оцениваемого объекта.
6. Выбор методов оценки по существующим подходам определяется ее целью, полнотой и достоверностью имеющейся исходной информации для применения каждого метода. В необходимых случаях производится модификация имеющихся или разработка новых специальных методов оценки с обоснованием их корректности и точности.
7. Проведение расчетов и анализ результатов. Проводятся расчеты по оценке объекта оценки принятыми подходами и анализ результатов. В случае необходимости осуществляются сбор дополнительной информации, корректировка методов оценки и дополнительные расчеты.
8. Обобщение и согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке объекта, определение итоговой величины стоимости.
9. Составление развёрнутого отчёта об оценке и представление его Заказчику для ознакомления.
10. Передача заказчику отчета об оценке.

1.8 Заявление о соблюдении

1. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
2. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
3. Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
4. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
5. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
7. Никто не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА

Исходные данные об объекте оценки получены от Заказчика и из открытых источников информации.

Таблица 2.1. Информация, используемая в отчете

№ п/п	Наименование документов
1	Свидетельство о собственности на нежилое помещение, общей площади 4341,1 кв.м, адрес: Московская область, Мытищинский район, с. Троицкое, здание санатория «Дружба» № 50 АБ 559686 от 28.02.2011 года
2	Свидетельство о собственности на нежилое помещение, общей площади 7418,1 кв.м, адрес: Московская область, Мытищинский район, с. Троицкое, здание санатория «Дружба» № 50 АБ 559683 от 28.02.2011 года
3	Выписка из ЕГРН ООО «Дружба» - № 99/2019/247926738 от 27.02.2019г.
4	Выписка из ЕГРН ООО «Дружба» - № 99/2019/247927209 от 27.02.2019г
5	Договор аренды земли, № 4270 от 23.04.2004
6	Кадастровый план земельного участка с кадастровым номером: 50:12:0080106:0063, за №12.1/04-2430 от 22.03.2004
7	АКТ приема-передачи недвижимого имущества в УК ООО «Дружба» от 8.12.2008
8	Договор уступки прав по договору аренды земли № 4270 от 23.04.2004 от 27.01.2009
9	Технический паспорт помещения общей площади 4341,1 кв.м, адрес: Московская область, Мытищинский район, с. Троицкое, здание санатория «Дружба» от 02.12.2014 года
10	Технический паспорт помещения общей площади 7 418,1 кв.м, адрес: Московская область, Мытищинский район, с. Троицкое, здание санатория «Дружба» от 02.12.2014 года
11	Выписки по объектам недвижимости по online данным Росреестра

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные полученные от Заказчика и из открытых источников информации (см. раздел «Перечень документов и данных, используемых при проведении оценки», Приложение «Копии документов, предоставленных Заказчиком»);
- нормативные документы (полный перечень см. раздел «Перечень документов и данных, используемых при проведении оценки»);
- методическая литература (полный перечень см. раздел «Перечень документов и данных используемых при проведении оценки»);

2.1. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в селе Троицкое на севере Московской области, в юго-западной части Мытищинского района, примерно в 13 км к северо-западу от центра города Мытищи и 8 км от Московской кольцевой автодороги, на берегу Клязьминского водохранилища системы канала имени Москвы. В 3 км к западу от села проходит Дмитровское шоссе.

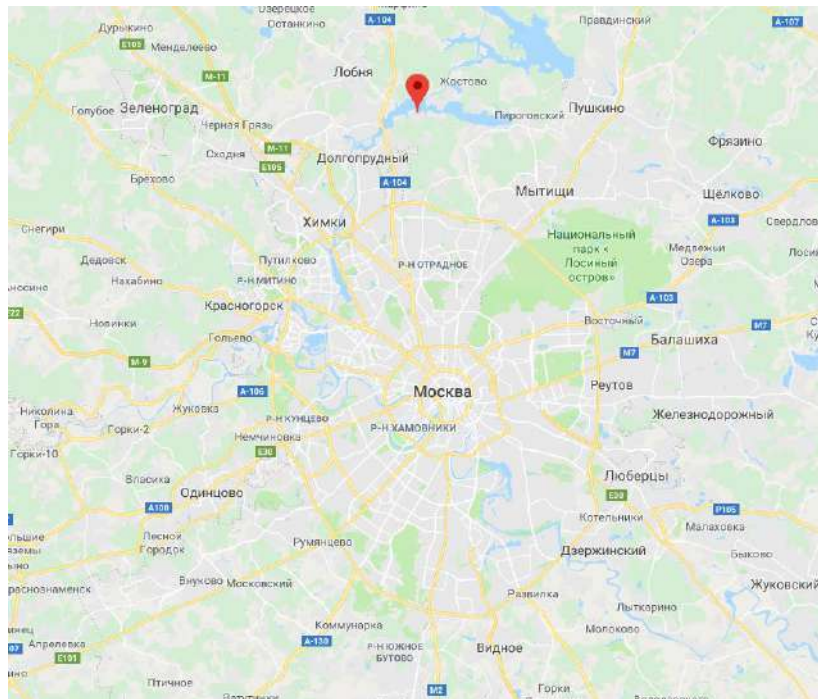


Рис. 1 Местоположение объекта оценки на карте Московской области

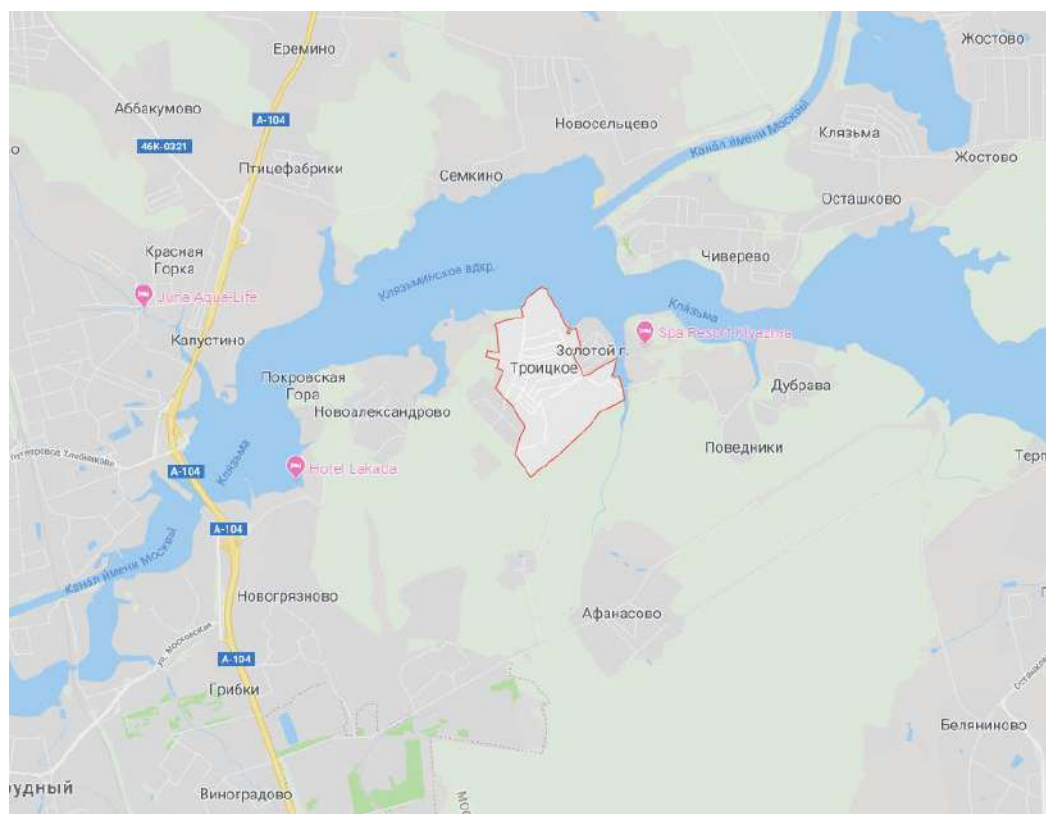


Рис.2 Местоположение объекта оценки на карте Мытищинского района

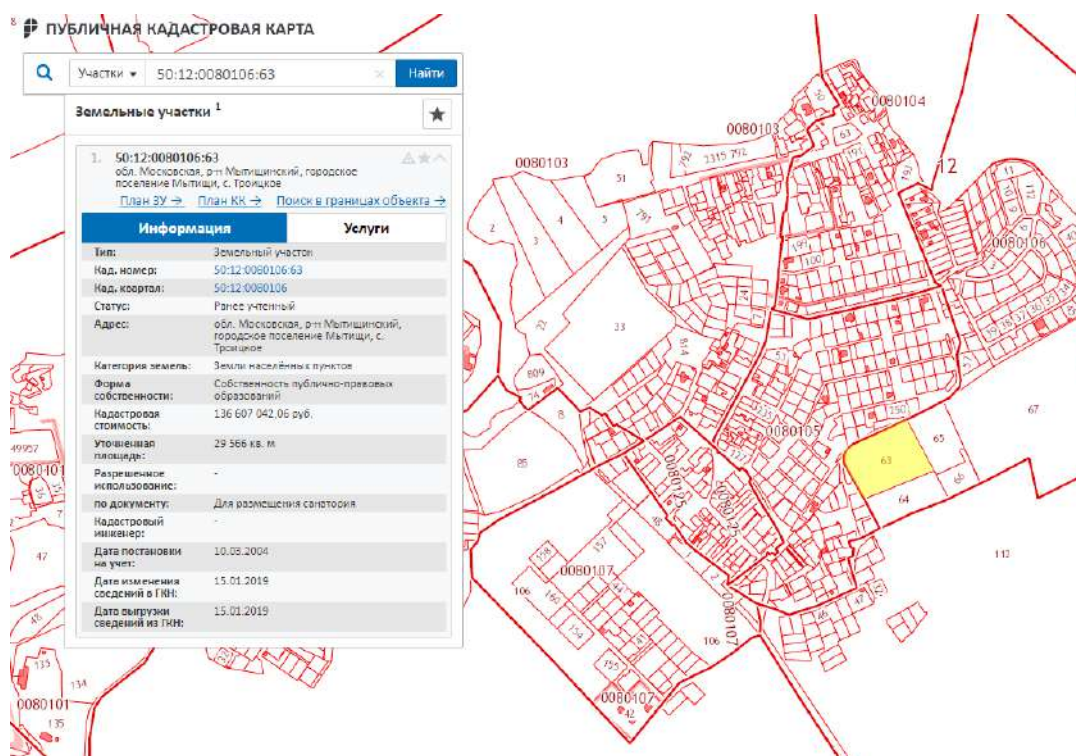


Рис. 3 Местоположение земельного участка на карте Росреестра

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является имущество ООО «Дружба» в состав которого входит земельный участок (права аренды) площадью 29566 кв. м, находящиеся на нем объекты капитального строительства, расположенные по адресу: Московская область, Мытищинский район, с. Троицкое, ул. Московская вл.8, корп 1 и корп 2.

2.2 Технические характеристики объекта оценки

Таблица 2.2. Технические характеристики земельного участка

Показатели	Значение
Площадь, кв.м	29 566
Площадь, сот.	295,7
Площадь, га	2,96
Месторасположение (ориентир адресный)	Московская область, Мытищинский р-н, Виноградовский с.о., с. Троицкое
Кадастровый номер	50:12:0080106:0063
Наличие строений	Два помещения
Категория земли	Земли поселений
Вид разрешенного использования	Для размещения санатория
Кадастровая стоимость, руб	136 607 042,06 руб
Форма участка	правильной формы
Рельеф участка	ровный
Текущее использование	Территория нефункционирующего санатория

Источник: данные Заказчика

Таблица 2.3. Технические характеристики нежилых помещений

Наименование характеристик и параметров		Значение
Нежилое помещение №1 (кадастровый номер50:12:0080103:1612)		
Местоположение объекта оценки	Московская область, Мытищинский р-н, с. Троицкое, ул. Московская вл. 8. Стр 1	
Год постройки	1977	
Год капитального ремонта / реконструкции	Данные не предоставлены	
Тип объекта оценки	Нежилое помещение	
Текущее использование	не эксплуатируется, ранее использовалось как корпус санатория	
Общая площадь по Свидетельству о государственной регистрации права	4341,1 кв. м.	
Строительный объем, куб.м.	Данные не предоставлены	
Группа капитальности	Данные не предоставлены	
Высота здания, м	Данные не предоставлены	
Этажность	Тех. подполье, 1,2	
Состояние здания	не рабочее	
Состояние внутренней отделки помещений	требуется капитальный ремонт	
Линия застройки, с которой осуществляется вход	первая линия	
Кадастровый номер	50:12:0080103:1612	
Кадастровая стоимость	32 182 223 руб.	
Физический износ по состоянию на 14.10.2009 г., % (по данным технического паспорта)	26%	
Техническое состояние конструктивных элементов здания ¹		
Конструктивные элементы здания	Описание элемента	Техническое состояние
Фундамент	Сборные железобетонные блоки	Удовлетворительное
Наружные стены	Кирпичные	Удовлетворительное
Перегородки	Кирпичные	Требует ремонта
Покрытия/перекрытия	Ж/б многопустотные плиты	Удовлетворительное
Крыша	Мягкая рулонная по железобетонному основанию	Удовлетворительное
Полы	Дощатые окрашены, линолеум, паркет, плитка	Требует ремонта
Окна	Металлопластиковые 2-е створные	Требует ремонта, замены
Двери	Деревянные филенчатые	
Внутренняя отделка	Побелка, покраска, мраморная крошка	Требует ремонта
Наружная отделка	Плитка, стекло	Требует ремонта
Инженерная инфраструктура		
Электроснабжение	наличие	
Водоснабжение	наличие	
Горячее водоснабжение	наличие	
Канализация	наличие	
Отопление	центральное	
Газоснабжение	н/д	
Дополнительные устройства	Отсутствуют	
Техническое состояние инженерных систем	Требует ремонта	
Нежилое помещение №2 (кадастровый номер 50:12:0000000:56250)		
Местоположение объекта оценки	Московская область, Мытищинский р-н, с. Троицкое, ул. Московская вл. 8. Стр 2	
Год постройки	1977	
Год капитального ремонта / реконструкции	Данные не предоставлены	
Тип объекта оценки	Нежилое помещение	

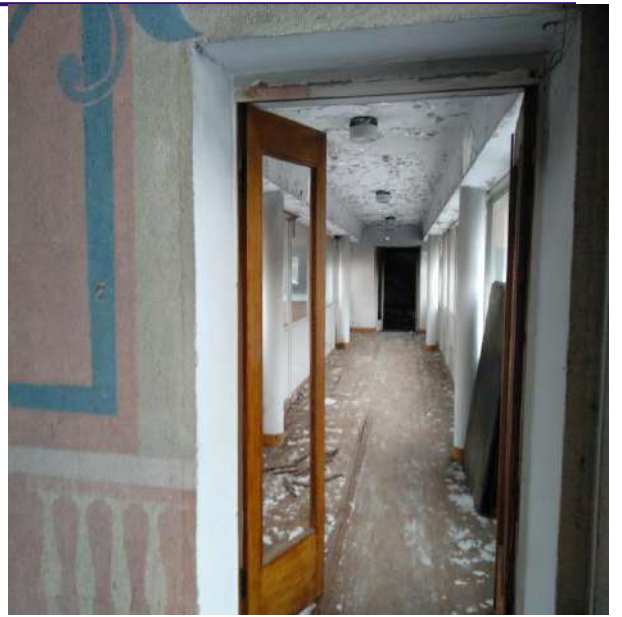
¹ Описание сделано на основании фотографий предоставленных заказчиком

Текущее использование	не эксплуатируется, ранее использовалось как корпус санатория	
Общая площадь по Свидетельству о государственной регистрации права	7418,1 кв. м.	
Строительный объем, куб.м.	Данные не предоставлены	
Группа капитальности	Данные не предоставлены	
Высота здания, м	Данные не предоставлены	
Этажность	Тех.подполье, 1,2,3,4	
Состояние здания	не рабочее	
Состояние внутренней отделки помещений	требуется капитальный ремонт	
Линия застройки, с которой осуществляется вход	первая линия	
Кадастровый номер	50:12:0000000:56250	
Кадастровая стоимость	88 559 354 руб.	
Физический износ по состоянию на 14.10.2009 г., % (по данным технического паспорта)	26%	
Техническое состояние конструктивных элементов здания ²		
Конструктивные элементы здания	Описание элемента	Техническое состояние
Фундамент	Сборные железобетонные блоки	Удовлетворительное
Наружные стены	Кирпичные	Удовлетворительное
Перегородки	Кирпичные	Требует ремонта
Покрытия/перекрытия	Ж/б многопустотные плиты	Удовлетворительное
Крыша	Мягкая рулонная по железобетонному основанию	Удовлетворительное
Полы	Дощатые окрашены, линолеум, паркет, плитка	Требует ремонта
Окна	Металлопластиковые 2-е створные	Требует ремонта, замены
Двери	Деревянные филенчатые	Требует ремонта
Внутренняя отделка	Побелка, покраска, мраморная крошка	Требует ремонта
Наружная отделка	Плитка, стекло	Требует ремонта
Инженерная инфраструктура		
Электроснабжение	наличие	
Водоснабжение	наличие	
Горячее водоснабжение	наличие	
Канализация	наличие	
Отопление	центральное	
Газоснабжение	н/д	
Дополнительные устройства	Отсутствуют	
Техническое состояние инженерных систем	Требует ремонта	

Источник: данные Заказчика

Ниже представлены фотографии объекта оценки:

² Описание сделано на основании фотографий предоставленных заказчиком





Вывод:

В целом, на основании предоставленных фотографий и документов, предоставленных Заказчиком, общее состояние конструкций оцениваемых зданий оценивается как

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Состояние помещений
1	Помещение, назначение: нежилое помещение, кадастровый номер: 50:12:0080103:1612	4341,1	Удовлетворительное, требующее ремонта
2	Помещение, назначение: нежилое помещение, кадастровый номер: 50:12:0080103:1612	74181	Удовлетворительное, требующее ремонта

Состояние внутренней отделки оценивается как «требует ремонта». Также, считаем, что местоположение, разрешенное использование, окружение объектов оценки оптимально для размещения объектов лечебно-санитарного назначения.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:

Не выявлены.

Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

Не выявлены.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

Не выявлены

2.3. Описание юридических прав

Оценка выполнена, исходя из следующих условий.

Показатели	Значение
Собственник зданий	ООО «Дружба» ИНН 5029122177
Вид собственности	частная
Правоустанавливающие документы	- Свидетельство о государственной регистрации права серия 55 АБ 559686 от 28.02.2011; - Свидетельство о государственной регистрации права серия 55 АБ 559683 от 28.02.2011;
Обременения по зданиям	Запрет на совершение регистрационных действий в отношении имущества, рег. № № 50-50/012-50/012/001/2015-1259/1 от 12.02.2015г. Запрет на совершение регистрационных действий в отношении имущества, рег. № № 50-50/012-50/012/001/2015-1260/1 от 12.02.2015г.
Собственник земельного участка	Московская область
Вид собственности	Права аренды участка
Обременения по участку	нет
Правоустанавливающие документы	Договор аренды земли № 4270 от 23.04.2004г; Договор уступки прав по договору аренды земли № 4270 от 23.04.2004 от 27.01.2009

Источник: данные Заказчика

Копии документов приведены в Приложении 4 к настоящему Отчету.

Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась.

Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав у ООО «Дружба».

3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Анализ политической и социально-экономической обстановки в РФ

Обзор *политической ситуации* необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

На президентских выборах 2018 года победу одержал Владимир Владимирович Путин, для которого это уже четвертый президентский срок. По действующему законодательству Президент избирается народным голосованием на срок 6 лет, вследствие чего нет оснований ожидать смены вектора развития страны, планомерно реализующегося при Путине с 2000 года.

Согласно данным опроса общественного мнения Левада-Центр, у большей части населения сохраняется позитивное восприятие Владимира Путина. Уровень доверия к действующему президенту сохраняет высокий «посткрымский» уровень, однако за прошедший год доля респондентов, доверяющих ему, снизилась с 77% в 2018 г. до 53% в 2019 г. Более двух третей опрошенных (65%) по-прежнему хотели бы видеть Путина на посту президента через пять лет (против всего 53% в 2014 г.).³

В России уже созданы 75 партий, которые соревнуются между собой, 11 из них участвуют в выборах в Государственную Думу. По результатам выборов 18 сентября 2016 г. состав Государственной Думы 450 депутатов следующий: 343 депутата от фракции «Единая Россия», 42 - «КПРФ», 39 - ЛДПР, 23 - «Справедливая Россия», 1 - «Родина», 1 - «Гражданская платформа», 1 - самовыдвиженец. Таким образом, состав Государственной Думы остаётся консервативным, и нет оснований полагать, что он может резко измениться, что повлечёт за собой изменения политики Государства.

Таким образом, риск смены курса развития страны минимален, политическая ситуация в стране стабильна несмотря на введение экономических санкций в настоящее время осуществляется развитие отношений с азиатскими странами, а также проводится политика поддержки отечественной экономики по импортозамещению. Политические риски можно оценить, как невысокие.

Обзор *макроэкономической ситуации* подготовлен по показателям за январь-ноябрь 2016 года, опубликованных Минэкономразвития РФ (www.econom.gov.ru).

Промышленное производство

Росстат зафиксировал в феврале 2019 года резкое ускорение промышленного производства — на 4,1% в годовом выражении. Об этом говорится на сайте федеральной службы статистики. Так быстро российская промышленность не росла с мая 2017 года. По данным Росстата, в январе 2019 года индекс промышленного производства был гораздо ниже — 1,1%, а в декабре 2018 года — 2%. Выпуск обрабатывающих предприятий неожиданно сильно вырос на фоне скромных консенсус-прогнозов (агентство Bloomberg предполагало рост на 1,5%, «Интерфакс» — на 1,4%, Reuters — на 1,5%). Опрошенные изданиями экономисты говорят, что рывок производства частично связан с календарным фактором: в этом году было на один рабочий день больше, чем в феврале 2018 года. Статистическое улучшение годовой динамики выпуска также объясняется разовыми факторами, среди которых засекреченные данные о динамике добычи радиоактивных руд.

Сельское хозяйство

Продовольственное эмбарго стало хорошим импульсом для российских сельхозпроизводителей и дало возможность провести ускоренное импортозамещение. Важную роль сыграла и государственная поддержка отрасли в рамках Госпрограммы развития сельского хозяйства.

Если обратиться к цифрам, то сокращение доли импорта в потреблении в отдельных отраслях агропромышленного сектора составляет до 37% к уровню 2010 года.

При росте потребления овощей почти на 15% производство увеличилось в 1,5 раза за счет снижения импорта на 9% и роста экспорта. Еще более впечатляющие цифры можно привести по свинине, потребление которой увеличилось на 75% при росте производства в 2 раза и мясу птицы, потребление которой увеличилось на 34%, а производство на 62%. И, конечно, зерно, где производство удвоилось при росте потребления на 83%.

Инвестиции и строительство

Ситуация с инвестиционным спросом остается в русле негативных тенденций, хотя в последние месяцы и наметились первые признаки стабилизации. Оценка темпов сокращения инвестиций в основной капитал за

³По данным: www.levada.ru

2018 г. уточнена на фоне опубликованной Росстатом статистики за III квартал. В III квартале динамика инвестиций перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г). В отраслевом разрезе основную поддержку динамике инвестиций обеспечили капиталовложения в добычу топливно-энергетических ископаемых, а по виду деятельности - «Сжижение и регазификация природного газа для транспортирования».

По итогам 9 месяцев сокращение инвестиций в основной капитал составило 2,3 процента. Поведение индикаторов инвестиционной активности в ноябре свидетельствует о стабилизации и возможном развороте в динамике инвестиций. В целом, по итогам за 2016 г., по оценке, произойдет замедление падения инвестиций до 3,0 % г/г (ранее до 3,7% г/г). В строительном секторе наблюдается слабая тенденция восстановления: в ноябре динамика объема работ по виду деятельности «Строительство» наилучшая с ноября 2013 года. Темпы прироста вышли в положительную область и составили 1,4% г/г (сезонно-сглаженный индекс увеличился на 0,3% м/м). По итогам одиннадцати месяцев сокращение замедлилось до - 4,3% г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-7,0% г/г в ноябре, с устранением сезонности - рост на 1,4 % м/м). Введено 7,3 млн. кв. м общей площади.

С начала года снижение составило 6,5% г/г. Несмотря на снижение в октябре (на 15,5 % г/г), по итогам десяти месяцев сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике на 15,9 % г/г.

Инфляция

Центробанк понизил прогноз инфляции на 2019 год, говорится в сообщении регулятора. Если раньше ЦБ ожидал, что цены в 2019 году вырастут на 5–5,5%, то теперь прогнозирует рост на 4,7–5,2%. «По прогнозу Банка России, локальный пик годовой инфляции будет пройден в марте-апреле 2019 года. При этом Банк России снизил прогноз годовой инфляции на конец 2019 года с 5,0–5,5 до 4,7–5,2%. Квартальные темпы прироста потребительских цен в годовом выражении замедлятся до 4% уже во втором полугодии 2019 года. Годовая инфляция вернется к 4% в первой половине 2020 года, когда эффекты произошедшего в 2018 году ослабления рубля и повышения НДС будут исчерпаны», — сообщил ЦБ

Рынок труда

На сайте Росстата доступна информация по этому вопросу за второй квартал 2018гг. Уровень безработицы составляет 4,9% от числа трудоспособного населения (в 2017гг – 5.1%). По официальным данным Минтруда в 2019-2020гг численность безработных должна сохраниться на таком же уровне (в 2020г. - 4,7%), что не превысит 3,6 млн. человек.

Казалось бы, наблюдается положительная динамика. Однако, в этом подсчёте не отражены скрытая безработица, трудовая занятость в теневом секторе, а также следует учитывать ещё нежелание граждан вставать на учёт в центрах занятости.

Доходы населения и потребительский рынок

В 2019 году реальные доходы населения России будут стагнировать, вероятно продолжение падения реальных доходов ориентировочно на 0,4-0,5%. Такие оценки содержатся в исследовании Финансового университета при правительстве РФ. В 2020 году этот показатель по оценкам экспертов должен вернуться к росту. В годовом исчислении он может увеличиться минимум на 1%. В оптимистическом варианте рост реальных доходов населения в 2020 году может составить до 6-7%.

При этом размеры реальной заработной платы в России в 2019 году будут расти не менее чем на 4% в год. При оптимистическом сценарии рост составит до 7% в годовом исчислении. В 2020 году рост реальной заработной платы по нашим оценкам продолжится.

Индекс потребительских цен в 2019 году будет увеличиваться, однако среднегодовой уровень потребительской инфляции может остаться ниже уровня 4%. По оценкам экспертов, со второй половины 2019 года потребительская инфляция начнет снижаться в связи с сокращением потребительской активности.

Рост ВВП России в 2019-2020 гг. продолжится, хотя он и останется незначительным. В 2019 году он может составить 1-1,7%, в 2020 году – 1,7-1,8%.

Эксперты ожидают, что рубль останется слабым по отношению к доллару до середины 2019 года. Во второй половине года и в 2020 году возможен разворот тенденции в сторону укрепления рубля в этой валютной паре. Сегодня эксперты Финансового университета не видят значительного спроса населения на иностранную валюту. Неготовность населения активно скупать доллары и евро поможет сохранить стабильность на валютном рынке.

В конце 2018 года эксперты зафиксировали значительное снижение интереса потребителей к приобретению новых автомобилей. "В связи с этим можно ожидать заметного торможения рынка автотранспорта. Об этом же говорит заметное падение темпов роста интереса населения к приобретению полисов страхования каско автотранспорта, наблюдавшееся в течение всего 2018 года", - сказано в исследовании.

Достигнув пика в конце лета – начале осени, начал падать интерес населения к приобретению недвижимости

– квартир и домов, как по месту жительства, так и с целью переезда в другой город. Параллельно с этим произошло замедление строительной активности населения, хотя размер сокращения пока не является критическим.

Внешняя торговля

В январе-феврале 2019 г. внешнеторговый оборот России составил, по данным Банка России, 99,1 млрд долларов США (98,3% к январю-февралю 2018 г.), в том числе экспорт – 64,2 млрд долларов (98,8%), импорт – 34,9 млрд долларов (97,4%). Сальдо торгового баланса оставалось положительным, 29,3 млрд долларов США (в январе-феврале 2018 г. – положительное, 29,2 млрд долларов).

Валовой внутренний продукт

По данным Росстата рост ВВП России в первом квартале 2019 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составит 0,5%. Это хуже прогноза Минэкономразвития, ранее оценившего этот же рост в 0,8%.

В 2018 году рост ВВП России составил 2,3%. Согласно оценке Минэкономразвития, рост российской экономики в 2019 году замедлится до 1,3%.

Согласно данным Минэкономики, в первом квартале 2019 года рост ВВП России оказался самым слабым за последние два года

Таблица 3.1. Основные показатели развития экономики, г/г

в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	4кв18	2017
ВВП	0,8*	0,6*	1,4*	0,6*	2,3	2,7	1,6
Сельское хозяйство	1,1	1,5	1,0	0,7	-0,6	4,1	3,1
Строительство	0,2	0,2	0,3	0,1	5,3	4,1	-1,2
Розничная торговля	1,8	1,6	2,0	1,9	2,8	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	2,1	1,9	1,9	2,4	2,8	2,3	5,6
Промышленное производство	2,1	1,2	4,1	1,1	2,9	2,7	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,7	4,3	5,1	4,8	4,1	7,2	2,1
добыча угля	3,1	2,4	0,0	6,8	4,2	7,4	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	4,5	4,3	5,2	4,1	2,8	5,7	0,4
добыча металлических руд	10,9	11,7	11,2	9,8	4,6	7,3	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	-3,5	-5,7	0,7	-5,6	4,0	7,3	15,6
Обрабатывающие производства	1,3	0,3	4,6	-1,0	2,6	0,9	2,5
пищевая промышленность	4,0	2,0	5,9	4,1	4,4	4,9	1,5
легкая промышленность	-2,6	-2,4	-0,4	-2,5	2,3	-2,1	5,4
деревообработка	7,3	6,0	5,0	11,0	11,7	13,3	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	2,0	-0,4	5,2	1,2	1,8	0,7	1,1
химический комплекс	3,3	3,6	3,2	2,8	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	8,4	8,2	9,8	7,2	4,4	3,3	11,2
металлургия	2,6	-1,9	8,8	0,9	1,6	5,6	0,8
машиностроение	-7,7	-4,3	-1,5	-17,6	1,2	-4,1	5,6
прочие производства	6,9	8,0	7,5	5,4	1,4	-3,0	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,5	-4,8	-1,1	1,3	1,6	1,2	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,9	3,7	1,8	-2,8	2,0	5,2	-2,1

Источник: Минэкономразвития РФ

Характеристика политического и социально-экономического потенциала Мытищинского муниципального района Московской области

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой муниципальным образованием.

На выборах губернатора Московской области 2018 года победу одержал Андрей Воробьев, набрав 62,52% голосов, победив тем самым уже в первом туре голосования. По действующему законодательству срок

полномочий губернатора Московской области составляет 5 лет. Андрей Воробьев является членом партии «Единая Россия», вследствие чего нет оснований ожидать смены вектора развития области.

Можно сделать вывод, что риск смены курса развития Московской области минимален, политическая ситуация в регионе стабильна и не оказывает негативного влияния на рынок недвижимости.

Обзор экономического и социального положения городского округа Мытищи за 2018 год⁴

Мытищинский муниципальный район один из крупнейших промышленных регионов ближнего Подмосковья, непосредственно примыкающий к северо-восточной границе Москвы и входящий в лесопарковую зону столицы. Общая площадь Мытищинского муниципального района составляет 42932 га или 0,94% территории Московской области.

Мытищинский муниципальный район занимает выгодное географическое положение. На востоке Мытищинский муниципальный район граничит с Балашихинским районом, на севере и северо-востоке – с городом Королев, Пушкинским и Дмитровским районами, на западе – с городами Лобня и Долгопрудный, а также с Химкинским районом, на юге – с городом Москва.

По территории района проходят два автомобильных шоссе федерального значения – Ярославское и Дмитровское, Московская кольцевая автодорога, железнодорожные магистрали северного и восточного направлений. В непосредственной близости с районом расположен аэропорт «Шереметьево».

Природно-климатические условия

Большая часть района расположена в лесной зоне. На территории района расположении Национальный природный парк Лосиный остров, леспромхозы. Общая площадь района, занятая лесным фондом составляет 46% от общей площади района.

Водные ресурсы занимают значительную часть всей территории Мытищинского муниципального района почти 10 % от всей площади района.

В районе находятся крупные водохранилища (Пестовское, Икшинское, Учинское, Пяловское, Клязьминское), связанные судоходным каналом Москва - Волга. По территории района протекают реки Клязьма, Яуза, Раздериha, Работня, Сукромка, Чанка.

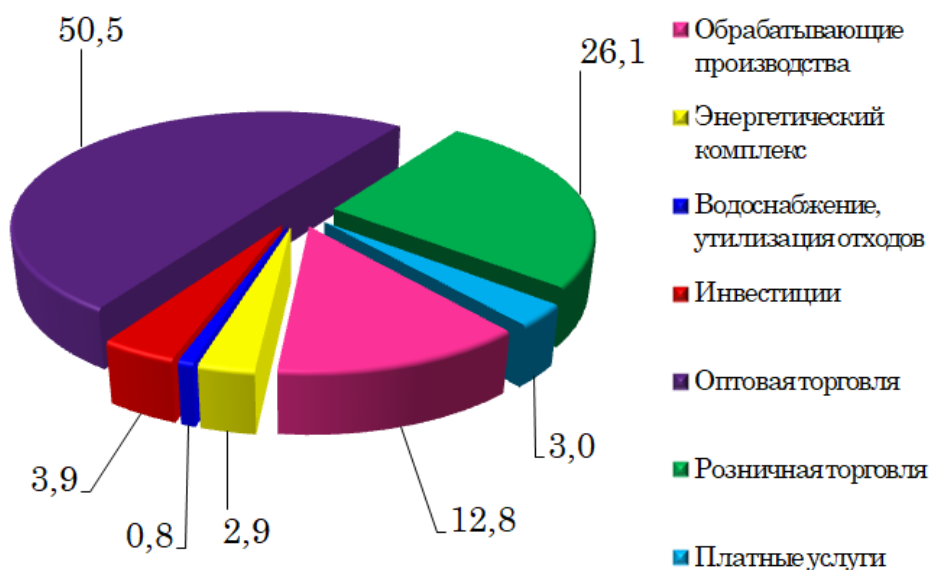
Оборот организаций по всем видам экономической деятельности, производимый на территории г. О. Мытищи.

Общий экономический оборот организаций городского округа Мытищи всех форм собственности и видов деятельности за 12 месяцев 2018 года составил 880,8 млрд. рублей (в действующих ценах) и увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 4%, или на 33,7 млрд. рублей. Таким образом, на территории нашего округа сформировалось 8% общеэкономического оборота организаций Московской области.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года структура общего экономического оборота городского округа Мытищи претерпела небольшие изменения. По-прежнему лидирует показатель оптовой торговли с объемом 444,8 млрд. рублей. Удельный вес данной отрасли составляет 50,5% в общем обороте организаций по округу, это на 4,3 п.п ниже уровня аналогичного периода 2017 года. Доля оборота розничной торговли за год увеличилась с 25,4% (в 2017г.) до 26,1% (в 2018г). Удельный вес оборота предприятий промышленного комплекса вырос с 13,0% до 16,5 %. Доля показателя «Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования» за год осталась на том же уровне и составила 3,9%.

⁴ Информация с официального сайта органов местного самоуправления г.о. Мытищи

**Структура общего экономического оборота организаций
городского округа Мытищи по итогам 12 месяцев 2018 года, (в %)**



Общий объем промышленного производства, производимый на территории городского округа Мытищи.

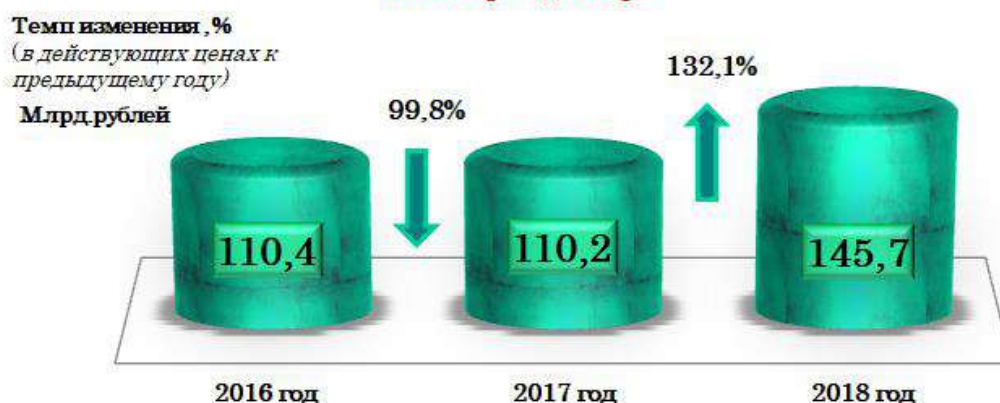
Одной из ведущих отраслей экономики городского округа Мытищи является промышленность, оказывающая влияние на многие показатели социально-экономического развития.

Промышленное производство представлено предприятиями обрабатывающих производств, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха и водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, которые в совокупности по крупным и средним предприятиям за 12 месяцев 2018 года отгрузили продукции на сумму 145 676,2 млн. рублей. По итогам года темп роста выпуска данных производств увеличился по отношению к предыдущему году (в действующих ценах) и составил 132,1%. За счет высокой динамики роста индекс промышленного производства сложился в размере 121,2% (индекс дефлятор 109,0%).

Номенклатурный ряд продукции, выпускаемый организациями городского округа Мытищи, насчитывает более 400 наименований: вагоны метро, автосамосвалы, прицепы к грузовым и легковым автомобилям, электротехническое оборудование, полимерные и термостойкие ткани и материалы, кабели и провода, строительные и отделочные материалы, дорожные знаки, бытовое светотехническое оборудование, продукты питания, мебель, издательская продукция.

Вклад городского округа Мытищи в промышленное производство Московской области за 12 месяцев 2018 года составил 5,7%

**Объем выпускаемой промышленной продукции
городского округа Мытищи по крупным и средним предприятиям
за январь - декабрь**



Удельный вес обрабатывающих производств городского округа Мытищи в Московской области (по крупным и средним организациям) составил 5,1%, это 3 место среди всех муниципальных образований региона.

На общий стоимостной показатель по сектору обрабатывающих производств повлияли результаты деятельности отраслей:

- «производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования», представленные АО «ОКБ КП»;
- «производство сборных паркетных покрытий» - ООО «Таркетт Соммер»;
- «производство транспортных средств и оборудования», где основная доля принадлежит предприятиям АО «Метровагонмаш», а также ООО «Мытищинский приборостроительный завод»;
- «производство пищевых продуктов, включая напитки», основным представителем данной отрасли является ЗАО «Московская пивоваренная компания».

Темп роста за 12 месяцев 2018 г. к аналогичному периоду 2017 года в отрасли «Обеспечение электрической энергией, газом и паром» - 100,5%, в отрасли - «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 126,0%.

Потребительский рынок товаров и услуг.

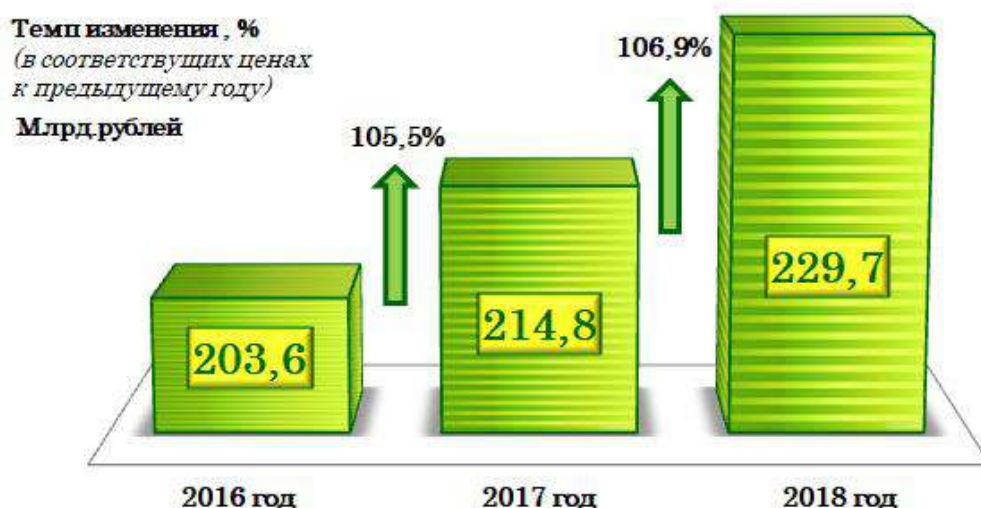
Потребительский рынок товаров и услуг представляет собой важнейший и наиболее динамично развивающийся сектор экономики городского округа Мытищи. Его инфраструктура характеризуется большим количеством современных торговых комплексов, крупных гипермаркетов, автомобильных торговых-технических центров.

Розничный товарооборот.

За январь – декабрь 2018 года оборот всех предприятий розничной торговли превысил 229,7 млрд. рублей, это на 6,9% выше аналогичного периода 2017 года (в действующих ценах), в том числе по данным отдела статистики товарооборот на крупных предприятиях торговли увеличился на 11% и составил 148,7 млрд. рублей. Городской округ Мытищи занимает лидирующее место по показателю товарооборота Московской области среди всех муниципалитетов по данному показателю и формирует 11% от всего оборота Подмоскovie.

Рост товарооборота произошел за счет увеличения торговых площадей; повышения стоимости на товары и услуги, которые произошли за счет увеличения арендной платы в торговых центрах; увеличения повышающего коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка, расположенного на территории округа; увеличения стоимости услуг ЖКХ; увеличения оптовых цен поставщиков, производителей; увеличения тарифов на перевозки и др.

Объем розничного товарооборота на территории городского округа Мытищи за январь - декабрь



На территории городского округа Мытищи функционирует 43 торгово-развлекательных комплекса, торговых центров и комплексов (8 -ТРК, 35- ТЦ и К). В 2018 году заполняемость большинства ТК и ТЦ находилась на уровне 70-75%.

Наибольшей популярностью пользуются такие центры как «Июнь», «Весна», «Красный Кит», «Твой Дом»,

«XL», «Фрегат», «Перловский», ТЦ 4 DALY.

На территории городского округа Мытищи по состоянию на 01.01.2019 год сфера потребительского рынка и услуг, насчитывает 3500 торговых объектов, из них:

- 438 предприятий оптовой торговли;
- 9 розничных рынков;
- 302 предприятия общественного питания;
- 712 объекта бытового обслуживания населения;
- 2039 предприятий розничной торговли.

С начала 2018 года на территории округа Мытищи открылись крупные объекты торговли:

- пересечение Волковского и Осташковского шоссе открылся первый в Московской области и четвертый комплекс в России «Оптоклуб Ряды Мытищи (ООО «БигБокс»)). Это российская сеть, работающая в нише складских клубов. Площадь Оптоклуба - 16500 кв.м;
- фермерский рынок «Лукоморье» (ООО «Лукоморье»). Площадь рынка -680 кв. м
- центр детских товаров и услуг «АРТИМОЛ». Площадь торгового центра - 8879 кв.м.
- магазин фермерских продуктов «БазарБай» (ООО «Управляющая компания магазин на Рождественской»). Площадь магазина – 5000 кв. м

В 2018 году прирост торговых площадей составил 33 тысяч кв. метров

В городском округе Мытищи все большее развитие получает сетевая торговля, по состоянию на начало 2019 года насчитывается – 117 ед., из них: Пятёрочка-25; Перекресток-12; Карусель-2; Магнит- 21; Дикси-20; Авосяка-2; Азбука вкуса- 3; Ашан -2; Верный- 6; Красное и белое- 6; Вкус Вилл- 4; Лента-2; Зельгрос, -1; Атак-1; Бристоль-2; Мяснов – 3; Мираторг-1; Спар -1; Ароматный мир-3.

Также на территории округа функционирует – 9 розничных рынков. Общая площадь, занятая под размещение розничных рынков, составляет 167230,9 кв.м., на которых размещено -1254 торговых мест.

Оптовая торговля.

Почти половина (50,5%) общеэкономического оборота муниципального образования формируют предприятия оптовой торговли. Оптовая торговля играет существенную роль в системе экономических связей между отраслями производства, изготовителями товаров и розничной торговлей.

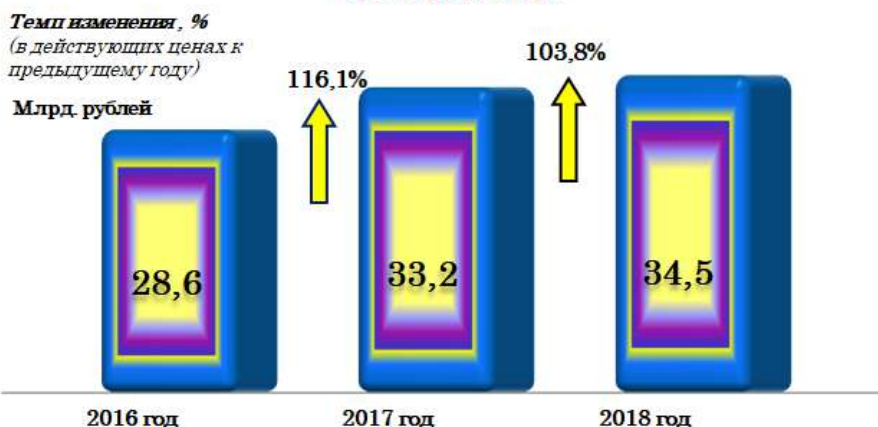
За 12 месяцев текущего года объем оптовой торговли составил 444,8 млрд. рублей против 464,1 млрд. рублей аналогичного периода 2017 года.

Инвестиции.

За 12 месяцев 2018 года в экономику и социальную сферу городского округа Мытищи направлено 34,5 млрд. рублей инвестиций за счет всех источников финансирования, что на 3,8% выше аналогичного периода 2017 года (33,2 млрд. руб.).

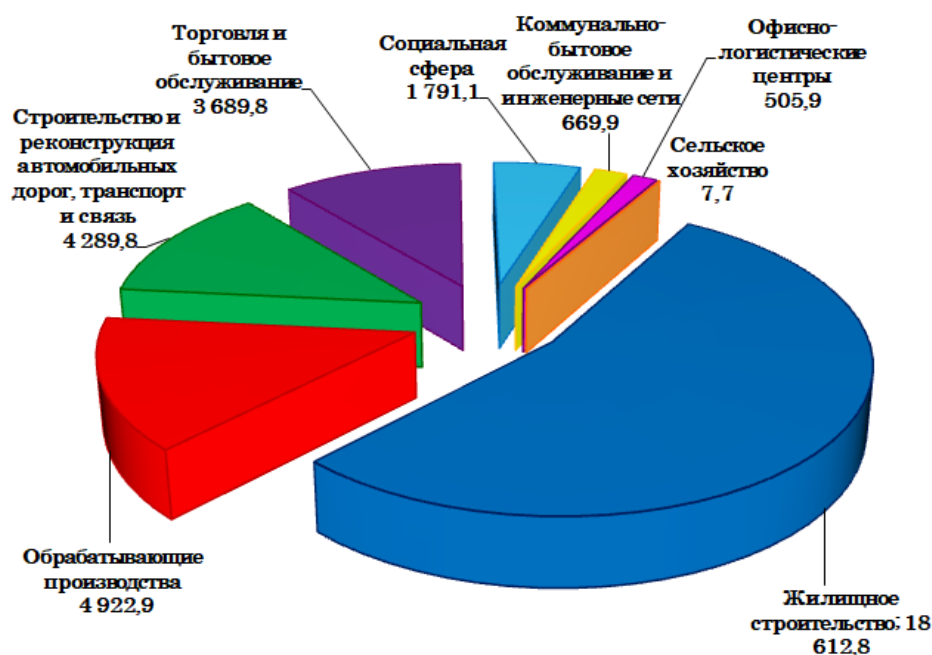
В рейтинге по целевым показателям за 2018г по объему инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования среди муниципалитетов Московской области городской округ Мытищи вошел в десятку лидеров (7 место).

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за январь-декабрь



Большая часть инвестиций 54%, израсходована в сфере жилищного строительства, 14,3% от общего объема инвестиций направлено на строительство и модернизацию объектов обрабатывающего производства. В строительство и реконструкцию автомобильных дорог, транспорт и связь инвестировано 12,4%, торговлю и бытовое обслуживание – 10,7%, социальную сферу – 5,2%, коммунально-бытовое обслуживание и инженерные сети – 1,9%. На развитие офисно-логистических центров вложено 1,5% от общего объема инвестиций.

Структура инвестиционных вложений в строительство объектов на территории городского округа Мытищи по видам экономической деятельности за 12 месяцев 2018 года, (млн.руб.)



Жилищное строительство.

За отчетный период 2018 года на территории городского округа Мытищи введено 490,4 тыс.м2. жилья, это на 5,1% (в 2017 году – 517,0 тыс.м2.) меньше аналогичного периода прошлого года. За 12 месяцев 2018 года объем многоэтажного строительства составил 356,3 тыс.м2. против 390,8 тыс.м2. в 2017 году. Индивидуальное строительство за отчетный период выросло почти на 6,3% относительно аналогичного периода 2017 года до 134,1 тыс.м2.

Жилищное строительство на территории городского округа Мытищи

	12 месяцев		Темп изменения, в (%)
	2018г.	2017г.	
Ввод жилья, в т.ч.	490,4	517,0	94,9
индивидуальное жилье	134,1	126,2	106,3
многоэтажное строительство	356,3	390,8	91,2

Малый бизнес

В экономической системе городского округа Мытищи большую роль играет развитие малого предпринимательства. За 12 месяцев текущего года на территории зарегистрировано 16 340 субъектов малого бизнеса, включая индивидуальных предпринимателей, из которых: 754 организации малого предпринимательства, 7 509 микропредприятия.

В 2018 году оборот субъектов малого предпринимательства составил 197,6 млрд. руб., это на 2% больше, чем за аналогичный период 2017 года и составляет 22,4% от общего экономического оборота предприятий городского округа Мытищи.

Среднемесячная оплата труда работников малых предприятий (включая микропредприятия) к концу 2018 года достигла уровня 31 287,9 рублей против 29 452 рублей - 2017 года.

По итогам 12 месяцев 2018 года среднесписочная численность работников малых предприятий (включая микропредприятия) составила 40 782 человека.

Труд и заработная плата.

По итогам 12 месяцев 2018 года среднесписочная численность работников на крупных и средних организациях составила 76 646 человек. За отчетный год данный показатель увеличился на 7,1%.

В структуре крупных предприятий наибольший процент прочно закрепился за торговлей (33,8%) и обрабатывающими производствами (15,3%), за образованием – 11,8%, здравоохранением – 7,1%, в государственном управлении – 5,9%, по виду деятельности «Транспортировка и хранение» приходится – 4,6%.

Структура численности работников по крупным и средним организациям городского округа Мытищи по видам экономической деятельности по итогам 12 месяцев 2018 года, (в %)



В соответствии с балансом трудовых ресурсов во всех сферах экономики муниципального образования занято свыше 135 тыс. человек. Наибольший процент занятых отмечен в сфере оптовой и розничной торговли – 34,7%; на обрабатывающих производствах – 15,7%; в сфере образования – 10,9%; здравоохранения и предоставления социальных услуг – 7,2%; в сфере государственного управления и обеспечения военной безопасности – 5,9%, в прочих сферах деятельности занято – от 5% и ниже.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников по крупным и средним организациям городского округа Мытищи за 12 месяцев 2018 года выросла в действующих ценах на 116,5% и составила 59 658,30 рублей, это выше заработной платы по Московской области на 3,3% (Московская область – 57 755,80 рублей, темп роста – 109,8%). По уровню среднемесячной заработной платы городской округ занимает 13 место среди 62 муниципальных образований Московской области. В рейтинге муниципальных образований Подмоскovie по данному показателю лидируют городские округа Лобня (118 051,00 руб.), Химки (80 593,20 руб.), Долгопрудный (75 005,30 руб.), Красногорск (71 862,30 руб.).

По данным Мытищинского Центра занятости населения средняя численность безработных за 12 месяцев 2018 года сократилась на 86 человек с начала отчетного периода и установилась на значении 598 человек. Уровень безработицы на конец отчетного периода составил 0,46%.

Выводы по разделу

1. Политическая ситуация в стране и регионе характеризуется как стабильная, изменения политического курса не прогнозируются.
2. Основные социально-экономические показатели в стране и регионе демонстрируют определенную стабилизацию по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Эксперты отмечают снижение напряженности в экономике в целом и на рынке недвижимости в частности

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 3.2 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а так же в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в

том числе непродуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками (например, предприятия общепита), при этом находящиеся в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из

одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием.

На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных объектов на рынке продажи и аренды Москвы.

Проанализировав сегменты российского рынка недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что объекты оценки относятся к сегменту рынка: коммерческая недвижимость – база отдыха. Рынок аренды и продажи объектов коммерческого назначения под базу отдыха практически отсутствует.

Улучшения на земельном участке относятся к недвижимости социально - культурного назначения

К объектам недвижимости социально-культурного назначения относятся:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Рынок подобных объектов достаточно узкий, и выражен в предложениях на продажу бывших пионерских лагерей, профилакториев, домов отдыха.

Далее приведен анализ рынка земельных участков Московского региона.

3.3. Обзор рынка земельных участков

Сегментирование рынка

По мнению аналитиков на земельном рынке Московского региона можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:
 - Земли сельскохозяйственного назначения;
 - Земли населенных пунктов;
 - Земли промышленности и иного назначения;
 - Земли особо охраняемых территорий;
 - Земли лесного фонда;

-
- Земли водного фонда;
 - Земли запаса.
2. Вид разрешенного использования (Целевого назначения) земель:
- Под индивидуальное жилищное строительство;
 - Под садово-огородническое хозяйство;
 - Под крестьянско-фермерское хозяйство;
 - Под общественно-деловую застройку;
 - Под размещение объектов промышленности;
 - Прочее.
3. Вида права пользования земельным участком:
- Собственность;
 - Аренда;
 - Постоянное бессрочное пользование;
 - Владение.
4. Престижности направления:
- Наиболее престижные - Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское;
 - Престижные – Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
 - Второстепенные - Волоколамское, Ярославское, Оставшковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
 - Наименее востребованные – Щелковское, Каширское, Рузское и пр.
- 5 Расстояния от МКАД:
- До 10 км;
 - 10-20 км;
 - 20-40 км;
 - 40-60 км;
 - 60-80 км;
 - Свыше 80 км.
6. Размера земельного участка:
- Мелкие участки до 0,5 га;
 - Средние участки 0,5 - 5 га;
 - Большие участки 5 - 20 га;
 - Крупные участки свыше 50 га.
7. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:
- Газоснабжение;
 - Электроснабжение;
 - Теплоснабжение;
 - Водоснабжение;
 - Канализация.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов (поселений). При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению,

разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Без анализа вышеприведенных характеристик недвижимого имущества и их возможного разделения на подвиды не должна обходиться модель сегментирования. Но основными факторами являются другие. Как известно, для земельных участков в Подмоскowie, существуют три главных критерия, обуславливающие его престижность, - это направление (в данном случае принято привязываться к шоссе), расстояние от МКАД и окружение земельного участка. По этим характеристикам, определяющим спрос на землю, сами земельные участки практически не отличаются от коттеджных поселков и другой загородной недвижимости. Здесь важно учитывать различные потребности потенциального покупателя. Например, в случае, если освоение земельного участка рассматривается для коттеджного строительства или загородной резиденции, то желательно, чтобы расстояние до Москвы можно было бы преодолеть примерно за 40-50 минут. Это то время, которое в среднем тратится на дорогу при поездке внутри самого города с учетом небольших затруднений в движении. Трата значительного времени на дорогу затрудняет ежедневную поездку на работу в столицу, живя за городом. Поэтому самым престижным расстоянием является удаленность в 20 километров от МКАД, а самым оптимальным – радиус в 40 км. Но, несмотря на престижность и удобство ближайшего Подмоскowie, в последнее время все больше покупателей проявляют интерес к удаленным землям Московской области. Там существуют свои преимущества: дальние районы располагает большими площадями, что позволяет приобрести крупный земельный надел. А также удаленность от Москвы определяется лучшей экологией. Тем не менее, далеко не каждый готов купить для личного пользования земельный участок в 100-километровой зоне. Другое дело приобретение земельного надела для административно-производственных целей, где выходят на первый план другие определяющие критерии: важным моментом являются транспортные развязки и интенсивность движения, близость к крупным населенным пунктам, как местам сбыта, и т.д.

С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели, как и в Москве, прежде всего исходят из розы ветров. Поэтому бессменным лидером по количеству сделок с землей в Подмоскowie был и остается Одинцовский район (порядка восьми тысяч сделок в год). В этой же категории находятся: Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское. На первом из них уже наблюдается дефицит предложения, а Новорижское направление пока располагает большим предложением, хотя по ценовому фактору стремится к Рублево-Успенскому. Существует определенный интерес на земельные участки по Калужскому, Минскому, Можайскому, Дмитровскому, Киевскому, Пятницкому, Ленинградскому направлениям. По причине относительно большого скопления промышленных предприятий и соответственно худшей экологии остаются менее востребованными такие шоссе, как Щелковское, Каширское, Рязанское, Носовихинское. Также негативными факторами по этим направлениям являются близость крупных населенных пунктов, загруженность автомобильных трасс и, как следствие, большое количество машин на трассах.

Как было во все времена, важным моментом при выборе земли является его окружение. Покупатели отдают предпочтение живописным местам возле воды или лесопарковой зоны, где возможен полноценный отдых. Следующим этапом после определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более двадцати соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше пятидесяти соток достаточно большая редкость для ближнего Подмоскowie. А участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций.

Мониторинг цен предложений продажи земельных участков на дату оценки

Оценщик провел мониторинг цен предложений продажи участков сопоставимых с объектом оценки. Были выбраны предложения по продаже земельных участков, сопоставимые с оцениваемым объектом. Результаты выборки из открытых источников информации порталов недвижимости в сети Internet приведены в таблице.

Таблица 3.3. Мониторинг цен продаж земельных участков населенных пунктов под коммерческую застройку, без учета скидки на торг

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Дата предложения	май.19	май.19	май.19	май.19	май.19	май.19
Объект	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Местоположение	д. Новоалександрово, Виноградовский с.о., Мытищинского района, МО, 8 км от МКАД	д. Новоалександрово, Виноградовский с.о., Мытищинского района, МО, 8 км от МКАД	д. Терпигорьево, Мытищинского района, МО, 10 км от МКАД	д. Пирогово, Мытищинского района, МО, 10 км от МКАД	д. Черкизово, Пушкинский района, МО, 12 км от МКАД	д. Черкизово, Пушкинский района, МО, 12 км от МКАД
Права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория земельного участка	поселений	поселений	поселений	поселений	ЗНП	ЗНП
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	н/д	под стр-во мед. Центра	ИЖС
Площадь участка, га	1,4	1,4	1	1,2	1,12	1,2
Площадь участка, "соток"	140	140	100	120	112	120
Площадь участка, кв.м.	14 000	14 000	10 000	12 300	11 200	12 000
Цена за земельный участок, руб.	109 700 000	108 422 496	60 000 000	95 000 000	82 000 000	78 000 000
Наличие строений	свободен	свободен	свободен	свободен	свободен	свободен
Наличие коммуникаций	На участке:, газ, эл-во, канализация	На участке:, газ, эл-во, канализация	На участке:, газ, эл-во, канализация	На участке:, газ, эл-во, канализация	На участке:, газ, эл-во, канализация	н/д
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/suburban/190974664/	https://www.cian.ru/sale/suburban/200858451/	https://www.cian.ru/sale/suburban/203636485/	https://www.cian.ru/sale/suburban/199356053/	https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/200751188/	https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/204621505/

Источник: составлено Оценщиком

Диапазон цен предложений земельных участков сопоставимых с объектом оценки составил:

Таблица 3.4 Диапазон цен предложений на дату оценки по аналогам земельным участкам, без учета скидки на торг

Площадь, соток	Рыночная стоимость 1 сотки, руб.		
	min	max	среднее
100 – 140	600 000	783 571	691 786

3.4. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: качество прав на объект, условия продажи, местоположение объекта, площадь объекта, категория земли, вид разрешенного использования, наличие коммуникаций и строений.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку земельных участков. Ценообразующие факторы приводятся для участков рекреационного назначения, поскольку оцениваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования по данным Росреестра – для строительства санатория. (В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, другие аналогичные объекты. Рекреационного назначения также признаются земельные участки, предоставленные санаториям, домам отдыха и иным лицам для организации отдыха населения)⁵

1. Категория земель/вид разрешенного использования.

Данный параметр отражает назначение объекта, а именно разграничивает, в рамках какого сегмента рынка конкурируют объекты недвижимости.

Категория земель отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли - продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов и земель промышленности. Диапазон значений данного фактора учесть невозможно, поэтому для объекта оценки выбор аналогов должен производиться по идентичной категории земельных участков.

Одним из ключевых факторов, влияющих на стоимость земельного участка, является вид разрешенного использования. Вид разрешенного использования - это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства. Корректировки на вид разрешенного использования (назначение) применяются в случае отсутствия аналогов ЗУ по назначению объекта оценки.

Таблица 3.5. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под ЛПХ (личное подсобное хозяйство)	1,22	1,12	1,33
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под сельхозпроизводство	2,43	1,83	3,03
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков сельхозназначения	1,60	1,43	1,78
Отношение удельной цены земельных участков под придорожный сервис к удельной цене аналогичных участков сельхозназначения	3,77	2,59	4,94
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков сельхозпроизводства	1,92	1,64	2,20

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том 2. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018

Таблица 3.6. Матрицы коэффициентов

Цены объектов разного функционального назначения		аналог			
		Под сельхозпроизводство	Под ИЖС	Под объекты рекреации	Под объекты придорожного сервиса
Объект оценки	Под сельхозпроизводство	1,00	0,41	0,62	0,52
	Под ИЖС	2,43	1,00	1,50	1,26
	Под объекты рекреации	1,60	0,66	1,00	0,83
	Под объекты	3,77	1,54	2,34	1,00

⁵ Согласно Земельного кодекса РФ Статья 98. Земли рекреационного назначения

	придорожного сервиса				
--	----------------------	--	--	--	--

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том 2. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018

2. Качество прав на объект

Фактор качества прав определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- Объем передаваемых прав;
- Наличие ограничений (обременений) права

Передаваемые права на объект могут быть как правом собственности, так и правом аренды. Объем полноты передаваемых прав влияет на стоимость объекта оценки. На практике права аренды в основном реализуются на земельные участки.

Таблица 3.7. Экспертная оценка размера поправки на передаваемые имущественные права

Земельные участки под объекты рекреации	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,79	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,69	0,84

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том 2. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 3.8. Матрица коэффициентов

Цены земельных участков под объекты рекреации		Аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
Объект оценки	собственность	1	1,16	1,32
	долгосрочная аренда	0,86	1	1,14
	краткосрочная аренда	0,76	0,88	1

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том 2. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

Согласно норме п.1 ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с момента открытия конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

Таким образом, все аресты (ограничения) в отношении объекта оценки подлежат прекращению, на основании чего, данные аресты (ограничения) не могут влиять на рыночную стоимость

3. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

4. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

5. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

6. Факт сделки (торг).

Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Таблица 3.9. Значения скидки на торг, усредненные по регионам России (активный рынок)

Таблица 3.3: Значения скидки на торг, усредненные по регионам России (активный рынок)			
Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том 2. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

7. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, в административных округах;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- близость основных транспортных магистралей.

Соответственно в разных административных округах цены на недвижимость по ценовым зонам отличаются. Однако следует отметить, что в отдельных случаях, если объекты недвижимости находятся в непосредственной близости друг от друга (консультация со специалистами агентств по продаже недвижимости – АН «МИЕЛЬ», АН «ИНКОМ» и др., позволяют утверждать, что сопоставимой можно признать удаленность не более 3 км) и их местоположение можно признать очень схожим, корректировку на местоположение вводить не следует, даже если объекты находятся в различных административных округах или ценовых зонах (подобного рода ситуации возникают исключительно в тех случаях, если объекты недвижимости расположены на границах административных округов или ценовых зон).

Корректировка на местоположение в зависимости от центра, как правило, рассчитывается методом парных продаж на дату оценки.

Таблица 3.10.Корректирующие коэффициенты на расстояние от МКАД для цен земельных участков, расположенных в Московской области

Расстояние до МКАД, км		аналог							
Объект		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
	<10	1,00	1,99	2,74	3,39	3,97	4,75	5,91	6,54
	10-20	0,50	1,00	1,38	1,70	1,99	2,39	2,97	3,29
	20-30	0,36	0,73	1,00	1,23	1,45	1,73	2,15	2,39
	30-40	0,30	0,59	0,81	1,00	1,17	1,40	1,74	1,93
	40-50	0,25	0,50	0,69	0,85	1,00	1,20	1,49	1,65
	50-70	0,21	0,42	0,58	0,71	0,83	1,00	1,24	1,38
	70-100	0,17	0,34	0,46	0,57	0,67	0,80	1,00	1,11
	>100	0,15	0,30	0,42	0,52	0,61	0,83	0,90	1,00

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том 2. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

8. Площадь объекта.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносилось корректировки. В тоже время, часто собственники участков готовы большие участки делить на участки меньшей площади.

Таблица 3.11. Матрица поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж земельных участков под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные усредненные по России

Диапазон площадей объекта оценки, га	Диапазон площадей объекта аналога, га				
	<0,1	0,1 -0,5	0,5 -1,0	1,0 – 3,0	≥3
<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
1,0 – 3,0	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
≥3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том 2. Земельные участки», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

9. Наличие коммуникаций

В современных условиях развития рынка недвижимости, в зависимости от сегмента, доступность коммуникаций имеет значительное влияние на формирование рыночной стоимости.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом (источник: <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>)

- электроэнергия – 10-20%
- газоснабжение – 10-20%;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

3.5. Ликвидность объектов недвижимости

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 3.12. Показатели срока ликвидности недвижимости

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник: методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>.

Основными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Местоположение. Объекты, имеющие выгодное месторасположение, имеют более высокий уровень ликвидности. На ликвидность в данном случае влияет близость к автомагистралям, остановкам транспорта, нахождение на первой линии домов, экологическая ситуация в районе, в том числе близость промышленных зон.

Эластичность спроса на данный вид имущества. Эластичность спроса позволяет измерить степень реакции покупателя на изменение цен, уровня доходов или других факторов. Рассчитывается через коэффициент эластичности. Например, жилые помещения. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Для коммерческой недвижимости характерна небольшая эластичность спроса по цене, но значительная положительная эластичность спроса по доходу. Другими словами, изменения покупательной способности оказывает существенное влияние на спрос на недвижимость, хотя и в различной степени для разных видов недвижимости. Например, спрос на сельскохозяйственные земли, как правило, менее

эластичен, чем спрос на производственную недвижимость, так как спрос на продукцию сельского хозяйства более стабильный при изменении доходов населения. Аналогично, спрос на первоклассные магазины менее эластичен, чем спрос на второстепенные магазины.

Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования. Как правило, имущество в хорошем состоянии, недавно построенные объекты, завершённые строительством имеют более высокую ликвидность, нежели объекты, требующие больших затрат на восстановление или объекты, незавершённые строительством.

Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам.

Масштабность и количество объектов. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда количество объектов превышает емкость рынка.

Потенциальные покупатели. В зависимости от всех вышеуказанных факторов количество потенциальных покупателей объекта может значительно варьироваться. Соответственно, чем большее количество потенциальных покупателей у объекта, тем выше его ликвидность.

Вывод

Проанализировав все факторы, влияющие на ликвидность объекта оценки можно сделать вывод о том, что срок экспозиции земельных участков на дату оценки 7- 18 мес., ликвидность объекта оценки является «низкой».

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с п.13 ФСО №7 «Оценка недвижимости»: наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов применения и использования, которые допустимы с точки зрения действующего законодательства.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных для оцениваемого объекта способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом способы использования являются доходными.
- Максимальная доходность: рассмотрение варианта с наибольшей доходностью.

Анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем - для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то в этом случае может теряться смысл оценки рыночной стоимости объекта с улучшениями.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;
- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному участку (если для потенциально востребованных гипермаркета, технопарка, складского комплекса нужна территория площадью больше оцениваемого участка) – путем покупки, аренды или привлечения «соседа» к участию в инвестиционном проекте;
- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;
- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;
- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Поскольку для каждой функции существует оптимальная высота здания, то если нет градостроительных ограничений на этажность строений, эта оптимальная высота (своя для каждой функции) рассматривается при сравнении вариантов. Если ограничения имеются, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;

-
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
 - нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

Определение НЭИ по оцениваемому имуществу

Учитывая особенности расположения, локального окружения, конструктивные особенности, техническое состояние зданий, архитектурно-планировочные решения финансово оправданным представляется использование рассматриваемых зданий - под лечебно-санаторные цели.

Таким образом,

Физически осуществимым и юридически допустимым вариантом, а также финансово оправданным и максимально эффективным использованием застроенных земельных участков является вариант: использование земельного участка с учетом улучшений - под лечебно-санаторные цели после завершения реконструкции.

5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.11 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297 и п. 21-23 Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости», а также руководствуется ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

Затратный подход.

Затратный подход основан на предпосылке, что стоимость объекта недвижимости определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Рыночная стоимость по затратному подходу рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового объекта, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.

Наиболее распространенными методами затратного подхода для определения стоимости воспроизводства или замещения улучшений используются: метод сравнительной единицы; метод разбивки по компонентам; метод количественного анализа и индексный метод.

Затратный подход наиболее приемлем при оценке недавно построенных объектов недвижимости, а также специализированных объектов по которым отсутствуют рыночные аналоги.

В соответствии с п.24(а) ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений. Несмотря на то, что улучшения оцениваемого участка *de jure* имеют статус НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, *de facto* они представляют собой отдельно стоящие здания.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке стоимости улучшений.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм метода состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки. Сравнительный подход применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость недвижимости данного типа

Метод прямого сравнительного анализа продаж базируется на информации о недавно прошедших сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемым. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта. Метод сравнительного анализа продаж наиболее применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи.

На этапе сбора исходной информации был изучен данный сегмент рынка на основе информационных баз

данных интернета и риэлтерских компаний, а также других источников. При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались в большинстве случаев на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Для сравнения были выбраны объекты сопоставимые по местоположению и основным техническим параметрам с объектами оценки.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов земельных участков.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить методы сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости земельного участка.

Доходный подход.

Доходный подход предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который он принесет собственнику. В рамках доходного подхода используются различные алгоритмы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта с его рыночной стоимостью. Конкретный выбор алгоритма зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемых доходов.

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания. Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с ним расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

На дату оценки оцениваемые помещения не эксплуатируются. Учитывая текущее состояние внутренней отделки, арендопригодная площадь у помещений отсутствует. Оцениваемые объекты на дату оценки не являются доходными объектами. Учитывая выше сказанное, оценщик считает, что для применения доходного подхода для объекта оценки в данном отчете невозможно корректно определить величину затрат на реконструкцию зданий, а также величину будущих денежных доходов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик отказался от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости оцениваемых земельных участков и улучшений.

Выбор методов оценки земельных участков

Теория оценки выделяет шесть методов оценки земельных участков. Эти методы закреплены «Методических рекомендациях по определению стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества от 6 марта 2002 г. №568-р. Так как затратный подход к оценке земельных участков не применим, эти методы условно распределены по подходам, как показано на рисунке.

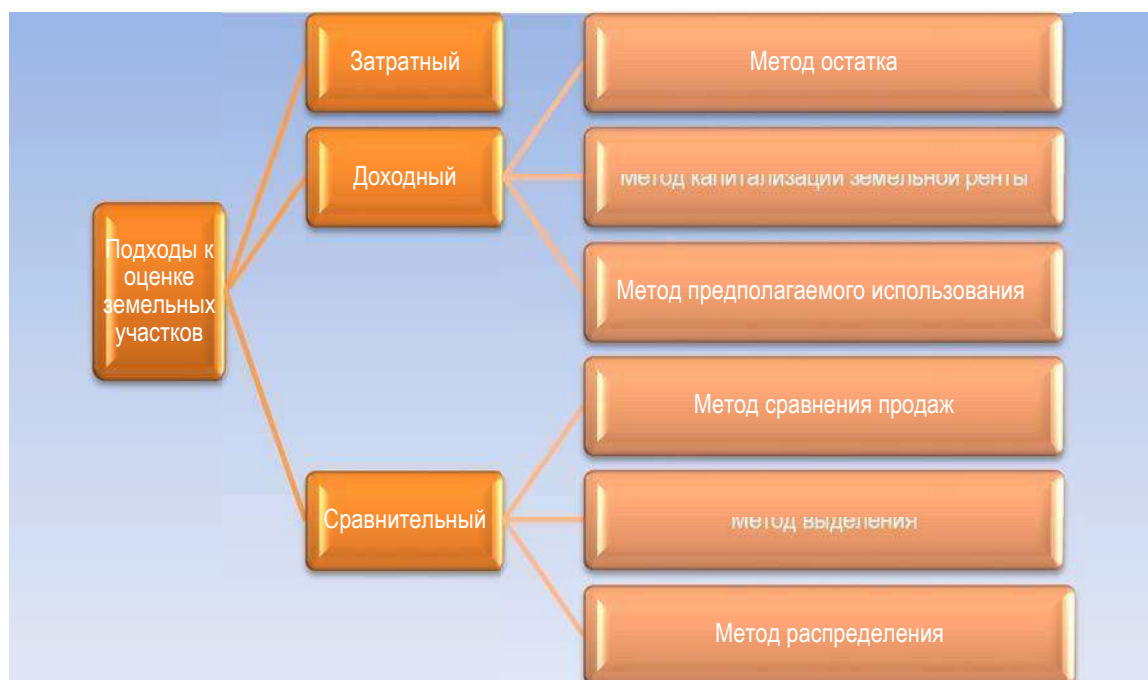


Рис.4 Методы оценки земельных участков

Метод сравнения продаж. Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее - застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод выделения. Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод распределения. Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- ♦ наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- ♦ наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- ♦ соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.
- ♦ метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Этот метод может использоваться тогда, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений.

Метод остатка для земли. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Сущность техники остатка для земли заключается в капитализации дохода, относящегося к земельному участку, в то время как стоимость объекта недвижимости, построенного на нем, известна.

Применение техники остатка для земли предполагает, что стоимость здания (сооружения) можно определить достаточно точно. Технику в основном применяют в анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Техника может быть полезна в случаях, если нет достоверных данных о продажах свободных участков земли.

Техника остатка для земли основывается на затратном подходе и методе капитализации дохода.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства). На дату оценки оцениваемый земельный участок сдается в аренду под автостоянку. Рынок аренды обустроенных площадок в г. Москве развит, поэтому данный метод может использоваться для оценки.

В рамках настоящего Отчета оценка рыночной стоимости земельного участка осуществлялась сравнительным подходом-методом сравнения продаж.

6. 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 устареваний⁶.

Ниже перечислен ряд случаев, применения затратного подхода считается предпочтительным:

- оценка новых или недавно построенных объектов;
- технико-экономическое обоснование нового строительства;
- оценка объектов незавершенного строительства;
- оценка в целях страхования;
- оценка в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок);
- недостаток информации для применения других подходов к оценке.

Принимая во внимание тот факт, что улучшения земельного участка являются de facto отдельно стоящие здания, Оценщик счел целесообразным применение затратного подхода, а именно: метода сравнительной единицы.

Этапы определения стоимости в рамках затратного подхода:

- 1 этап – определение стоимости улучшений:
 - определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устаревания;
 - определение стоимости улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний;
- 2 этап – определение рыночной стоимости земельного участка как условно свободного;
- 3 этап – определение рыночной стоимости объекта как суммы стоимости земельного участка и стоимости улучшений

6.1. Расчет затрат на замещение улучшений земельного участка, входящих в состав объекта оценки

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом⁷

Данный метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта оценки определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = \text{Сср.ед.} \times V,$$

Где:

⁶ Федеральный стандарт оценки №1 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256).

⁷ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

33 — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

Ср.ед. — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (V) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (Ср.ед.) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в следующих источниках:

- С. А. Табакова, А. В. Дидковская. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». М.: ООО «КОИНВЕСТ» 2014 г. (в ценах на 01.01.2014 г.);
- информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» №88 (июль, 2014 г.);
- информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» №106 (декабрь, 2018 г.).

При использовании справочников КО-ИНВЕСТ определяются затраты на замещение.

Алгоритм расчета затрат на замещение зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ:

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Для зданий и строений Оценщик использовал в расчетах следующие параметры:

- тип здания (строения);
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов производится в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ следующим образом:

- проводился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту
- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах-представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения

В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце «Справочная стоимость»⁸ 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб.».

В расчетных таблицах в столбце «Код по справочнику» указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах «Дата источника», «Сравнительная единица», «Количество сравнительных единиц аналога» отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и

⁸ Используется терминология справочника КО-Инвест.

местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию или строению, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания или строения.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя. По определению: «предпринимательская прибыль — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект»⁹.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и строений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = Сб \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times (1 + \text{ППР } \%) \times V,$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

Сб — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

K1 — территориально-экономический коэффициент;

K3 — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

K4 — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

K5 — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

K6 — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

ППР % — прибыль предпринимателя, %;

V — количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Ниже приведен расчет затрат за замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка:

Таблица 6.1. Расчет стоимости замещения улучшений земельного участка

Показатели	Нежилое помещение (адрес: МО, Мытищинский р-н, с.Троицкое, ул. Московская вл.8, копр 1)	Нежилое помещение (адрес: МО, Мытищинский р-н, с.Троицкое, ул. Московская вл.8, копр 2)
Технические характеристики		
Класс конструктивной системы	КС-1	КС-1
Класс качества	Економ	Економ
Объем, куб.м.		
Общая площадь, кв.м.	4341,1	7418,1
Этажность	тех.подполье, 1,2	тех.подполье, 1,2,3,4
Преобладающая высота этажа, м		
Наличие специального оборудования	-	-
Укрупненная стоимость строительства		
Сборник КО-Инвест	"Общественные здания 2014"	"Общественные здания 2014"
Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сборника, руб	8 698,00	9 474,00
Позиция по КО ИНВЕСТ	ru03.01.000.0159	ru03.01.000.0162
Территориально-экономический корректирующий коэффициент стоимости строительства (K1)	1	1
Коэффициент на различие в сейсмичности (K3)	1	1
Коэффициент на различие конструктивных систем (K4)	1	1

⁹ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости", С-Пб.: "Издательство СПбГТУ", 1997 г., стр. 151

Коэффициент на различие в объеме здания (K5)	1,1	1,1
Коэффициент изменения цен с (1.01.2014г) на дату оценки (K6)	1,2462	1,2462
Общий корректирующий коэффициент	1,37	1,37
Скорректированный показатель стоимость	11 923	12 987
Объем/Площадь, куб.м./кв.м.	4341,1	7418,1
Сметная стоимость строительства, руб	51 760 639	96 339 968
Дополнительные косвенные издержки, %		
Прибыль предпринимателя, %	15%	15%
Стоимость замещения на дату оценки, без учета износа, без учета НДС, руб	59 524 734	110 790 963
Коэффициент учитывающий налог на добавленную стоимость в материалах	20%	20%
Стоимость замещения на дату оценки, без учета износа, с учетом НДС, руб	71 429 681	132 949 155,32

Источник: расчеты Оценщика

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Коэффициент перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации (K2)

Справочники составлены для базового района — Московской области, объект оценки также расположен в Московской обл. Коэффициент равен единице.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K3)

Применялся для учета различий в затратах на строительство, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данный коэффициент составляет величину 1,000.

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K4)

Применялся для устранения различий в строительстве различных конструктивных систем. Данный коэффициент составляет величину 1,000.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K5)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием и аналогичным объектом из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в таблицах ниже:

Таблица 6.2. Корректирующие коэффициенты на отличия в площади оцениваемого объекта и объекта-аналога

На разницу в площадях (So/Sсnp)	Коэффициент (K5)
0,25-0,49	1,2
0,50-0,85	1,1
0,86-1,15	1
1,16-1,50	0,95
1,50-2,00	0,93

Источник информации: укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". М.: ООО "КО-ИНВЕСТ" 2011 г. (в ценах на 01.01.2011 г.), стр.12, табл. 1.5.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с базовой датой справочника КО-ИНВЕСТ (K6)

Поправка является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочника КО-ИНВЕСТ. Данный коэффициент приводит уровень цен в регионе с даты

составления справочника, к фактическим ценам на дату оценки для данного региона. Расчет данного коэффициента приведен в таблице ниже.

Таблица 6.3. Расчет индекса пересчета цен с даты сборника к ценам на дату оценки

Период	КС-1	Источник: межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «индексы цен в строительстве». М., Ко-Инвест
1984-2014	125,238	Стр.35 Выпуск 88
1984-2019	156,070	Стр. 55 Выпуск 106
Итого на дату оценки	1,2462	

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя (Ппр %) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. В МСО (8 выпуск, 2007 г., стр. 348) содержится пояснение к применению затратного подхода, т. е. «обычно к затратам на приобретение земли и на строительство прибавляется расчетная оценка предпринимательского стимула или предпринимательской прибыли/потерь застройщика». Прибыль предпринимателя является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли-продажи объектов недвижимости в разных регионах, прибыль предпринимателя является объектом конкуренции между предпринимателями. Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства. Прибыль предпринимателя содержит в себе компенсацию за риск создания объекта. При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство и строго регламентируется установленными нормами и статьями бухгалтерского учета. Для Оценщика под издержками на финансирование понимается плата за пользование деньгами, под прибылью предпринимателя — плата за риск работы в данном бизнесе и в данном регионе. Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры восстановительной стоимости строительства, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет Предпринимателю поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе.

Прибыль предпринимателя в рамках данного Отчета принята равной 15%. Данный коэффициент назначается Оценщиком экспертно, на основе анализа мониторинга прибыли предпринимателя по городам РФ¹⁰

¹⁰ ООО «научно-практический Центр Профессиональной Оценки» Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 22. Под редакцией Е.Е.Яскевича, Москва 2018г.



СРД-22, май 2018 г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), «класс»	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ, %	
				май 2017 г.	май 2018 г.
	Середина	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	59	54
	Приблизительно ко МКАД	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1, 3	52	48
	Середина	Гостиницы 3-4 звезды	3, 6, «В», «С»	24	24
	Середина	Типовое жилье	4, «С»	33-40	30-38
18.	Московская область				
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индивид. проектам	1, 3	51	40
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе)	Элитные загородные владения по индивид. проектам	1, 3	42	32
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1, 7	39	30
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7	31	28
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	37	32
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	32	29
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	21-26	18-24
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	14	12
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	12	12
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	11	10
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	7	7
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	7	6
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	64	64
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	48	47
	10-30 км от МКАД	Магазины	1, «С»	40	38
	30-60 км от МКАД	Магазины	1, «С»	35	31
	70-90 км от МКАД	Магазины	1, «С»	26	22
	10-30 км от МКАД	Производственные помещения	4, «С»	14	12
	30-60 км от МКАД	Производственные помещения	4, «С»	14	15
	70-90 км от МКАД	Производственные помещения	4, «С»	8	9
	80-100 км от МКАД	Коровники	2, «С»	/-18	/-16
19.	Мурманск				
	Пятое кольцо	Офисные помещения	1, 4, «С»	24	24

Определение накопленного износа

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию.

Кроме того, на стоимость недвижимости оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды устаревания (износа): физический, функциональный и внешний (экономический).

Поскольку объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценивания, то наряду с указанными частными его видами, необходимо учитывать и совокупный (накопленный) износ – Исов., рассчитываемый по формуле:

$$\text{Исов.} = 1 - (1 - \text{Ифиз.}) \times (1 - \text{Ифун.}) \times (1 - \text{Ивн.})$$

где

Исов. – общий накопленный износ;

Ифиз. – физический износ;

Ифункц. – функциональное устаревание;

Ивн. – внешнее устаревание.

Физический износ

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и зданий в целом понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, надежности, устойчивости, эксплуатационной пригодности) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы и здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ может быть устранимым и неустрашимым. Устранимый износ - это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

Существуют следующие методы определения величины физического износа объекта недвижимости:

- нормативный метод;
- стоимостный метод;
- метод срока жизни;
- экспертный метод;
- метод амортизационных отчислений;
- метод оценки технического состояния.

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. При определении физического износа элементов зданий могут быть использованы нормативные инструкции «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р).

Метод нормативного срока службы не требует визуального и инструментального натурного обследования технического состояния объекта. Он основан на допущении, что износ здания, его элемента или системы зависит от группы капитальности и хронологического срока эксплуатации здания, его элемента или системы. В методе нормативного срока службы физический износ определяется как процентное соотношение хронологического возраста и нормативного срока службы:

$$\text{Иф} = \frac{T_{\text{ХВ}}}{T_{\text{НОРМ}}} \times 100, \%$$

Нормативный срок службы объектов может быть определен в соответствии с информацией о нормах амортизационных отчислений, приведенной в Постановлении Совета министров СССР от 22 декабря 1990 года № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», а также в Постановлении Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы». Указанные источники были использованы лишь в качестве информационных справочников о группах объектов основных средств и применявшихся к этим группам нормах амортизации, из величины которых можно сделать вывод о сроке жизни конкретных объектов основных средств

Стоимостной метод расчета физического износа. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости. Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания или сооружения.

Метод срока жизни для оценки физического износа улучшений. В общем виде формула расчета по данному методу выглядит следующим образом:

$$\text{ИФ} (\%) = (\text{ЭВ} \div \text{НСС}) \times 100,$$

где:

ИФ(%) – физический износ в процентах;

ЭВ – эффективный возраст;

НСС – нормативный срок службы объекта.



Рис.5 Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Суждение о величине износа экспертным методом выносится оценщиком на основании собственного практического опыта или заключения эксперта. Таблица с критериями технического состояния приведена ниже.

Внешние дефекты и повреждения, в основном, относятся к числу сравнительно легкоустраняемых, в то время как внутренние (глубинные) дефекты для своего устранения могут потребовать проведения специальных работ, в том числе и проектных, что, в свою очередь, может привести к резкому увеличению физического износа, и соответственно, к уменьшению рыночной стоимости объекта оценки. В нижеследующей таблице приведены основные признаки для экспертной оценки износа зданий.

Таблица 6.4. Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0...20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21...40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41...60
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61...80
Негодное	Конструктивные элементы находятся	81...100

	в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	
--	---	--

Источник информации: «Методика определения физического износа гражданских зданий». Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404

Оценщиком не проводилась профессиональная экспертиза несущих конструкций оцениваемого объекта, так как они не являются специалистами в этой области. Поэтому при расчете физического износа здания, были использованы данные визуального осмотра состояния конструктивных элементов здания с использованием нормативного документа ВСН 53-86 (р), позволяющим по косвенным признакам определить уровень физического износа элемента конструкций, а также данные технического паспорта.

Расчет физического износа объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки представлен в таблицах:

Таблица 6.5.1

Нежилое помещение (адрес: МО, Мытищинский р-н, с.Троицкое, ул. Московская вл.8, копр 1)			
Наименование конструктивных систем	Удельный вес, %	Износ элемента, определяемый экспертно	Процент износа элемента экспертно в стоимости здания, %
Фундамент	5,00%	35%	1,75%
Наружные стены	15,00%	35%	5,25%
Стены внутренние и перегородки	5,00%	45%	2,25%
Покрытия/перекрытия	17,99%	45%	8,10%
Крыша	3,00%	45%	1,35%
Полы	12,00%	45%	5,40%
проемы	11,00%	45%	4,95%
Отделочные работы	8,00%	100%	8,00%
внутренние сан-техн и электр устройства	18,00%	100%	18,00%
Прочие работы	5,00%	100%	5,00%
Итого:	100%		60,05%

Таблица 6.5.2.

Нежилое помещение №2 (адрес: МО, Мытищинский р-н, с.Троицкое, ул. Московская вл.8, копр 2)			
Наименование конструктивных систем	Удельный вес, %	Износ элемента, определяемый экспертно	Процент износа элемента экспертно в стоимости здания, %
Фундамент	5,00%	35%	1,75%
Наружные стены	14,00%	35%	4,90%
Стены внутренние и перегородки	8,00%	45%	3,60%
Покрытия/перекрытия	18,00%	45%	8,10%
Крыша	4,00%	45%	1,80%
Полы	7,00%	45%	3,15%
проемы	10,00%	45%	4,50%

Отделочные работы	9,00%	100%	9,00%
внутренние сан-техн и электр устройства	16,00%	100%	16,00%
Прочие работы	9,00%	100%	9,00%
Итого:	100%		61,80%

Источник: расчеты Оценщика

Функциональное устаревание

Исправимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- "сверхулучшениями".

К недостаткам, требующим добавления, относят позиции, которых нет в существующем сооружении и без которых сооружение не может соответствовать современным стандартам. Количественным измерителем исправимого функционального износа за счет недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки.

К недостаткам, требующим замены или модернизации элементов, относят позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным стандартам. Исправимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации, измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа, минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

К «сверхулучшениям» относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Исправимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений», минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус возврат материалов, если он имеет место.

Оцениваемые здания – помещения бывшего санатория «Дружба», построенные в 1977г. Оцениваемые здания имеют недостатки, требующие замены/модернизации элементов, поэтому у них есть функциональный износ.

Оценщику не были предоставлены технические экспертизы зданий, учитывая состояние оцениваемых зданий и цели оценки, в рамках настоящей работы функциональный износ для них принят равным 20%.

Внешнее устаревание

Внешний (экономический) износ имущества проявляется в потере стоимости или уменьшении полезности объектов оценки в результате изменения внешних условий (социально-экономическая обстановка в районе, регионе, отрасли, экологическое окружение, нормативно-законодательная база, состояние рынка, транспортное, торговое и иное обслуживание объектов и его инфраструктуры).

В настоящее время практически не существует способов определения внешнего износа в нашей стране, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом. В то же время существует несколько способов, которые заслуживают наибольшего внимания.

Многие Оценщики сходятся на том, что экономическое устаревание имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро - факторов.

Макроэкономические факторы - это основная деятельность (снижение, рост); международная торговля, тарифные барьеры; изменения в налогообложении; зависимость от иностранных рынков; колебания курсов валют; система внешнего контроля; изменения государственной политики; влияние процентных ставок на стабильность компании; экономические факторы, влияющие на ликвидность потребителя; изменения индексов ценных бумаг или развитие рынка собственности.

Микроэкономические факторы описывают экономическое положение в отдельном регионе. Среди них выделяют следующие факторы:

общая экономическая ситуация в регионе; темпы развития региона;

диверсификация занятости работоспособного населения; инвестиционный поток.

Микроэкономическими факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии. В сравнительном и доходном подходе это учитывается через соответствующие отраслевые коэффициенты или напрямую через выручку и чистую прибыль конкретного предприятия. В затратном же подходе это должно учитываться через экономическое устаревание.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с учетом износа и устареваний в рамках затратного подхода

Накопленный износ и устаревания недвижимого имущества определяется по формуле:

$$\text{НИиУ} = 1 - (1 - \text{Ифиз.}) \times (1 - \text{Уфунк.}) \times (1 - \text{Уэк.}),$$

где:

Ифиз. — физический износ, % ;

Уфунк. — функциональное устаревание, %;

Уэк. — экономическое устаревание, %.

Расчет остаточной стоимости затрат на замещение объекта оценки представлен в таблице ниже:

Таблица 6.6. Расчет остаточной стоимости замещения (с учетом износа)

Показатели	Нежилое помещение №1 (адрес: МО, Мытищинский р-н, с.Троицкое, ул. Московская вл.8, копр 1)	Нежилое помещение №2 (адрес: МО, Мытищинский р-н, с.Троицкое, ул. Московская вл.8, копр 2)
Стоимость замещения (без НДС), учетом ПП, руб	59 524 734	110 790 963
Стоимость замещения (с НДС), учетом ПП, руб	71 429 681	132 949 155
Физический износ, %	60%	62%
Функциональное устаревание, %	20%	20%
Внешнее устаревание, %	0%	0%
Накопленный износ, %	68%	69%
Накопленный износ, руб	40 498 486	76 933 245
Остаточная стоимость замещения (без НДС), руб	19 026 248	33 857 718
Остаточная стоимость замещения (с НДС), руб	22 831 498	40 629 262

Источник: расчеты Оценщика

6.2. Оценка стоимости земельного участка

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих

характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Наиболее важными факторами стоимости, по которым отбираются аналоги, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Основой анализа в настоящем исследовании являются данные о предложениях по продаже права собственности на земельный участок.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где

V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

K - количество аналогов

V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы

сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В соответствии с п.23(е) ФСО №7 «Оценка недвижимости» для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется, как правило, следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, допускается также внесение методом суммирования поправок.

В зависимости от отношения цены к единице сравнения все корректировки делятся на процентные и денежные.

Определение размера вносимых поправок может осуществляться различными методами. В настоящее время наиболее распространены следующие методы:

- метод анализа затрат;
- метод анализа парных продаж;
- метод прямого сравнения характеристик;
- метод капитализации арендных платежей;
- метод статистического анализа;
- экспертный метод;
- метод индивидуальных опросов профессионалов и осведомленных лиц участников рынка.

При экспертном методе допускается, как правило, внесение поправки в размере не более 30%¹¹.

Выбор объектов-аналогов

При оценке недвижимости сравнительным подходом была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов нежилой

¹¹ Оценка стоимости недвижимости. Иванова Е.Н. Учебное пособие под редакцией М.А. Федотовой. Финансовая академия при Правительстве РФ. КНОРУС, М., 2007

недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В настоящем Отчете в качестве источника информации для поиска аналогов были использованы интернет-сайты порталов недвижимости. На момент оценки из всей доступной информации по вторичному рынку коммерческой недвижимости были отобраны объекты-аналоги, которые по своим основным характеристикам (местоположение, площадь и т.д.) близки к объекту оценки.

Таблица 6.7. Объекты сравнения земельных участков

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №4	Аналог №5
Дата предложения	май.19	май.19	май.19	май.19
Объект	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Местоположение	д. Новоалександрово, Виноградовский с.о., Мытищинского района, МО, 8 км от МКАД	д. Новоалександрово, Виноградовский с.о., Мытищинского района, МО, 8 км от МКАД	д. Пирогово, Мытищинского района, МО, 10 км от МКАД	д. Черкизово, Пушкинский района, МО, 12 км от МКАД
Права	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория земельного участка	поселений	поселений	поселений	ЗНП
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	н/д	под стро-во мед. Центра
Площадь участка, га	1,4	1,4	1,2	1,12
Площадь участка, "соток"	140	140	120	112
Площадь участка, кв.м.	14 000	14 000	12 300	11 200
Цена за земельный участок, руб.	109 700 000	108 422 496	95 000 000	82 000 000
Наличие строений	свободен	свободен	свободен	свободен
Наличие коммуникаций	На участке:, газ, эл-во, канализация	На участке:, газ, эл-во, канализация	На участке:, газ, эл-во, канализация	На участке:, газ, эл-во, канализация
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/suburban/190974664/	https://www.cian.ru/sale/suburban/200858451/	https://www.cian.ru/sale/suburban/199356053/	https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/200751188/

В Приложении приведены данные сайтов Интернет с описанием аналогов.

Определение рыночной стоимости земельного участка по сравнительному подходу

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка в стоимость аналогов необходимо внесение корректировок по основным параметрам с точки зрения покупателя влияющих на стоимость.

Таблица 6.8 Расчет рыночной стоимости земельного участка (права аренды)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена продажи (предложения), руб.		109 700 000	108 422 496	95 000 000	82 000 000
Общая площадь, соток	295,7	140	140	120	112
Цена объектов-аналогов, руб./сотка		783 571	774 446	791 667	732 143
Передаваемые права					
Вид обременений	Запрет на совершение сделок	обременения не зарегистрированы			
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Качество прав	аренда 49 лет	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена, руб./кв. м		720 886	712 491	728 333	673 571
Условия финансирования					
Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		720 886	712 491	728 333	673 571
Условия продажи					
Особые условия		особые условия не зарегистрированы			
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		720 886	712 491	728 333	673 571
Условия рынка					
Время продажи	май.19	май.19	май.19	май.19	май.19
Величина поправки, %		0%	0%	0%	0%
Отличие цены предложения от цены сделки		торг	торг	торг	торг
Величина поправки, %		-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, руб./сотку		648 797	641 242	655 500	606 214
Местоположение					
Местоположение (район МО)	МО, Мытищинский р-н, Виноградовский с.о., с. Троицкое	д. Новоалександрово, Виноградовский с.о., Мытищинского района, МО, 8 км от МКАД	д. Новоалександрово, Виноградовский с.о., Мытищинского района, МО, 8 км от МКАД	д. Пирогово, Мытищинского района, МО, 10 км от МКАД	д. Черкизово, Пушкинский района, МО, 12 км от МКАД
Величина поправки, %		0%	0%	0%	0%

Удаленность от МКАД, км	8	8	8	10	12
Величина поправки, %		0%	0%	0%	0%
Физические характеристики					
Площадь земельного участка, соток	296	140	140	120	112
Величина поправки, %		0%	0%	0%	0%
Наличие коммуникаций	все коммуникации центральные	На участке:, газ, эл-во, канализация	На участке:, газ, эл-во, канализация	На участке:, газ, эл-во, канализация	На участке:, газ, эл-во, канализация
Величина поправки, %		0%	0%	0%	0%
Наличие строений	оценивается как условно свободный	свободен	свободен	свободен	свободен
Величина поправки, %		0%	0%	0%	0%
Экономические характеристики					
Категория земли	поселений	поселений	поселений	поселений	ЗНП
Величина поправки, %		0%	0%	0%	0%
Вид разрешенного использования	для строительства санатория	ИЖС	ИЖС	н/д	под стро-во мед. Центра
Величина поправки, %		-34%	-34%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотку		428 206	423 219	655 500	606 214
Общая валовая коррекция		52%	52%	18%	18%
Весовой коэффициент		0,219	0,219	0,281	0,281
Средневзвешенная рыночная стоимость, руб./сотку	541 201				
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб.	160 033 273				

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректировок

1. Передаваемые права

Передаваемые права на объект

В отношении оцениваемого объекта рассматривается право долгосрочной аренды на 49 лет. По всем аналогам рассматриваются предложения по продаже прав собственности, поэтому корректировка требуется.

Размер поправки определялся по данным рынка (см. раздел 3.4 отчета), показатель таблицы 3.7 соотношения прав долгосрочной аренды земельных участков под объекты рекреации к аналогичным участкам с правами собственности составляет 0,92 или -8%.

Корректировка для всех аналогов №1 принята -8%.

Наличие обременения

Объект оценки имеет обременение в виде запрета на регистрационные действия. Согласно норме п.1 ст. 126 ФЗ

«О несостоятельности (банкротстве)» с момента открытия конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

Таким образом, все аресты (ограничения) в отношении объекта оценки подлежат прекращению, на основании чего, данные аресты (ограничения) не могут влиять на рыночную стоимость

2. Условия финансирования

Все условия типичные, расчет денежными средствами без отсрочки оплаты. Внесение поправок не требуется.

3. Условия рынка

Время продажи

Все предложения о продаже объектов аналогов были актуальны на дату оценки. Срок экспозиции все аналогов типичен для земельного рынка. Внесение поправки не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Анализируя тенденции на рынке коммерческой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести

поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. На практике, что сделки купли-продажи коммерческой недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг».

Размер поправки определялся по данным, приведенным в таблице 3.9 в разделе 3.4 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки». Оценщиком принято значение поправки на торг в размере -10%.

4. Местоположение

Основным ценообразующим фактором стоимости земельных участков является его местоположение и хорошая транспортная доступность.

Объект оценки и аналоги расположены на расстоянии 8-12 км от МКАД в одном районе Московской области, т.е. сопоставимы по местоположению. Корректировка не применялась.

5. Физические характеристики

Общая площадь

Рыночная стоимость коммерческой недвижимости зависит от площади (см. в разделе 3.4. «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»). Согласно данным, приведенным в таблице 3.11, земельные участки под объекты рекреации, площадь которых находится в диапазоне 1,0-3,0 га, относятся к одной ценовой категории. Корректировка не требуется.

6. Экономические характеристики

Категория земель

Объект оценки, как и все аналоги имеют категорию – земли поселений (земли населенных пунктов).

Корректировка не требуется.

Вид разрешенного использования

ВРИ объекта оценки – строительство санатория. Аналог №1 и №2 имеют ВРИ – индивидуальное жилищное строительство. Описание данной поправки подробно рассмотрено в главе 3.4. «Ценообразующие факторы». В таблицах 3.5. и 3.6 данной работы представлены данные, на основе которых оценщиком принята корректировка для аналогов №№ 1,2 по данному пункту -34%.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в

общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов рыночной стоимости объекта оценки.

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (источник: Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Таблица 6.9 Анализ расчетов

Показатели	Обозначение	Значение
Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	528 285
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	10 827 794 759
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	104 057

Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <33%	V (Вариация)	19,70%
---	--------------	--------

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка (права аренды), общей площадью 29 566,0 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Мытищинский р-н, с. Троицкое (кадастровый номер 50:12:0080106:0063) как условно свободного, полученная в рамках затратного подхода составляет на дату оценки:

160 033 273 руб (Сто шестьдесят миллионов тридцать три тысячи двести семьдесят три) руб

6.3. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта

Итоговая стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода представлена в таблице ниже:

Таблица 6.10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Наименование объекта	Стоимость с учетом НДС, руб	Стоимость без учета НДС, руб
Затраты на замещение улучшений земельного участка, руб.	63 460 759	52 883 966
Стоимость права аренды на земельный участок, общей площадью 26 566 кв.м.	160 033 273	160 033 273
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб	223 494 032	212 917 239

Источник: расчет Оценщика

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки – затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

В данной работе для оценки рыночной стоимости применялись только методы затратного подхода. В 4 главе данного отчета приведен обоснованный отказ от применения сравнительного и доходного подходов. Учитывая вышесказанное, Оценщик принял решение присвоить вес затратному подходу в размере 1,0 в долях.

Описанный выше анализ результатов расчетов опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования оцениваемого объекта в соответствии с указанным в Стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Таблица 7.1. Согласование результатов оценки рыночной стоимости

Наименование подхода	Результаты по подходам, руб.	Вес подхода	Взвешенный результат, руб.	Взвешенная стоимость объекта (НДС не облагается), руб.
Затратный подход	212 917 239	1	212 917 239	212 917 239
Сравнительный подход	не применялся	-		
Доходный подход	не применялся	-		

Источник: расчеты Оценщика

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании проведенного расчета рыночной стоимости объекта оценки - земельного участка с расположенными объектами капитального строительства получена величина **212 917 239** руб. за единый объект недвижимости.

Разбивка стоимости Объекта оценки по составляющим объектам проводилась на основании результатов, полученных в рамках затратного подхода, в соответствии с долей стоимости каждого объекта в общей стоимости Объекта оценки.

Таблица 8.1. Распределение рыночной стоимости оцениваемого объекта пообъектно

Объект	Адрес	Рыночная стоимость единого объекта недвижимости округленно, руб.	Доли в общей стоимости	Рыночная стоимость (НДС не облагается), руб
Земельный участок площадью 29 566 кв. м. (права аренды)	МО, Мытищинский р-н, с.Троицкое	212 917 000	0,75	159 687 750
Нежилое помещение №1 (общая площадь 4341,1 кв.м.)	МО, Мытищинский р-н, с.Троицкое, ул. Московская вл.8, копр 1		0,09	19 162 530
Нежилое помещение №2 (общая площадь 7418,1 кв.м)	МО, Мытищинский р-н, с.Троицкое, ул. Московская вл.8, копр 2		0,16	34 066 720
Итого			1,00	212 917 000

Источник: расчет Оценщика

Итоговое значение рыночной стоимости оцениваемого имущества при ведено в таблице.

Таблица 8.2. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость (НДС не облагается), руб	Рыночная стоимость (НДС не облагается) округленно, руб
Земельный участок площадью 29 566 кв. м. (права аренды) с нежилыми помещениями, руб.	212 917 239	212 917 000
<i>в том числе:</i>		
Земельный участок площадью 29 566 кв. м. (права аренды), адрес: МО, Мытищинский р-н, с.Троицкое		159 687 750
Нежилое помещение №1 (общая площадь 4341,1 кв.м, адрес: МО, Мытищинский р-н, с.Троицкое, ул. Московская вл.8, копр 1)		19 162 530
Нежилое помещение №2 (общая площадь 7418,1 кв.м, адрес: МО, Мытищинский р-н, с.Троицкое, ул. Московская вл.8, копр 1)		34 066 720

Источник: расчет Оценщика

Вывод

На основании выполненного анализа и проведенных расчетов, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки - санатория «Дружба»:

Права аренды земельного участка площадью 29 566 кв.м, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 50:12:0080106:0063, с расположенными на нём нежилыми помещениями, имеющими адресный ориентир: Московская область, Мытищинский район, с. Троицкое, ул. Московская, вл. 8, стр. 1, кадастровый номер: 50:12:0080103:1612 Московская область, Мытищинский район, с. Троицкое, ул. Московская, вл. 8, стр. 2, кадастровый номер: 50:12:0000000:56260 округленно составляет (НДС не облагается):

212 917 000

(Двести двенадцать миллионов девятьсот семнадцать тысяч) рублей

Согласно Федеральному Стандарту Оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с заданием на оценку, результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений.

От исполнителя, согласно заданию, не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

9. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшаяся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчету об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон
- Вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата
- Анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета)
- Отчет выполнен в соответствии с требованиями ФСО №1, №2, №3, а также стандартам СРО, членом которой является Оценщик, выполнивший данный Отчет об оценке.
- Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел к Объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения
- Оценщик не производил визуальный осмотр Объекта оценки. Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком.
- Никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.



10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Перечень документов, представленных Заказчиком:
- Свидетельство о собственности на нежилое помещение, общей площади 4341,1 кв.м, адрес: Московская область, Мытищинский район, с. Троицкое, здание санатория «Дружба» № 50 АБ 559686 от 28.02.2011 года
- Свидетельство о собственности на нежилое помещение, общей площади 7418,1 кв.м, адрес: Московская область, Мытищинский район, с. Троицкое, здание санатория «Дружба» № 50 АБ 559683 от 28.02.2011 года
- Выписка из ЕГРН ООО «Дружба» - № 99/2019/247926738 от 27.02.2019г.
- Выписка из ЕГРН ООО «Дружба» - № 99/2019/247927209 от 27.02.2019г
- Договор аренды земли, № 4270 от 23.04.2004
- Кадастровый план земельного участка с кадастровым номером: 50:12:0080106:0063, за №12.1/04-2430 от 22.03.2004
- АКТ приема-передачи недвижимого имущества в УК ООО «Дружба» от 8.12.2008
- Договор уступки прав по договору аренды земли № 4270 от 23.04.2004 от 27.01.2009
- Технический паспорт помещения общей площади 4341,1 кв.м, адрес: Московская область, Мытищинский район, с. Троицкое, здание санатория «Дружба» от 02.12.2014 года
- Технический паспорт помещения общей площади 7 418,1 кв.м, адрес: Московская область, Мытищинский район, с. Троицкое, здание санатория «Дружба» от 02.12.2014 года
- Выписки по объектам недвижимости по online данным Росреестра

Перечень нормативных документов, методической литературы и прочих источников данных, используемых при оценке

1. ФЗ РФ №135-ФЗ от 29.07.98 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями).
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Свод стандартов и правил (ССО РОО 2015) Российского общества оценщиков (РОО).
8. Гражданский кодекс РФ ч. 1, 2 ФЗ РФ №15 от 26.01.1996 г.
9. О внесении изменений в Гражданский кодекс РФ. №45-ФЗ от 16.04.2001 г. и О введении в действие части первой Гражданского кодекса РФ.
10. Оценка рыночной стоимости недвижимости (сер. «Оценочная деятельность») Учебное и практическое пособие Под общ. ред. В.Н.Зарубина, В.М.Рутгайзера. М., 1998года
11. Оценка недвижимости. Учебник. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. Москва «Финансы и статистика», 2006 г.
12. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Е.Н. Иванова. Под ред.Федотовой М.А. , Москва, КНОРУС, 2007г.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Копии документов подтверждающих правомочность проведения оценки


**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Митюшина Татьяна Борисовна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4518 № 398087, выдан 27.10.2017г.
Отделом УФМС России по гор. Москве по району Раменки
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«15» мая 2019г., регистрационный № 010416

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано «15» мая 2019 года.

Президент  С.А. Табакова

0026097 *

Герб Российской Федерации



Диплом вручен в соответствии с приказом

Правительства РФ № 1332



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ РЕЗУЛЬТАТЕ

П/П № 609222

Исходящий диплом выдан Александрову
Ивану Ивановичу

в том, что он(а) с 18 января 2007 г. по 17 апреля 2008 г.
принимал(а) профессиональное участие в (во) Международной
авиагруппе авиации и конвейерности

по направлению: Авиация содержательности;
авиации содержательности предпринимательства
(авиация)

Государственная аттестационная комиссия приняла от 18 апреля 2008
г. решение (соответствие квалификации) Александрову
Ивану Ивановичу

Ивану Ивановичу Получатель

на решение профессиональной деятельности в сфере авиации содержательности;
авиации содержательности предпринимательства
(авиация)

Итого Ивану



[Signature]

800-0000000

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-026878/19

«09» апреля 2019 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Митюшина Татьяна Борисовна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 45 18 № 398087 выдан ОТД УФМС
РОССИИ ПО ГОР МОСКВЕ ПО РАЙОНУ РАМЕНКИ 27.10.2017 г.
Адрес регистрации: г. Москва, пр-кт Мичуринский, д.21, корп.4, кв.8
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Питинская, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «10» апреля 2019 года по «09» апреля 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 1 200,00 (Одна тысяча двести рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «23» апреля 2019 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. 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 СЛ № 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.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных 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.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком, при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Митюшина Татьяна Борисовна
От Страхователя: 
- СТРАХОВЩИК:**
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: 
(Баранова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77-АВ-7552768 от 18.04.2018 г.)
- 

Приложение 2. Рыночная информация

Аналог №1

← → ↺

https://www.cian.ru/sale/suburban/190974664/

☆

👤

Участок, 1,4 га

Московская область, Мытищи городской округ,
Новоалександрово деревня [На карте](#)

📍 Дмитровское шоссе, 8 км от МКАД

**Промсвязьбанк**
ипотека
от 9,8%

онлайн
заявка

❤ В избранное

🔗

📄

📷

🏠

🔍

⚠



3 фото

Площадь

1.4 га

Статус земли

Индивидуальное жилищное строительство

Продается земля 1,41 га. МО, Мытищинский р-н, с.о. Виноградовский, дер. Новоалександрово.
8 км. от МКАД по Дмитровскому ш. В 500х метров от Клязьминского

109 700 000 ₽ ↓

78 357 143 ₽/га

✉ Следить за изменением цены

Показать телефон

✓ PRO

БЕСТ-Недвижимость на Цветном

Агентство недвижимости
На рынке с 1992 года
Еще 282 объекта





Таунхаус по цене 2жи
Скидка до 2 млн р. до 31.05.
Цены от 6.59 млн р. Жилой
КП «Новое Бакеево». 5 км от
Зеленограда.
Тел.: (499) 350-81-05

ООО «Усадьба Бакеево». Акция действует до
31.05.2019, подробности на сайте www.novoe-bakeevo.ru



Таунхаусы в КП «Парк
Авеню»
Премиум класс. От 291 м2.
Квартиры от 50 м2. Свой
детский сад. 23 км Новой
Риги. Звоните! От 79 670 руб/
кв.м
Тел.: (495) 003-48-26

Проектная декларация на сайте. Застройщик Villagio
Estate.



КП «Кратово»
Участки под застройку от 1.5
млн рублей!
Тел.: (495) 153-96-49

Подробнее на <https://www.yit-mo.ru>

Аналог №2

[←](#) [→](#) [↻](#) <https://www.cian.ru/sale/suburban/200858451/> [☆](#) [👤](#)

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка Журнал Вопросы риэлтору [Вход и регистрация](#)

[ЦИАН](#) [Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Коммерческая](#) [Ипотека](#) [ПИК](#) [+](#) [Добавить объявление](#)

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > Мытищи городской округ > пос. Новоалександрово > Дмитровское шоссе

сегодня, 08:25 [👁 137 просмотров, 0 за сегодня](#) [₽ Платное](#)

Участок, 140 сот.

Московская область, Мытищи городской округ,
Новоалександрово поселок, ул. Деревенская [На карте](#)
📍 Дмитровское шоссе, 7 км от МКАД

[❤ В избранное](#) [↶](#) [✎](#) [📄](#) [📷](#) [🔗](#) [⚠](#)

[Оформи Ипотеку онлайн](#)
10 банков за 10 минут
[Узнай решение](#)



📷 1 фото

Площадь
140 сот.

108 422 496 ₽ 774 446 ₽/сот.
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

[PRO](#)
TWEED-загород
Агентство недвижимости
На рынке с 2006 года
Еще 1202 объекта



Таунхаусы в КП «Футуро Парк»
От 14.9 млн до 31 мая. 23 км Новой Риги. Терраса на крыше. Озеро и пляж. Школа. Запишитесь на показ!
Тел.: +7 (495) 003-47-96
Проектная декларация на сайте futuro-park.com/documents. Застройщик Villagio Estate.



Квартал «Некрасовка»
Квартиры в Москве с отделкой от 3,6 млн руб! Метро рядом. Дополнительная скидка 30 000 рублей.
Тел.: (495) 023-86-34

Аналог №3

[←](#) [→](#) [↺](#) [🔒](#) <https://www.cian.ru/sale/suburban/199356053/>

RUBLEVKA^{RU}

ГОТОВЫЙ ДОМ 700 м²
В ДАРЬИНО
УЧАСТОК 39 соток
287 000 Р за м²



Каталог специалистов Поиск по карте Оценка Журнал Вопросы риэлтору

 [Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Коммерческая](#) [Ипотека](#)  ПИК   [+ Доба](#)

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > Мытищи городской округ > Осташковское ш
шоссе

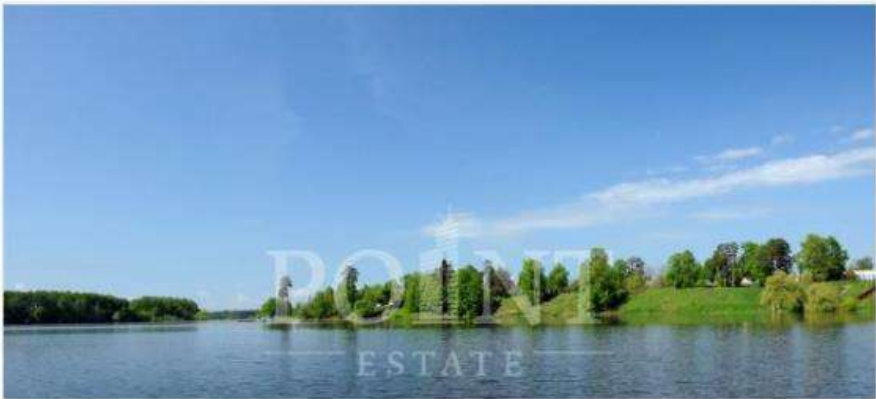
20 май, 12:21

Участок, 120 сот.

Московская область, Мытищи городской округ,
Пирогово деревня [На карте](#)

- Осташковское шоссе, 12 км от МКАД
- Ярославское шоссе, 14 км от МКАД

 В избранное      



**ГАЗПРОМБАНК**

Ипотека от 9,7%
от 500 084 Р/мес
*Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)

95 000 000 Р ⁷⁹¹

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

 PRO
Point Estate Загород
Агентство недвижимости
[Еще 1357 объектов](#)



Таунхаусы
Парк»
От 14,9 м.
Новой Риг
крыше. О
Запишите
Тел.: +7 (4

Проектная декларация на сайте futu
park.com/documents. Застройщик Vil

Аналог 4

← → ↺

https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/200751188/

☆

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка Журнал Вопросы риэлтору Вход и регист

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

+ Добавить объявление

Недвижимость в Пушкино > Продажа > Продажа земельных участков в Пушкинском районе > Черкизово дп > Осташковское шоссе > Ярославское > улица Набережная

28 май, 08:15 138 просмотров, 2 за сегодня

Участок, 112 сот.

Новый сервис "ЦИАН"

Онлайн ипотека

Узнай решение за 10 минут

в коттеджном посёлке «Княжий бор»

Московская область, Пушкинский район, Черкизово дп, ул. Набережная, 34А [На карте](#)

Ярославское шоссе, 15 км от МКАД

Осташковское шоссе, 16 км от МКАД

В избранное



20 фото



82 000 000 ₽ 732 143 ₽/сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

Написать сообщение

ID 8480206

Ещё 9 объектов





Таунхаусы в КП «Футуро Парк»
От 14,9 млн до 31 мая. 2-й Новой Риги. Терраса на крыше. Озеро и пляж. Школа. Запишитесь на показ!
Тел.: +7 (495) 003-47-96
Проектная декларация на сайте futuro-park.com/documents. Застройщик Villagio Estate.



Таунхаусы в КП «Парк Авеню»
Премиум класс. От 291 м. Квартир от 50 м2. Свой детский сад. 23 км Новой Риги. Звоните! От 79 670 руб./кв.м
Тел.: (495) 003-48-26

[cian.ru/.../kupi-ze-melnj-uchastok-moskovskaya-oblast-pus...](#)

77

Приложение 3. Копии документов, представленных Заказчиком



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" февраля 2011 года

Документы-основания: • Соглашение о расторжении договора купли продажи здания от 09.06.2009г. от 21.02.2011

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Дружба", ИНН: 5029122177, ОГРН: 1085029012232, дата гос.регистрации: 24.12.2008, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Мытищи Московской области, КПП: 502901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Мытищинский район, с.Троицкое, здание санатория "Дружба"

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4341,1 кв. м, этаж тех.подполье,1,2, литера А, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, с.Троицкое, здание санатория "Дружба"

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-62/088/2009-105

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" февраля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-12/111/2010-250

Регистратор

Кускова М. В.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"28" февраля 2011 года

Документы-основания: • Соглашение о расторжении договора купли продажи здания от 09.06.2009г. от 21.02.2011

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Дружба", ИНН: 5029122177, ОГРН: 1085029012232, дата гос.регистрации: 24.12.2008, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г.Мытищи Московской области, КПП: 502901001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Мытищинский район, с.Троицкое, здание санатория "Дружба"

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7418,1 кв. м, этаж тех.подполье, 1,2,3,4, литера А1, А2, А3, адрес объекта: Московская область, Мытищинский район, с.Троицкое, здание санатория "Дружба"

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-62/088/2009-104

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" февраля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-12/111/2010-251

Регистратор

Кускова М. В.

М.П.

(подпись)

50-АБН 559683

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 27.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
27.02.2019	№ 99/2019/247926738		
Кадастровый номер:		50:12:0080103:1612	

Номер кадастрового квартала:	50:12:0080103
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Мытищинский р-н, с Троицкое, ул Москвитская, д владение 8, корп. 1
Площадь:	4341.1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	32182223.92

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
27.02.2019 № 99/2019/247926738			
Кадастровый номер:		50:12:0080103:1612	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		50:12:0080103:853	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Номинение			
(наименование недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
27.02.2019	№ 99/2019/247926738		
Кадастровый номер:		50:12:0080103:1612	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Помещение	
(над объектом недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
27.02.2019 № 99/2019/247926738	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:12:0080103:1612
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Дружба", ИНН: 5029120050
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственности, № 50-50-12/111/2010-250 от 28.02.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий на объект: Московская область, Матвеевский район, с.Троицкое, ул.Московская, вл.8 стр.1, кад.№ 50:12:0080103:1612, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4341, 1 кв. м, этаж тех.подполье, 1, 2, литер А
дата государственной регистрации:	12.02.2015
номер государственной регистрации:	50-50/012-50/012/001/2015-1259/1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 10.02.2015, исполнительное производство от 08.11.2014 №50363/14/50023-ИП
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Присутствовали ли сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение право без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации права

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.02.2019 г., поступившего на рассмотрение 27.02.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
27.02.2019 № 99/2019/247927209			
Кадастровый номер:		50:12:0000000:56250	

Номер кадастрового квартала:	50:12:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	30.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50-50-62/088/2009-104, Инвентарный номер: 139-043-7496
Адрес:	Московская область, Мытищинский район, с.Троицкое, ул.Московская, вл.8 стр.2
Площадь:	7418.1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № тех.подполье, 1,2,3,4
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	88559354.87

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
27.02.2019 № 99/2019/247927209			
Кадастровый номер:		50:12:0000000:56250	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(под объектом недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
27.02.2019 № 99/2019/247927209			
Кадастровый номер:		50:12:0000000:56250	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>
Всего листов раздела <u>2</u> : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
27.02.2019 № 99/2019/247927209	
Кадастровый номер: 50:12:0000000:56250	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Дружба", ИНН: 5029120050
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-12/111/2010-251 от 28.02.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий на объект: Московская область, Мытищинский район, с.Троицкое, ул.Московская, вл.8 стр.2, кад.№ 50:12:0080103-853, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 7418, 1 кв. м, этаж тех.подполье, 1, 2, 3, 4
дата государственной регистрации:	12.02.2015
номер государственной регистрации:	50-50/012-50/012/001/2015-1260/1
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества от 10.02.2015, исполнительное производство от 08.11.2014 №50363/14/50023-ИП
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Присутствие в сведениях о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЛИ

№ 1240 от 23.04.2004г.

Администрация Мытищинского района Московской области, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", в лице Главы Мытищинского района Мурашова Александра Ефимовича, действующего на основании Устава муниципального образования «Мытищинский район Московской области РФ», с одной стороны, и учреждение Российского общества Красного Креста санаторий "Дружба", именуемое в дальнейшем "Арендатор" в лице Директора Пакина Виктора Александровича, действующего согласно Уставу с другой стороны, на основании Постановления Главы Мытищинского района от 02.02.2004г. № 268 заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 29566 кв.м, расположенный на землях поселений по адресу: Московская область, Мытищинский район, с. Троицкое, для размещения санатория.

1.2. На земельном участке: расположены объекты нежилой застройки, правоустанавливающие документы на которые не представлены.

1.3. Границы участка закреплены в натуре и обозначены на плане земельного участка, прилагаемом к настоящему договору.

2. УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключен сроком на 49 (сорок девять) лет.

2.2. Арендная плата устанавливается в размере 126 542,00 (сто двадцать шесть тысяч пятьсот сорок два) руб в год и может изменяться по требованию Арендодателя, но не чаще 1 раза в год. НДС не облагается.

2.3. Арендные платежи начинают исчисляться с 01.03.2004 г.

2.4. Арендная плата вносится Арендатором равными долями до 05-го числа каждого первого месяца текущего квартала.

2.5. Произведенные Арендатором улучшения арендуемого земельного участка не являются его собственностью (за исключением зданий, строений, сооружений) и передаются арендодателю безвозмездно, если иное не предусмотрено специальным соглашением сторон.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендатор обязан:

3.1.1. Обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на арендуемый по настоящему Договору земельный участок.

3.1.2. Возместить Арендодателю и смежным землепользователям убытки, включая упущенную выгоду, в случае ухудшения качества земель и экологической обстановки в течение 1 месяца со дня вынесения Арендодателем соответствующего решения.

3.1.3. Другие обязанности: отсутствуют.

3.2. Арендодатель обязан предоставить Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Неисполнение сторонами обязанностей, установленных п.3.1. настоящего Договора, является существенным нарушением Договора и бесспорным основанием для досрочного расторжения Договора в судебном порядке.

4.2. При несоблюдении Арендатором порядка, условий и сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от суммы недоимки за каждый день просрочки.

4.3. В случае невыполнения Арендатором в установленный срок обязательств согласно п.3.1.2. настоящего Договора, Арендатор уплачивает пени в размере 0,7 % от суммы недоимки за каждый день просрочки.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Ограничения в пользовании: а) зона 2-го пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы; б) водоохранная зона Клязьминского водохранилища; в) зона охраняемого ландшафта памятника историко-культурного наследия; г) в соответствии с генпланом с. Троицкое; д) обеспечение доступа к существующим коммуникациям для их ремонта и обслуживания.

Настоящий Договор составлен на одном листе в четырех экземплярах.

Подписанные тексты настоящего Договора и приложений хранятся у Арендодателя и Арендатора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

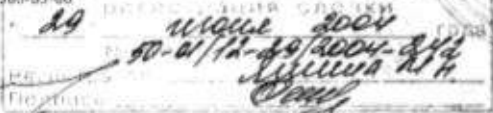
АРЕНДАТОР

АДРЕС: 141044 МО Мытищинский р-он, п/о Троицкое,
р/с 40703810640260123014 Среднерусский банк СБ РФ
Миссия Мытищинское ОСБ №7810/50
к/с, 30101810900000000323, БИК, 044552323, ИНН, 5029007400
Телефон: 576-94-26

За арендатора

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АДРЕС: 141018 МО г. Мытищи, Новомытищинский пр-т, д. 36/7.
Р/с 40101810600000010102 Отделение 1 Московского ГТУ банка России
БИК 044583002, ИНН 7725131814
Получатель: УФК по Московской области
(Министерство государственных отношений МО)
КБК - 2010203-ОКАТО. 46234501000 КПП 504101001
Телефон: 586-83-66



Комитет по земельным ресурсам и землеустройству по Митишинскому району.

Полномочия Комитета по земельным ресурсам и землеустройству

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)
22 марта 2004 г. № 12.104-2430

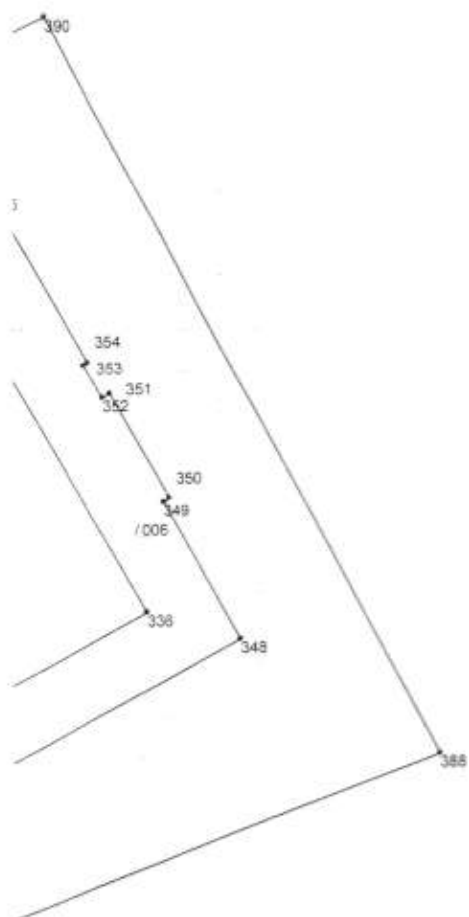
1	Кадастровый номер	50:12:008 01 06:0063	2	Лист №	1	3	Всего листов	3	
Общие сведения									
4	Прислужное номера								
5	Назначение участка	Земельное							
7	Местоположение	д.д. Московский Р-н Митишинский Впн районский с.д. с. Троицкое							
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенной	Земли промышленности, транспорта, связи, развешивания, телевидения, информативная, космического обеспечения, нераспределенная, общедоступная и др. земельные участки	Земли охотничьих территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2		весь							
9	Разрешенное использование /назначение/	Для размещения санатория							
10	Фактическое использование /характер деятельности/								
11	Площадь:	29566 кв. м.	12	Нормативная цена:	5081804.08 руб	13	Ставка земельного налога:	14	Базовая ставка арендной платы:
15	Сведения о правах:								
16	Особые отметки:	План издан в 4 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. Сведения о регистрации прав отсутствуют. Нормативная цена рассчитана по состоянию на дату регистрации выписки.							
17	Цель предоставления выписки:	Для оформления договора аренды							
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образуется земельный участок	18.1	Регистрационный номер документа в ОКУ	12.04-216					
		18.2	Номера образующих земельный участок						
		18.3	Номера ликвидируемых земельный участок						

Руководитель Комитета по земельным ресурсам и землеустройству

Подпись

И.И.И.






И.Н. Андриянова/
Формы ИО

АКТ
приема-передачи недвижимого имущества в уставной капитал
Общества с ограниченной ответственностью «Дружба»

г. Мытищи Московской области

«08» декабря 2008 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РКК – Дружба», в лице Генерального директора Лукутцовой Раисы Тимофеевны, действующего на основании Устава, Протокола Президиума РКК № 10/4 от 10 октября 2008 года, Решения № 2 единственного участника ООО «РКК-Дружба» от «08» декабря 2008 года, передало в счет оплаты стоимости доли в уставном капитале,

а Общество с ограниченной ответственностью «Дружба», в лице Генерального директора Глаголевой Татьяны Владимировны,

в соответствии с Протоколом № 1/2008 от «08» декабря 2008 года общего собрания учредителей ООО «Дружба», Учредительным договором ООО «Дружба» и Уставом ООО «Дружба» приняло здание общей площадью 11111,09 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, Мытищинский район, пос.Троицкое, условный номер объекта 50:12:02:01862:001:0000.

Стоимость согласно Отчету № 31.10-1/08 от 31.10.2008г. составляет 52000000 (Пятьдесят два миллиона) рублей.

Права собственности на указанное имущество возникает у Общества с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области.

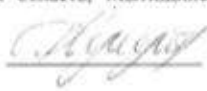
Бремя содержания и риск случайной гибели и повреждения имущества переходит к Обществу с момента подписания настоящего Акта.

Настоящий Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному – для Сторон и один для Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области.

Участник:

Общество с ограниченной ответственностью «РКК-Дружба», ИНН 5029120050, ОГРН 1085029010219, юридический адрес: Московская область, Мытищинский район, с.Троицкое, здание санатория «Дружба»,

Генеральный директор ООО «РКК – Дружба»



Лукутцова Р.Т.



Общество:

Общество с ограниченной ответственностью «Дружба» ИНН 5029122177, ОГРН 1085029012232, юридический адрес: Московская область, Мытищинский район, с.Троицкое, здание санатория «Дружба»

Генеральный директор ООО «Дружба»



Глаголева Т.В.



**ДОГОВОР УСТУПКИ ПРАВ
ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЛИ
№ 4270 от « 23 » апреля 2004г.**

г. Мытищи Московской области

« 27 » января 2009 года

Учреждение Российского общества Красного Креста Санаторий «Дружба», ИНН 5029007400, ОГРН 1035005504115, адрес: Московская область, Мытищинский район, п/о Троицкое, в лице Директора Пакина Виктора Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Цедент», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Дружба», ИНН 5029122177, ОГРН 1085029012232, юридический адрес: Московская область, Мытищинский район, с.Троицкое, здание санатория «Дружба», в лице генерального директора Глаголевой Татьяны Владимировны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Цессионарий», с другой стороны,
совместно именуемые Стороны заключили настоящий договор уступки прав (в дальнейшем – «Договор») о нижеследующем.

1. Цедент является стороной (арендатором) по договору аренды земли № 4270 от 23 апреля 2004 года, заключенного между Цедентом и Администрацией Мытищинского района Московской области (в дальнейшем – «Арендодатель»), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29 июня 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/12-29/2004-242 (в дальнейшем «Договор Аренды»), в соответствии с которым Арендодатель передает в аренду участок земли площадью 29566 кв.м, кадастровый номер 50:12:008 01 06:0063, расположенный по адресу: Московская область, Мытищинский район, с.Троицкое, категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения санатория.
2. Цедент уступает Цессионарию все права и обязанности по Договору Аренды независимо от их характера и происхождения, а Цессионарий принимает все вышеупомянутые права и обязанности на условиях настоящего Договора.
3. В силу настоящего Договора Цессионарий полностью заменяет Цедента в качестве арендатора по продолжающему действовать в полном объеме Договору Аренды.
4. За передаваемое по настоящему Договору право Цессионарий выплачивает Цеденту вознаграждение в сумме 10545 (Десять тысяч пятьсот сорок пять) рублей, в том числе НДС. Оплата производится в течение 5 (Пяти) дней с момента окончания государственной регистрации настоящего Договора.
5. Не позже чем через 5 (пять) рабочих дней после подписания настоящего Договора Цедент передает Цессионарию все документы, касающиеся прав и обязанностей Цедента по Договору Аренды, и представляет Цессионарию всю другую необходимую ему информацию и документы в связи с договором аренды.
6. Обе стороны гарантируют и заявляют, что они имеют все необходимые полномочия для заключения настоящего Договора.

7. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Стороны по настоящему Договору соглашаются разрешать все споры в российских арбитражных судах.
8. Любые дополнения и изменения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они выполнены в письменном виде и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями обеих Сторон.
9. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области.
10. Расходы по государственной регистрации несет Цессионарий.
11. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области, по экземпляру – у каждой из Сторон.

12. ПОДПИСИ СТОРОН

ЦЕДЕНТ:

Учреждение Российского общества
Красного Креста Санаторий «Дружба»

141044, Мытищинский район, п/о
Троицкое,
р/с 40703810640260123014
Среднерусский банк СБ РФ Москва
Мытищинское ОСБ №7810/50,
к/с 30101810900000000323,
БИК 044552323, ИНН 5029007400

ЦЕССИОНАРИЙ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Дружба»

141044, Московская область, Мытищинский
район, с.Троицкое, здание санатория
«Дружба»
р/с 40702810422000015343
в АКБ «АБСОЛЮТБАНК» (ЗАО) г.Москва
к/с 30101810500000000976
в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
БИК 044525976, ИНН 7736046991

 Пакин В.А.


 Глаголева Т.В.


И/о 6 01.02.09 90.45944
30.50.12/015 6000.000
Иванов В.И.

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

Мытищинский филиал ГУП МО "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

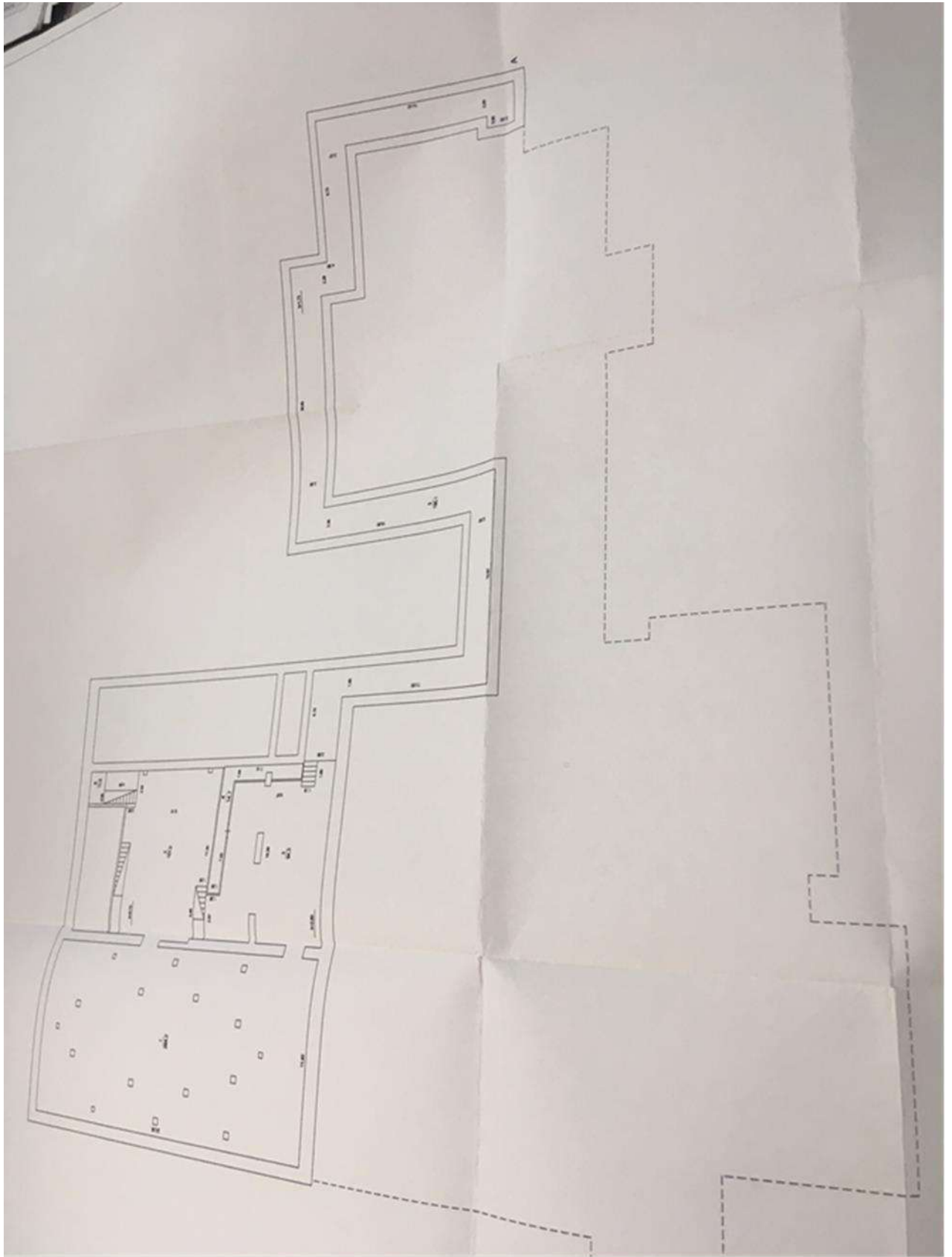
нежилое
назначение помещения

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Мытищинский р-н	
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	село
	Наименование	Троицкое
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Московская
Номер дома	владение 8	
Номер корпуса		
Номер строения	1	
Квартала	А	
Номер помещения (бокса)		
Краткое описание местоположения		

Инвентарный номер	139:043-7496 /
Кадастровый номер	

14 сентября 2009 г.



II. Эскипликация к поэтажным планам

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
А	Тех. подполье		1	Техническое подполье	264,2		
А			2	Техническое подполье	101,1		
А			3	Техническое подполье	94,3		
А			4	Техническое подполье	14,7		
А			5	Техническое подполье	190,1		
А			6	Лестница	11,0		
А	1		1	основное	101,0		
А			2	основное	15,3		
А			3	основное	22,5		
А			4	основное	10,0		
А			5	основное	13,0		
А			6	коридор	11,1		
А			7	основное	5,2		
А			8	основное	5,8		
А			9	коридор	11,2		
А			10	коридор	10,2		
А			11	основное	15,1		
А			12	основное	18,3		
А			13	основное	9,2		
А			14	основное	10,8		
А			15	основное	10,1		
А			16	коридор	25,3		
А			17	лестничная клетка	11,3		
А			18	основное	10,2		
А			19	основное	9,2		
А			20	коридор	23,1		
А			21	основное	5,6		
А			22	основное	6,7		
А			23	основное	12,7		
А			24	основное	7,6		
А			25	основное	13,2		
А			26	основное	4,7		
А			27	основное	6,0		
А			28	основное	7,6		
А			29	основное	2,3		
А			30	санузел	2,4		
А			31	санузел	1,5		
А			32	санузел	1,7		
А			33	санузел	1,5		
А			34	санузел	1,7		
А			35	основное	27,3		
А			36	коридор	24,7		
А			37	основное	19,8		
А			38	основное	10,2		
А			39	основное	5,4		
А			40	санузел	2,4		
А			41	санузел	1,3		
А			42	основное	8,5		
А			43	санузел	2,3		
А			44	основное	1,1		
А			45	санузел	0,8		
А			46	санузел	1,1		
А			47	основное	25,1		

А	1	48	основное	12,3			
А		49	основное	10,4			
А		50	коридор	16,4			
А		51	основное	27,2			
А		52	основное	13,7			
А		52а	основное	13,3			
А		52б	основное	6,7			
А		53	коридор	6,0			
А		53	вентилятор	378,9			
А		54	коридор	10,7			
А		55	санузел	1,7			
А		56	санузел	1,5			
А		57	санузел	1,8			
А		58	санузел	1,7			
А		59	основное	36,3			
А		60	коридор	19,6			
А		61	санузел	2,5			
А		62	санузел	1,8			
А		63	основное	13,0			
А		64	основное	12,4			
А		65	тамбур	2,5			
А		66	основное	283,0			
А		67	основное	15,0			
А		68	коридор	2,6			
А		69	основное	32,0			
А		70	основное	5,9			
А		71	основное	2,8			
А		72	основное	27,5			
А		72а	вспомогательное	0,6			
А		73	тамбур	3,1			
А		74	основное	80,6			
А		75	тамбур	5,5			
А		76	основное	7,1			
А		77	основное	7,5			
А		78	основное	9,3			
А		79	основное	3,9			
А		80	тамбур	3,1			
А		81	основное	267,9			
А		82	основное	35,3			
А		83	основное	25,3			
А	2	1	основное	267,7			
А		1а	коридор	54,9			
А		2	основное	20,6			
А		3	основное	12,5			
А		4	основное	5,4			
А		5	основное	17,2			
А		6	санузел	3,8			
А		7	санузел	3,9			
А		8	санузел	2,1			
А		9	санузел	1,3			
А		10	санузел	1,9			
А		11	санузел	22,1			
А		12	основное	10,7			
А		13	основное	10,6			
А		15	коридор	3,2			
А		16	основное	25,7			
А		17	основное	27,2			
А		18	основное	16,6			
А		19	основное	16,0			
А		20	основное	11,2			
А		21	лестничная клетка	34,2			
А		22	коридор	88,0			
А		23	основное	17,8			
А		24	основное	6,0			
А		25	основное	14,5			
А		26	основное				

Год постройки здания 1977

III. Техническое описание помещения

Этажность здания 2 Физический износ здания 26 %

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены	кирпичные
2	Перегородки	кирпичные
3	Перекрытия	железобетонные плиты
4	Полы	дощатые покрытия, линолеум, паркет, клин
5	Проемы оконные	2-е створные
6	Проемы дверные	Фистексные
7	Отделка стен	штукатурка, окраска, мозаичная мозаика
8	Отделка потолков	штукатурка, окраска
9	Вид отопления	центральное
10	Наличие	а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения е) вентиляция

IV. Стоимость помещения

Балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

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

Комментарии (особые отметки)

Сведения о правообладателе нежилого помещения внесены без обследования указанного объекта недвижимости.

Паспорт составлен _____ 02 декабря 2014 г.

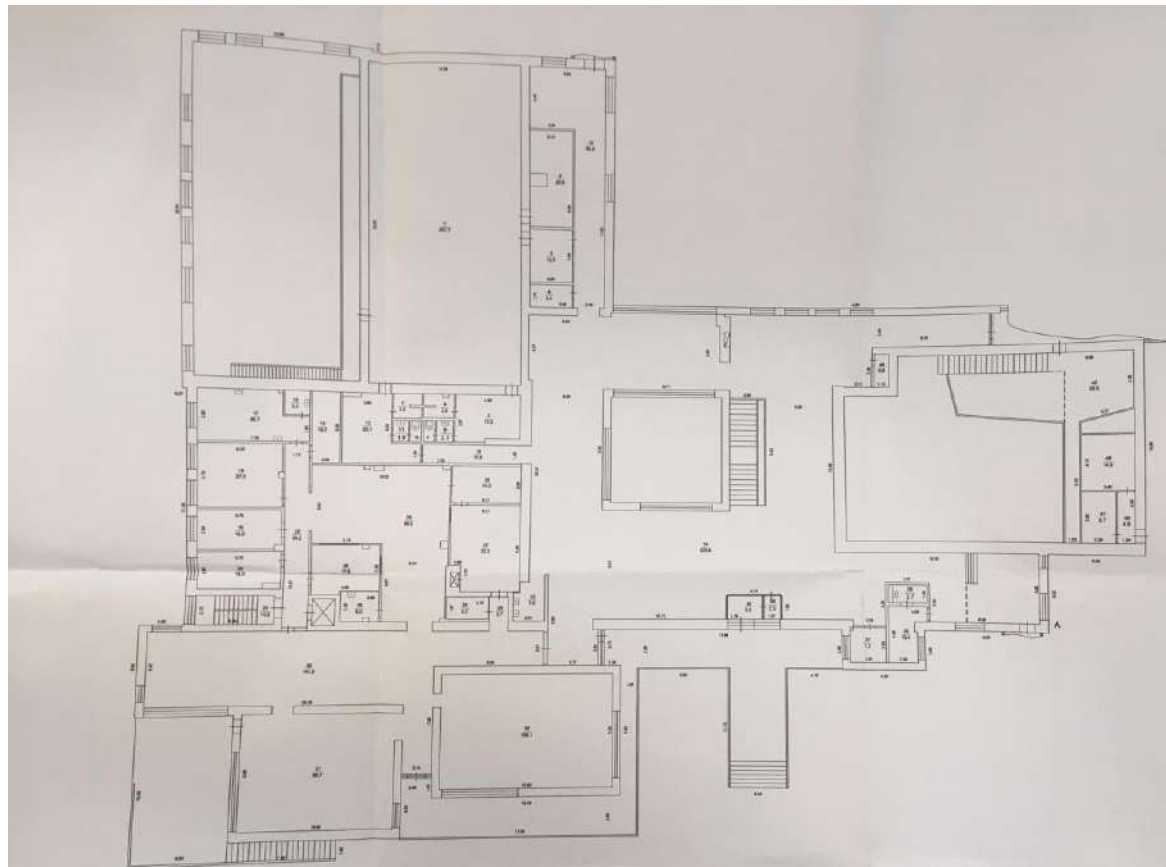
Исполнил _____ Пашкевич Ю. В.
Фамилия, имя, отчество

Провел _____ Козлова С. В.
Фамилия, имя, отчество

Дата выдачи " _____ " _____ г.

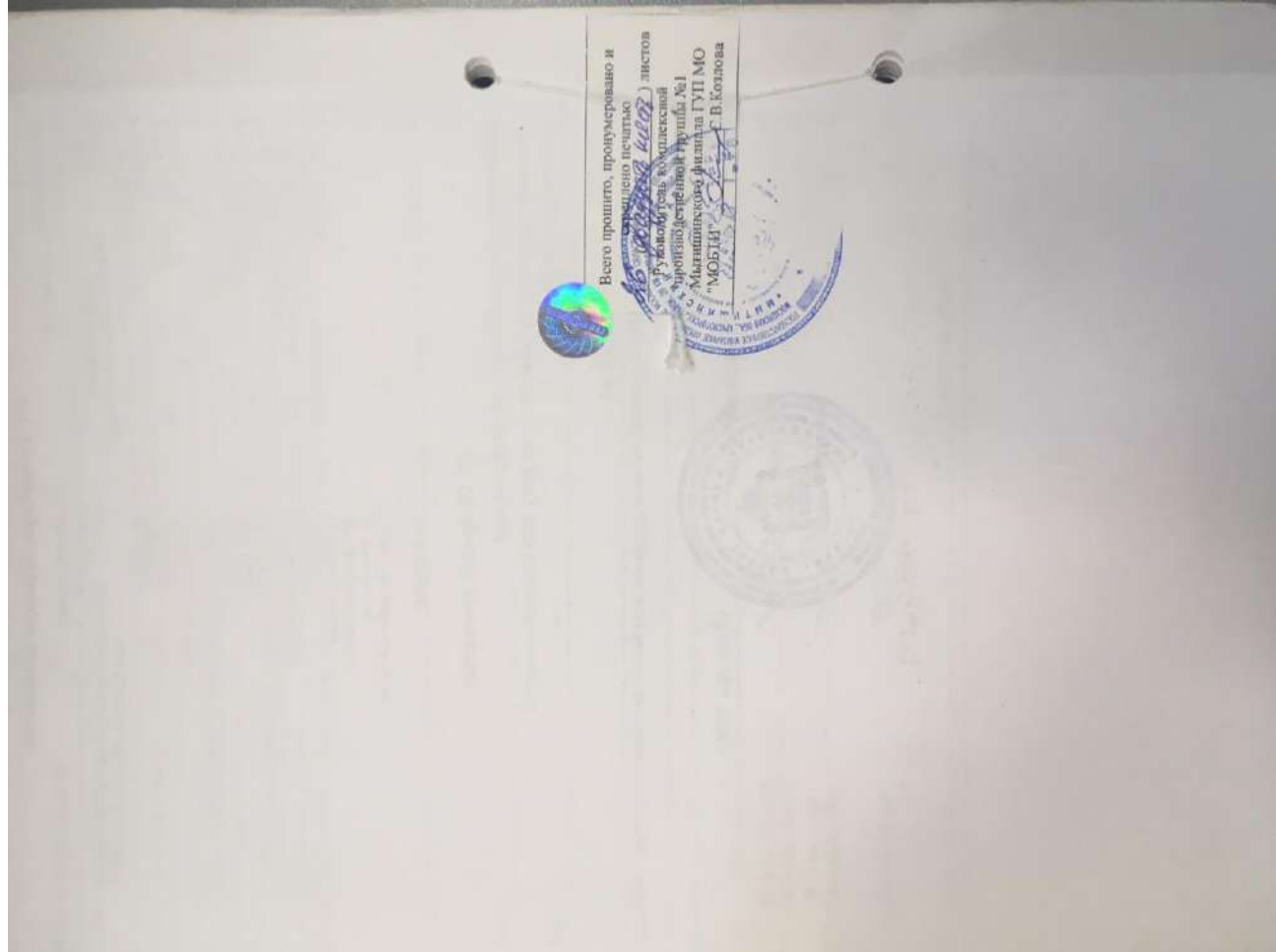
A	2	27	основное	32,3
A		28	основное	5,2
A		29	коридор	2,7
A		30	вестибюль	141,0
A		31	основное	90,7
A		32	основное	105,1
A		33	вспомогательное	7,0
A		34	вестибюль	533,4
A		35	тамбур	5,0
A		36	тамбур	2,5
A		37	основное	7,3
A		38	основное	3,7
A		39	основное	10,4
A		44	основное	2,9
A		45	основное	33,5
A		46	основное	14,8
A		47	основное	8,7
A		48	тамбур	4,6
			Итого по пом. нежилое помещение	4341,1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A1	3	323	1	основное	12,2					
Итого по пом. нежилого помещения № 323						12,2				
A1	3	324	1	комната	12,2	12,2				
A1	3	325	2	коридор	1,7	1,7				
A1	3	326	3	санузел	2,8	2,8				
A1	3	327	4	шкаф	0,3	0,3				
A1	3	328	5	шкаф	0,3	0,3				
A1	3	329	6	лоджия	4,0	4,0				
Итого по пом. нежилого помещения № 324						18,3	9,1			
A1	3	325	1	основное	11,8	11,8				
A1	3	326	2	комната	11,8	11,8				
A1	3	327	3	коридор	1,9	1,9				
A1	3	328	4	санузел	2,8	2,8				
A1	3	329	5	шкаф	0,4	0,4				
A1	3	330	6	лоджия	4,0	4,0				
Итого по пом. нежилого помещения № 326						24,7	13,9			
A1	3	327	1	основное	12,2	12,2				
A1	3	328	2	комната	12,2	12,2				
A1	3	329	3	коридор	2,1	2,1				
A1	3	330	4	санузел	2,7	2,7				
A1	3	331	5	шкаф	0,4	0,4				
A1	3	332	6	лоджия	4,0	4,0				
Итого по пом. нежилого помещения № 328						24,8	13,3			
A1	3	329	1	основное	12,1	12,1				
A1	3	330	2	комната	12,1	12,1				
A1	3	331	3	коридор	2,0	2,0				
A1	3	332	4	санузел	2,7	2,7				
A1	3	333	5	шкаф	0,3	0,3				
A1	3	334	6	лоджия	4,0	4,0				
Итого по пом. нежилого помещения № 329						24,2	13,2			
A1	3	335	1	основное	12,9	12,9				
A1	3	336	2	комната	2,0	2,0				
A1	3	337	3	санузел	2,6	2,6				
A1	3	338	4	шкаф	0,4	0,4				
A1	3	339	5	шкаф	0,3	0,3				
A1	3	340	6	лоджия	4,0	4,0				
Итого по пом. нежилого помещения № 330						22,6	13,2			
A1	3	341	1	основное	12,9	12,9				
A1	3	342	2	комната	2,0	2,0				
A1	3	343	3	санузел	2,6	2,6				
A1	3	344	4	шкаф	0,4	0,4				
A1	3	345	5	шкаф	0,3	0,3				
A1	3	346	6	лоджия	4,0	4,0				
Итого по пом. нежилого помещения № 331						22,2	12,9			
A1	3	347	1	основное	13,3	13,3				
A1	3	348	2	комната	1,7	1,7				
A1	3	349	3	коридор	2,9	2,9				
A1	3	350	4	санузел	0,4	0,4				
A1	3	351	5	шкаф	0,3	0,3				
A1	3	352	6	лоджия	4,0	4,0				
Итого по пом. нежилого помещения № 332						24,6	13,3			
A1	3	353	1	основное	13,4	13,4				
A1	3	354	2	комната	2,0	2,0				
A1	3	355	3	коридор	2,8	2,8				
A1	3	356	4	санузел	0,3	0,3				
A1	3	357	5	шкаф	0,4	0,4				
A1	3	358	6	лоджия	4,0	4,0				
Итого по пом. нежилого помещения № 333						22,9	13,4			
A1	3	359	1	основное	13,3	13,3				
A1	3	360	2	комната	1,9	1,9				
A1	3	361	3	коридор	2,9	2,9				
A1	3	362	4	санузел	0,3	0,3				
A1	3	363	5	шкаф	0,4	0,4				
A1	3	364	6	лоджия	4,0	4,0				
Итого по пом. нежилого помещения № 334						22,9	13,3			
A1	3	365	1	основное	13,3	13,3				
A1	3	366	2	комната	1,9	1,9				
A1	3	367	3	коридор	2,9	2,9				
A1	3	368	4	санузел	0,3	0,3				
A1	3	369	5	шкаф	0,4	0,4				
A1	3	370	6	лоджия	4,0	4,0				



№	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
343	А1	1	комната	9,5	9,5			9,5		2,0	
	А1	2	коридор	2,0	2,0			2,0		2,6	
	А1	3	санузел	2,6	2,6			2,6		0,3	
	А1	4	шкаф	0,3	0,3			0,3		0,4	
	А1	5	шкаф	0,4	0,4			0,4		4,0	
	А1	6	лоджия	4,0	4,0			4,0		9,3	
	Итого по пом. нежилого помещения № 343				18,8			18,8		9,3	
344	А1	1	комната	13,9	13,9			13,9		2,1	
	А1	2	коридор	2,1	2,1			2,1		2,7	
	А1	3	санузел	2,7	2,7			2,7		0,3	
	А1	4	шкаф	0,3	0,3			0,3		0,4	
	А1	5	шкаф	0,4	0,4			0,4		4,0	
	А1	6	лоджия	4,0	4,0			4,0		9,5	
	Итого по пом. нежилого помещения № 344				23,4			23,4		9,5	
345	А1	1	комната	13,7	13,7			13,7		2,0	
	А1	2	коридор	2,0	2,0			2,0		2,7	
	А1	3	санузел	2,9	2,9			2,9		0,3	
	А1	4	шкаф	0,3	0,3			0,3		0,4	
	А1	5	шкаф	0,4	0,4			0,4		4,0	
	А1	6	лоджия	4,0	4,0			4,0		9,6	
	Итого по пом. нежилого помещения № 345				23,3			23,3		9,5	
346	А1	1	комната	13,2	13,2			13,2		2,1	
	А1	2	коридор	2,1	2,1			2,1		2,7	
	А1	3	санузел	2,7	2,7			2,7		0,3	
	А1	4	шкаф	0,3	0,3			0,3		0,4	
	А1	5	шкаф	0,4	0,4			0,4		4,0	
	А1	6	лоджия	4,0	4,0			4,0		9,5	
	Итого по пом. нежилого помещения № 346				22,7			22,7		9,4	
347	А1	1	комната	13,0	13,0			13,0		2,0	
	А1	2	коридор	2,0	2,0			2,0		2,7	
	А1	3	санузел	2,7	2,7			2,7		0,7	
	А1	4	шкаф	0,7	0,7			0,7		4,0	
	А1	5	лоджия	4,0	4,0			4,0		9,5	
	Итого по пом. нежилого помещения № 347				22,4			22,4		9,4	
348	А1	1	холл	55,0	55,0			55,0		100,2	
	А1	2	коридор	100,2	100,2			100,2		30,2	
	А1	3	холл	30,2	30,2			30,2		55,8	
	А1	4	коридор	55,8	55,8			55,8		1,0	
	А1	5	санузел	1,0	1,0			1,0		1,0	
	А1	6	санузел	1,0	1,0			1,0		1,8	
	А1	7	санузел	1,8	1,8			1,8		4,2	
	А1	8	санузел	4,2	4,2			4,2		18,1	
	А1	9	лестничная клетка	18,1	18,1			18,1		23,4	
	А1	10	холл	23,4	23,4			23,4		47,5	
	А1	11	коридор	47,5	47,5			47,5		5,9	
	А1	12	вспомогательные	5,9	5,9			5,9		41,8	
	А1	13	коридор	41,8	41,8			41,8		18,5	
	А1	14	лестничная клетка	18,5	18,5			18,5		21,5	
	А1	15	лестничная клетка	21,5	21,5			21,5		23,4	
	А1	16	основное	42,7	42,7			42,7		47,5	
	Итого по пом. нежилого помещения				468,6			468,6		425,9	
	Итого по этажу 3				1519,8			690,2		829,6	
401	А1	1	комната	13,0	13,0			13,0		1,7	
	А1	2	коридор	1,7	1,7			1,7		2,8	
	А1	3	санузел	2,8	2,8			2,8		0,3	
	А1	4	шкаф	0,3	0,3			0,3		0,4	
	А1	5	шкаф	0,4	0,4			0,4		5,2	
	Итого по пом. нежилого помещения № 401				18,2			13,0		6,0	
402	А1	1	прихожая	6,0	6,0			6,0		12,7	
	А1	2	комната	12,7	12,7			12,7		13,3	
	А1	3	комната	13,3	13,3			13,3		2,3	
	А1	4	коридор	2,3	2,3			2,3			

		Итого по пом. нежилые помещения № 332		13,2	13,2	
1	332	1 комната	комната	2,0	2,0	2,0
2		коридор	коридор	2,8	2,8	2,8
3		санузел	санузел	0,3	0,3	0,3
4		шкаф	шкаф	0,4	0,4	0,4
5		шкаф	шкаф	4,0	4,0	4,0
6		лоджия	лоджия	22,7	13,2	9,5
		Итого по пом. нежилые помещения № 335		13,4	13,4	
1	335	1 комната	комната	2,0	2,0	2,0
2		коридор	коридор	2,9	2,9	2,9
3		санузел	санузел	0,4	0,4	0,4
4		шкаф	шкаф	0,3	0,3	0,3
5		шкаф	шкаф	4,0	4,0	4,0
6		лоджия	лоджия	23,0	13,4	9,6
		Итого по пом. нежилые помещения № 336		13,5	13,5	
1	336	1 комната	комната	2,0	2,0	2,0
2		коридор	коридор	2,7	2,7	2,7
3		санузел	санузел	0,3	0,3	0,3
4		шкаф	шкаф	0,4	0,4	0,4
5		шкаф	шкаф	18,9	13,5	5,4
		Итого по пом. нежилые помещения № 337		13,3	13,3	
1	337	1 комната	комната	1,8	1,8	1,8
2		коридор	коридор	2,9	2,9	2,9
3		санузел	санузел	0,4	0,4	0,4
4		шкаф	шкаф	0,3	0,3	0,3
5		шкаф	шкаф	4,0	4,0	4,0
6		лоджия	лоджия	22,7	13,3	9,4
		Итого по пом. нежилые помещения № 338		9,4	9,4	
1	338	1 комната	комната	2,0	2,0	2,0
2		коридор	коридор	2,9	2,9	2,9
3		санузел	санузел	0,3	0,3	0,3
4		шкаф	шкаф	0,4	0,4	0,4
5		шкаф	шкаф	4,0	4,0	4,0
6		лоджия	лоджия	19,0	9,4	9,6
		Итого по пом. нежилые помещения № 339		9,5	9,5	
1	339	1 комната	комната	1,9	1,9	1,9
2		коридор	коридор	2,9	2,9	2,9
3		санузел	санузел	0,4	0,4	0,4
4		шкаф	шкаф	0,3	0,3	0,3
5		шкаф	шкаф	4,0	4,0	4,0
6		лоджия	лоджия	19,0	9,5	9,5
		Итого по пом. нежилые помещения № 340		13,6	13,6	
1	340	1 комната	комната	2,9	2,9	2,9
2		коридор	коридор	0,4	0,4	0,4
3		санузел	санузел	0,2	0,2	0,2
4		шкаф	шкаф	2,1	2,1	2,1
5		шкаф	шкаф	4,0	4,0	4,0
6		коридор	коридор	36,9	27,3	9,6
7		лоджия	лоджия	12,7	12,7	
		Итого по пом. нежилые помещения № 342		1,9	1,9	
1	342	1 комната	комната	2,6	2,6	2,6
2		коридор	коридор	0,3	0,3	0,3
3		санузел	санузел	0,4	0,4	0,4
4		шкаф	шкаф	4,0	4,0	4,0
5		шкаф	шкаф	21,9	12,7	9,2
6		коридор	коридор	1,8	1,8	1,8
7		лоджия	лоджия	2,7	2,7	2,7
		Итого по пом. нежилые помещения № 343		0,3	0,3	0,3
1	343	1 комната	комната	0,4	0,4	0,4
2		коридор	коридор	4,0	4,0	4,0
3		санузел	санузел	21,9	12,7	9,2
4		шкаф	шкаф	9,5	9,5	
5		шкаф	шкаф	1,8	1,8	1,8
6		лоджия	лоджия	2,7	2,7	2,7
		Итого по пом. нежилые помещения № 344		0,4	0,4	0,4
1	344	1 комната	комната	4,0	4,0	4,0
2		коридор	коридор	18,7	9,5	9,2
3		санузел	санузел			
4		шкаф	шкаф			
5		шкаф	шкаф			
6		лоджия	лоджия			
		Итого по пом. нежилые помещения № 344		18,7	9,5	9,2



III. Техническое описание помещения

Год постройки здания 1977		Этажность здания 4		Физический износ здания 26	
		Наименование конструктивного элемента		Описание элемента (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	
№ п/п					
1	Наружные стены			кирпичные	
2	Перегородки			кирпичные	
3	Перекрытия			железобетонные плиты	
4	Полы			дощатые окрашены, линолеум, паркет, плитка	
5	Проемы оконные			2-е створные	
6	Проемы дверные			Фиделчатые	
7	Отделка стен			штукатурка, окраска, мраморная крошка	
8	Отделка потолков			штукатурка, окраска	
9	Вид отопления			центральное	
10	Наличие			а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения е) вентиляции	

IV. Стоимость помещения

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

Комментарии (особые отметки)

Сведения о правообладателе нежилого помещения внесены без обследования указанного объекта недвижимости.

Паспорт составлен _____ 02 декабря 2014 г.

Исполнитель: Пашкевич Ю.В.
Проверил: Козлова С.В.

Дата выдачи " " Г.

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
Матшинский филиал ГУП МО "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

исходящее
назначение помещения

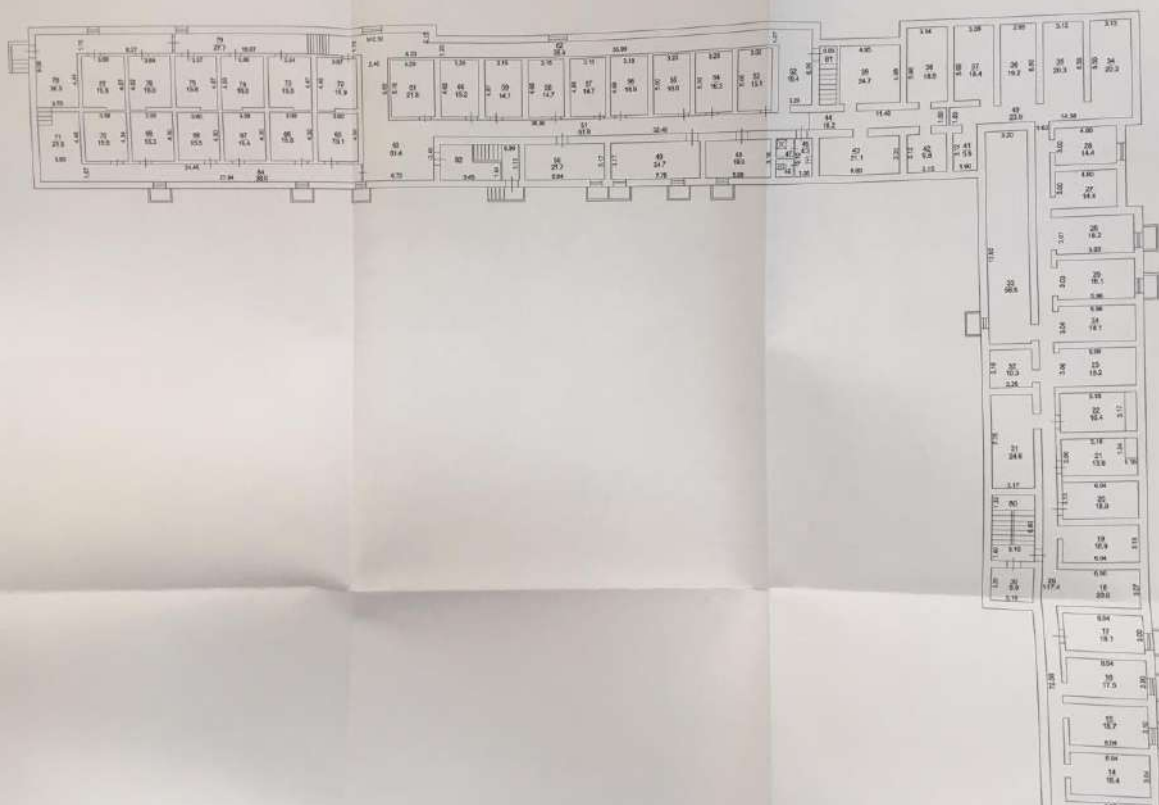
Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

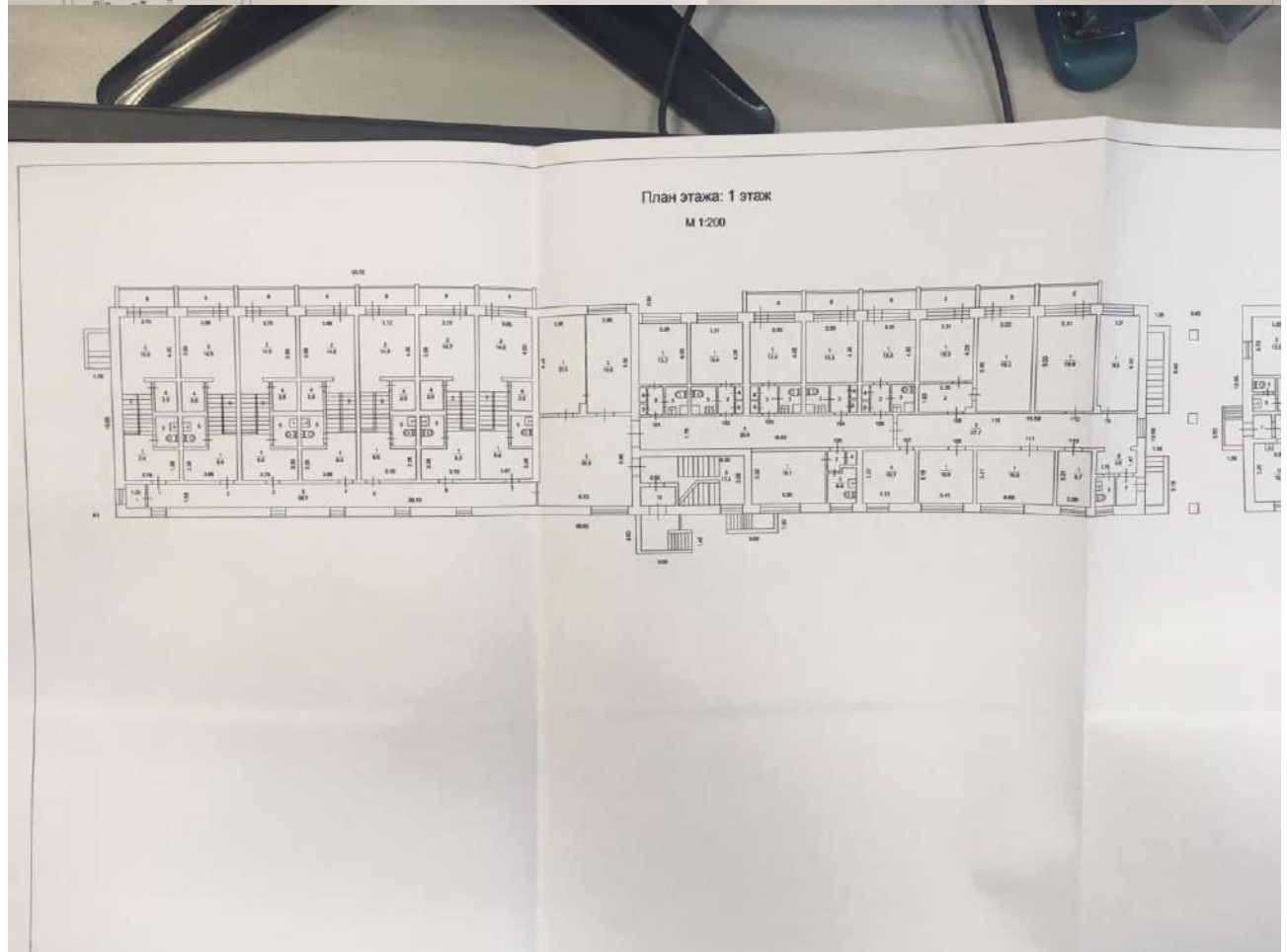
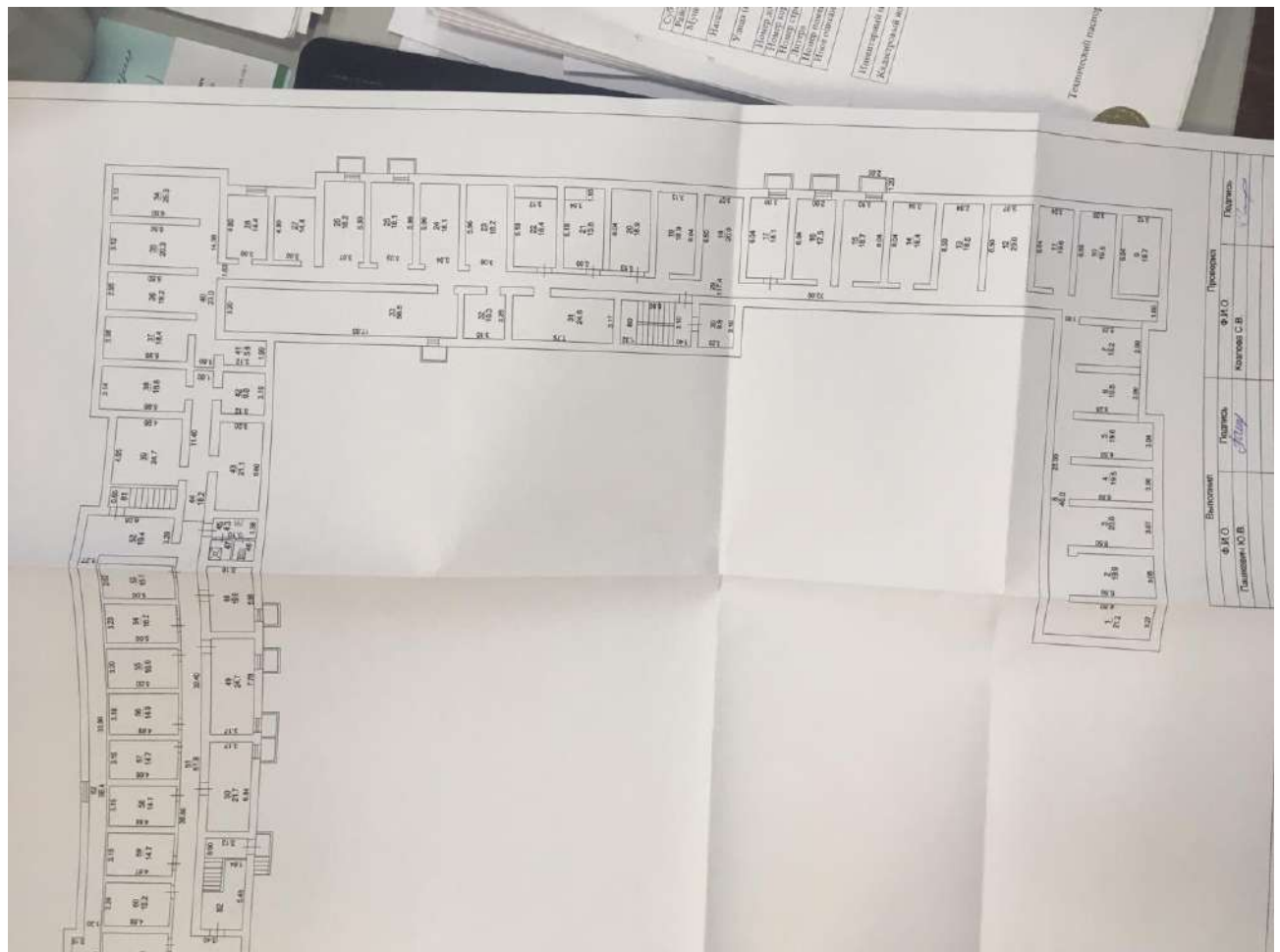
Субъект Российской Федерации	Московская обл.
Район	Мытищинский р-н
Муниципальное образование	Тип
Населенный пункт	Наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип
Номер дома	Наименование
Номер корпуса	Наименование
Номер строения	Наименование
Литера	Наименование
Номер помещения (бокса)	Наименование
Иное описание местоположения	Наименование

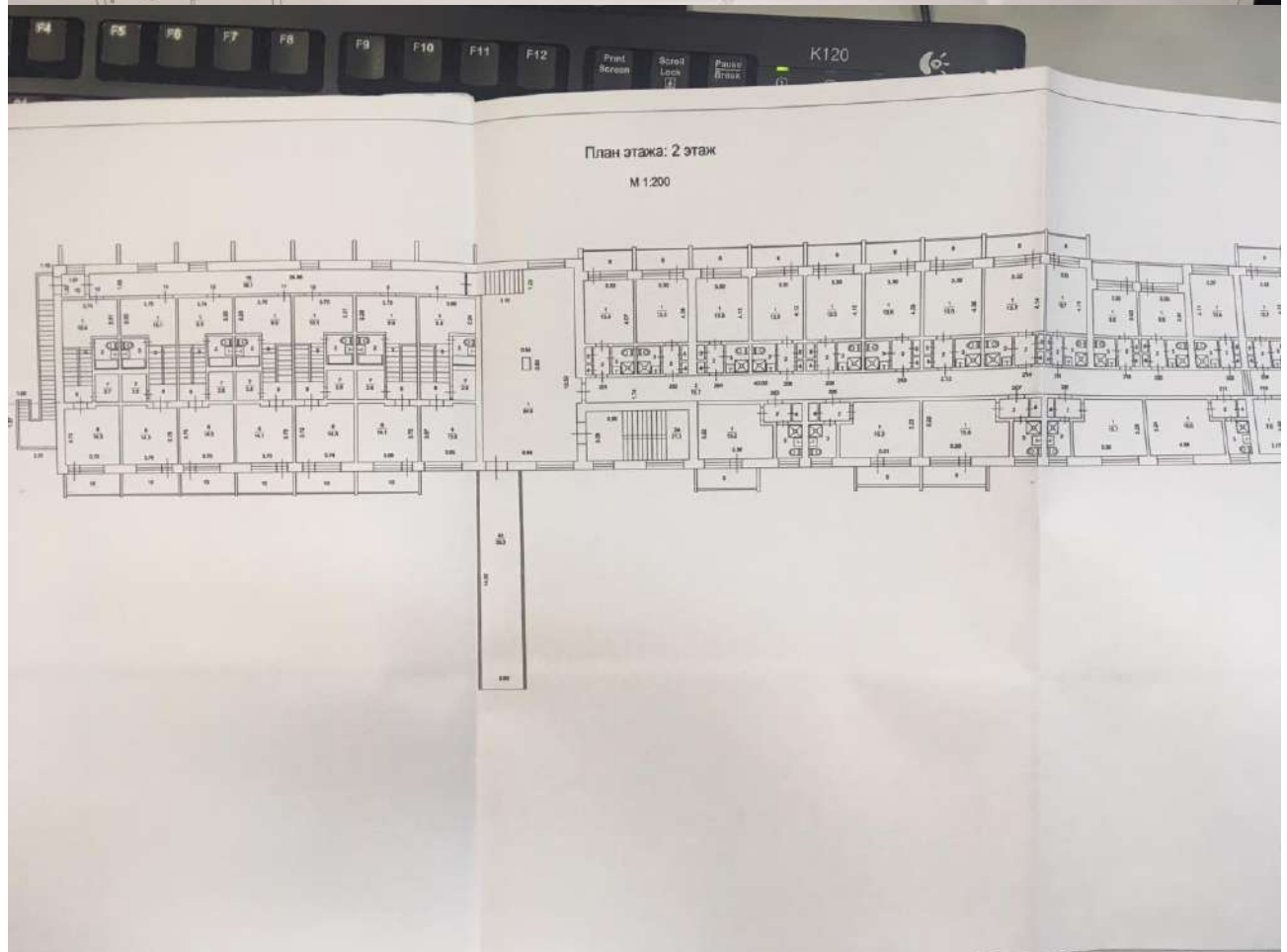
Инвентарный номер	139/043-7496/
Кадастровый номер	

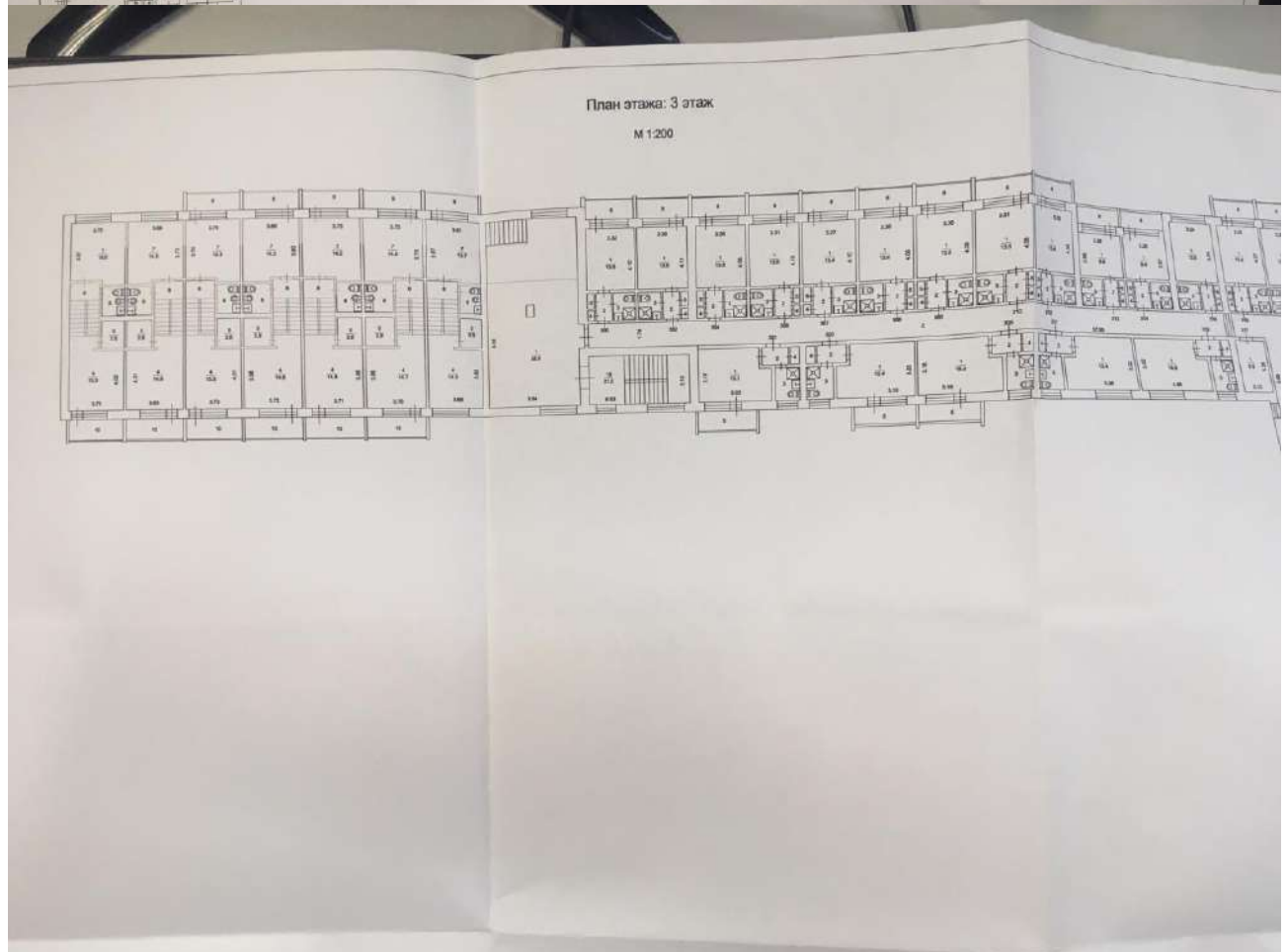
Технический паспорт составлен по состоянию на 14 октября 2009 г.
дата обследования объекта в натуре

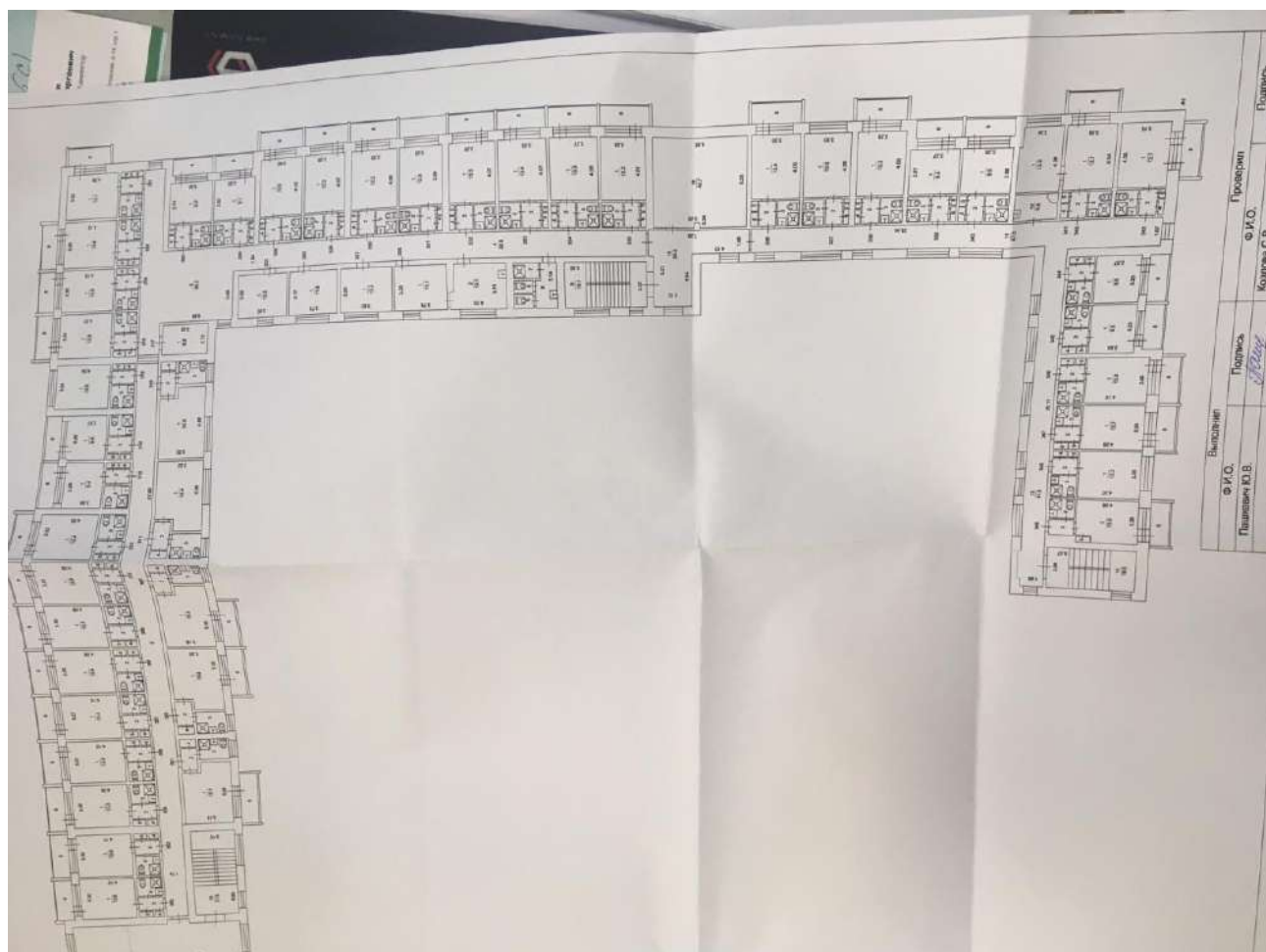
План этажа: Техническое подполье
М 1:200



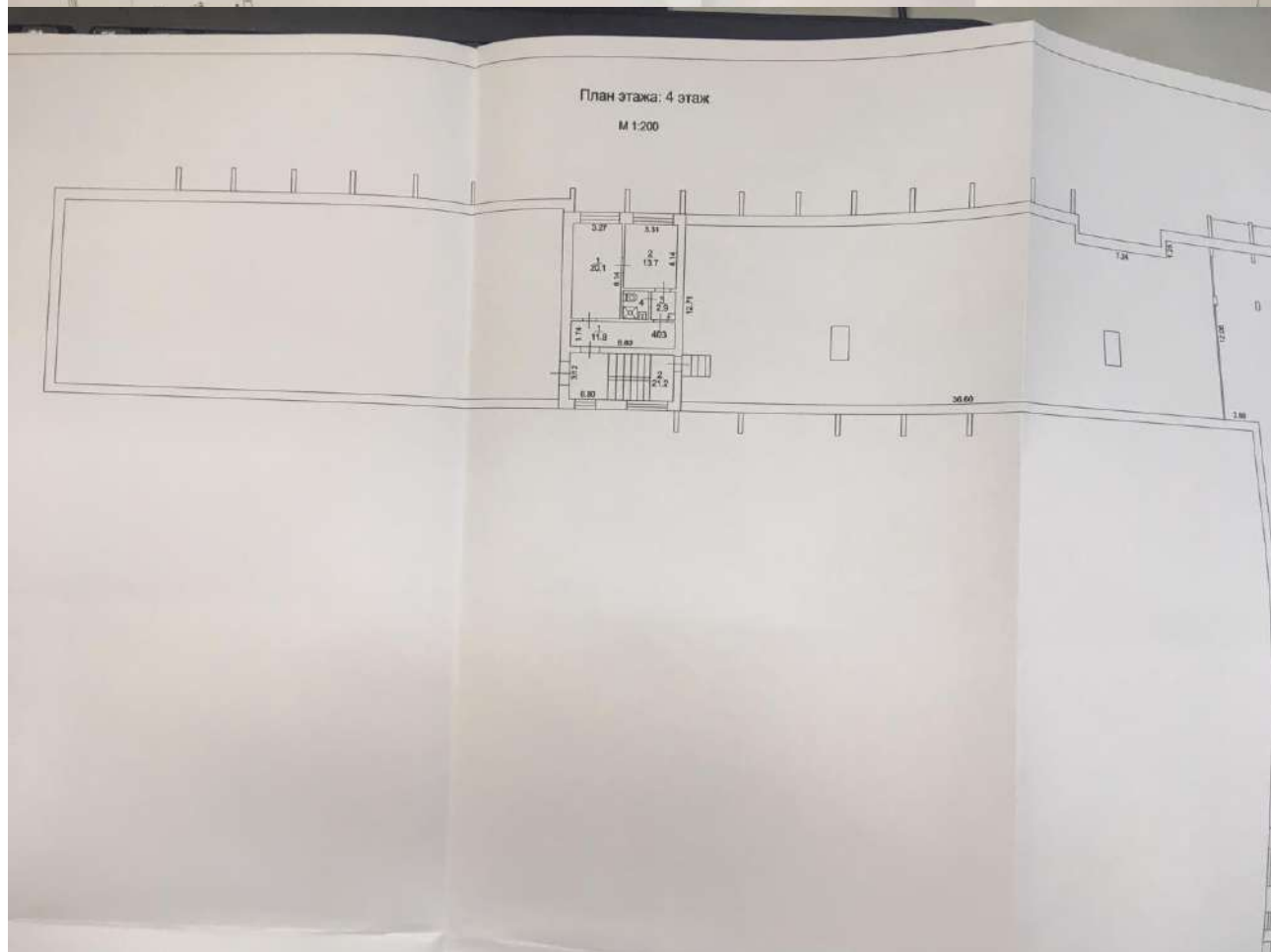


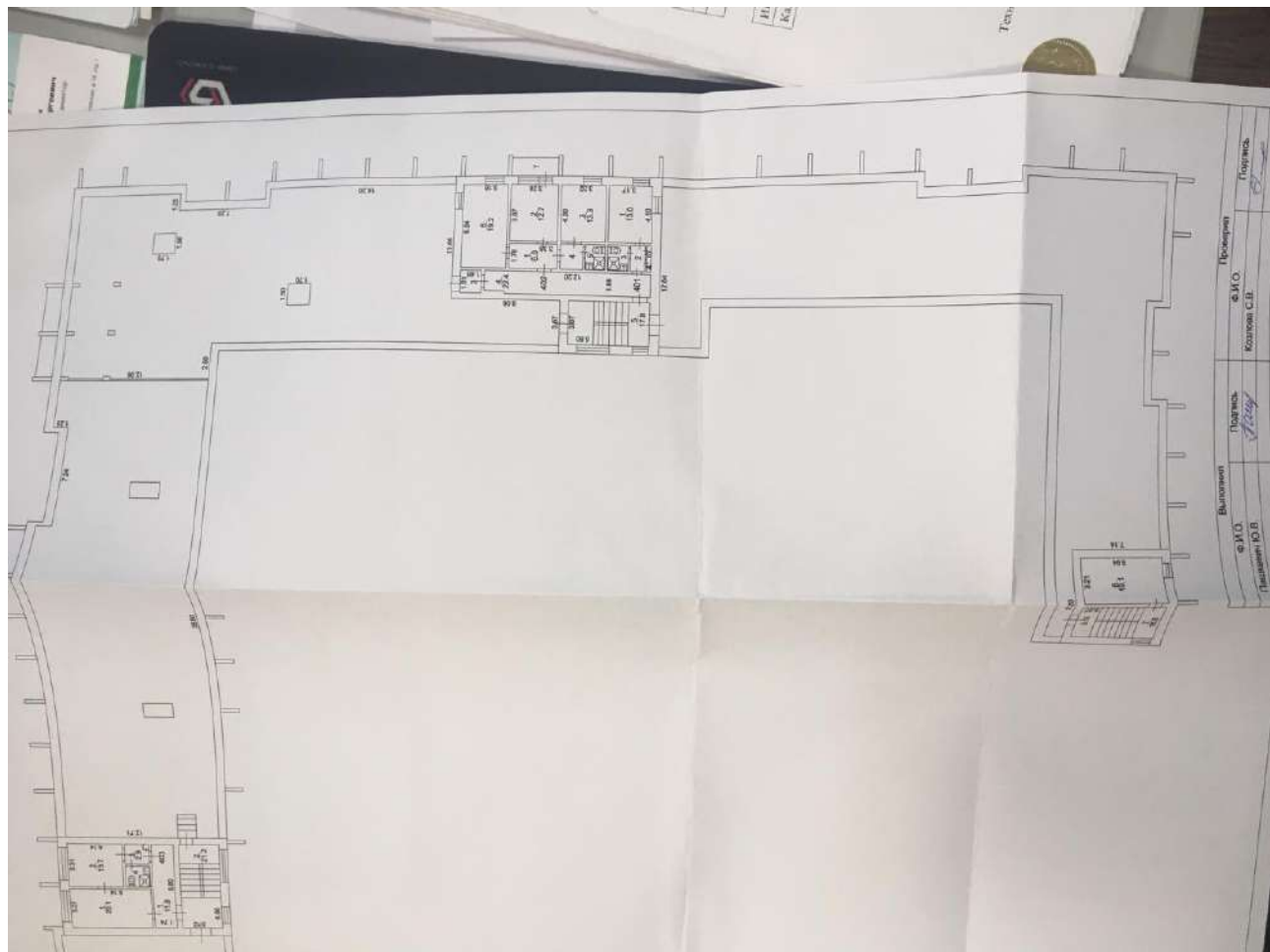






Ф.И.О. Выполнил	Подпись	Проверил
Пашинин К.В.	<i>[Signature]</i>	Ф.И.О. Колосов С.В.
		Подпись





I. Сведения о правообладателях			
№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, лицевая)
1	Общество с ограниченной ответственностью "Дружба"	Соглашение о распоряжении долей от 09.06.2009г; купно-продажная сделка от 21.02.2011г; Судебное решение о государственной регистрации права №30-50-12/11/2010/0-251 от 20.06.2011г.	74/8, кв.м

Адрес (местонахождение) здания:

Московская обл., Мытищинский р-н, с. Троицкое, ул. Московская, Дом владение 8 Строение 2

Этаж	Наименование помещений	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч. площадь	Высота	Среднее значение			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A1	1	1	1	прихожая	7,4	7,4	7,4	7,4	10	11
A1	1	2	2	комната	15,0	15,0	15,0	15,0	7,4	
A1	1	3	3	лестничная клетка	9,3	9,3	9,3	9,3	7,4	
A1	1	4	4	вспомогательное	2,9	2,9	2,9	2,9	7,4	
A1	1	5	5	санузел	2,8	2,8	2,8	2,8	7,4	
A1	1	6	6	комната	14,3	14,3	14,3	14,3	7,4	
A1	1	7	7	санузел	2,7	2,7	2,7	2,7	7,4	
A1	1	8	8	лестничная клетка	4,9	4,9	4,9	4,9	7,4	
A1	1	9	9	лоджия	4,6	4,6	4,6	4,6	7,4	
A1	1	10	10	лоджия	4,6	4,6	4,6	4,6	7,4	
A1	1	11	11	Итого по помещ.	Итого по помещению № 1	68,5	68,5	68,5	7,4	
A1	1	12	12	прихожая	8,4	8,4	8,4	8,4	7,4	
A1	1	13	13	комната	14,5	14,5	14,5	14,5	7,4	
A1	1	14	14	лестничная клетка	8,4	8,4	8,4	8,4	7,4	
A1	1	15	15	вспомогательное	3,0	3,0	3,0	3,0	7,4	
A1	1	16	16	санузел	2,8	2,8	2,8	2,8	7,4	
A1	1	17	17	комната	14,3	14,3	14,3	14,3	7,4	
A1	1	18	18	санузел	2,8	2,8	2,8	2,8	7,4	
A1	1	19	19	лестничная клетка	4,7	4,7	4,7	4,7	7,4	
A1	1	20	20	лоджия	4,6	4,6	4,6	4,6	7,4	
A1	1	21	21	лоджия	4,6	4,6	4,6	4,6	7,4	
A1	1	22	22	Итого по помещ.	Итого по помещению № 2	68,1	68,1	68,1	7,4	
A1	1	23	23	прихожая	8,6	8,6	8,6	8,6	7,4	
A1	1	24	24	комната	14,9	14,9	14,9	14,9	7,4	
A1	1	25	25	лестничная клетка	8,8	8,8	8,8	8,8	7,4	
A1	1	26	26	вспомогательное	2,9	2,9	2,9	2,9	7,4	
A1	1	27	27	санузел	2,9	2,9	2,9	2,9	7,4	
A1	1	28	28	комната	14,3	14,3	14,3	14,3	7,4	
A1	1	29	29	санузел	2,8	2,8	2,8	2,8	7,4	
A1	1	30	30	лестничная клетка	4,9	4,9	4,9	4,9	7,4	
A1	1	31	31	лоджия	4,6	4,6	4,6	4,6	7,4	
A1	1	32	32	лоджия	4,6	4,6	4,6	4,6	7,4	
A1	1	33	33	Итого по помещ.	Итого по помещению № 3	69,3	69,3	69,3	7,4	
A1	1	34	34	прихожая	8,4	8,4	8,4	8,4	7,4	
A1	1	35	35	комната	14,6	14,6	14,6	14,6	7,4	
A1	1	36	36	лестничная клетка	8,7	8,7	8,7	8,7	7,4	
A1	1	37	37	вспомогательное	2,9	2,9	2,9	2,9	7,4	
A1	1	38	38	санузел	2,8	2,8	2,8	2,8	7,4	
A1	1	39	39	комната	14,1	14,1	14,1	14,1	7,4	
A1	1	40	40	санузел	2,8	2,8	2,8	2,8	7,4	
A1	1	41	41	лестничная клетка	4,9	4,9	4,9	4,9	7,4	
A1	1	42	42	лоджия	4,6	4,6	4,6	4,6	7,4	
A1	1	43	43	лоджия	4,6	4,6	4,6	4,6	7,4	
A1	1	44	44	Итого по помещ.	Итого по помещению № 4	69,3	69,3	69,3	7,4	
A1	1	45	45	прихожая	8,4	8,4	8,4	8,4	7,4	
A1	1	46	46	комната	14,6	14,6	14,6	14,6	7,4	
A1	1	47	47	лестничная клетка	8,7	8,7	8,7	8,7	7,4	
A1	1	48	48	вспомогательное	2,9	2,9	2,9	2,9	7,4	
A1	1	49	49	санузел	2,8	2,8	2,8	2,8	7,4	
A1	1	50	50	комната	14,1	14,1	14,1	14,1	7,4	
A1	1	51	51	санузел	2,8	2,8	2,8	2,8	7,4	
A1	1	52	52	лестничная клетка	4,9	4,9	4,9	4,9	7,4	
A1	1	53	53	лоджия	4,6	4,6	4,6	4,6	7,4	
A1	1	54	54	лоджия	4,6	4,6	4,6	4,6	7,4	
A1	1	55	55	Итого по помещ.	Итого по помещению № 5	69,3	69,3	69,3	7,4	
A1	1	56	56	прихожая	8,5	8,5	8,5	8,5	7,4	
A1	1	57	57	комната	14,7	14,7	14,7	14,7	7,4	
A1	1	58	58	лестничная клетка	9,2	9,2	9,2	9,2	7,4	
A1	1	59	59	вспомогательное	2,9	2,9	2,9	2,9	7,4	
A1	1	60	60	санузел	2,8	2,8	2,8	2,8	7,4	
A1	1	61	61	комната	14,1	14,1	14,1	14,1	7,4	
A1	1	62	62	санузел	2,8	2,8	2,8	2,8	7,4	
A1	1	63	63	лестничная клетка	4,8	4,8	4,8	4,8	7,4	
A1	1	64	64	лоджия	4,6	4,6	4,6	4,6	7,4	
A1	1	65	65	лоджия	4,6	4,6	4,6	4,6	7,4	
A1	1	66	66	Итого по помещ.	Итого по помещению № 6	69,0	69,0	69,0	7,4	
A1	1	67	67	прихожая	8,4	8,4	8,4	8,4	7,4	
A1	1	68	68	комната	14,6	14,6	14,6	14,6	7,4	
A1	1	69	69	лестничная клетка	8,6	8,6	8,6	8,6	7,4	
A1	1	70	70	вспомогательное	2,9	2,9	2,9	2,9	7,4	
A1	1	71	71	санузел	2,8	2,8	2,8	2,8	7,4	
A1	1	72	72	комната	13,8	13,8	13,8	13,8	7,4	
A1	1	73	73	санузел	2,9	2,9	2,9	2,9	7,4	
A1	1	74	74	лестничная клетка	4,8	4,8	4,8	4,8	7,4	
A1	1	75	75	лоджия	4,6	4,6	4,6	4,6	7,4	
A1	1	76	76	лоджия	4,6	4,6	4,6	4,6	7,4	
A1	1	77	77	Итого по помещ.	Итого по помещению № 7	68,0	68,0	68,0	7,4	
A1	1	78	78	тех.подполье	21,2	21,2	21,2	21,2	7,4	
A1	1	79	79	тех.подполье	19,9	19,9	19,9	19,9	7,4	
A1	1	80	80	тех.подполье	20,0	20,0	20,0	20,0	7,4	
A1	1	81	81	тех.подполье	19,5	19,5	19,5	19,5	7,4	
A1	1	82	82	тех.подполье	19,8	19,8	19,8	19,8	7,4	
A1	1	83	83	тех.подполье	15,8	15,8	15,8	15,8	7,4	
A1	1	84	84	тех.подполье	15,2	15,2	15,2	15,2	7,4	
A1	1	85	85	тех.подполье	40,0	40,0	40,0	40,0	7,4	
A1	1	86	86	тех.подполье	18,7	18,7	18,7	18,7	7,4	
A1	1	87	87	тех.подполье	19,5	19,5	19,5	19,5	7,4	
A1	1	88	88	тех.подполье	19,6	19,6	19,6	19,6	7,4	
A1	1	89	89	тех.подполье	20,0	20,0	20,0	20,0	7,4	
A1	1	90	90	тех.подполье	18,5	18,5	18,5	18,5	7,4	
A1	1	91	91	тех.подполье	18,4	18,4	18,4	18,4	7,4	
A1	1	92	92	тех.подполье	18,7	18,7	18,7	18,7	7,4	
A1	1	93	93	тех.подполье	17,5	17,5	17,5	17,5	7,4	
A1	1	94	94	тех.подполье	18,1	18,1	18,1	18,1	7,4	
A1	1	95	95	тех.подполье	20,0	20,0	20,0	20,0	7,4	
A1	1	96	96	тех.подполье	18,9	18,9	18,9	18,9	7,4	
A1	1	97	97	тех.подполье	18,9	18,9	18,9	18,9	7,4	
A1	1	98	98	тех.подполье	13,8	13,8	13,8	13,8	7,4	
A1	1	99	99	тех.подполье	16,4	16,4	16,4	16,4	7,4	
A1	1	100	100	тех.подполье	18,2	18,2	18,2	18,2	7,4	
A1	1	101	101	тех.подполье	18,1	18,1	18,1	18,1	7,4	

стр. 2

Мытищинский р-н, с. Троицкое, ул. Московская, Дом владение 8 Строение 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
				Итого по пом.	жилое помещение № 4					
A1	1	5	1	прихожая	8,5	68,4	28,7	39,7		
A1	1	2	2	комната	14,0	8,5		8,5		
A1	1	3	3	лестничная клетка	8,6	14,9	14,9			
A1	1	4	4	вспомогательное	2,9	8,6		8,6		
A1	1	5	5	санузел	2,8	2,9		2,9		
A1	1	6	6	комната	14,3	2,8		2,8		
A1	1	7	7	санузел	2,8	14,3	14,3			
A1	1	8	8	лестничная клетка	5,0	2,8		2,8		
A1	1	9	9	лоджия	4,6	5,0		5,0		
A1	1	10	10	лоджия	4,6	4,6		4,6		
				Итого по пом.	жилое помещение № 5					
A1	1	6	1	прихожая	8,5	69,0	29,2	39,8		
A1	1	2	2	комната	14,7	8,5		8,5		
A1	1	3	3	лестничная клетка	9,2	14,7	14,7			
A1	1	4	4	вспомогательное	2,9	9,2		9,2		
A1	1	5	5	санузел	2,8	2,9		2,9		
A1	1	6	6	комната	14,1	2,8		2,8		
A1	1	7	7	санузел	2,8	14,1	14,1			
A1	1	8	8	лестничная клетка	4,8	2,8		2,8		
A1	1	9	9	лоджия	4,6	4,8		4,8		
A1	1	10	10	лоджия	4,6	4,6		4,6		
				Итого по пом.	жилое помещение № 6					
A1	1	7	1	прихожая	8,4	69,0	28,8	40,2		
A1	1	2	2	комната	14,6	8,4		8,4		
A1	1	3	3	лестничная клетка	8,6	14,6	14,6			
A1	1	4	4	вспомогательное	2,9	8,6		8,6		
A1	1	5	5	санузел	2,8	2,9		2,9		
A1	1	6	6	комната	13,8	2,8		2,8		
A1	1	7	7	санузел	2,9	13,8	13,8			
A1	1	8	8	лестничная клетка	4,8	2,9		2,9		
A1	1	9	9	лоджия	4,6	4,8		4,8		
A1	1	10	10	лоджия	4,6	4,6		4,6		
				Итого по пом.	жилое помещение № 7					
A1	тех. подполье	1	1	техподполье	21,2	68,0	38,4	39,6		
				Итого по этажу	400,3	277,9	21,2	21,2		
A1	2	2	2	техподполье	19,9	19,9		19,9		
A1	3	3	3	техподполье	20,0	20,0		20,0		
A1	4	4	4	техподполье	19,5	19,5		19,5		
A1	5	5	5	техподполье	19,8	19,8		19,8		
A1	6	6	6	техподполье	15,8	15,8		15,8		
A1	7	7	7	техподполье	15,2	15,2		15,2		
A1	8	8	8	техподполье	40,0	40,0		40,0		
A1	9	9	9	техподполье	18,7	18,7		18,7		
A1	10	10	10	техподполье	19,5	19,5		19,5		
A1	11	11	11	техподполье	19,6	19,6		19,6		
A1	12	12	12	техподполье	20,0	20,0		20,0		
A1	13	13	13	техподполье	18,5	18,5		18,5		
A1	14	14	14	техподполье	18,4	18,4		18,4		
A1	15	15	15	техподполье	18,7	18,7		18,7		
A1	16	16	16	техподполье	17,5	17,5		17,5		
A1	17	17	17	техподполье	18,1	18,1		18,1		
A1	18	18	18	техподполье	20,0	20,0		20,0		
A1	19	19	19	техподполье	18,9	18,9		18,9		
A1	20	20	20	техподполье	18,9	18,9		18,9		
A1	21	21	21	техподполье	13,8	13,8		13,8		
A1	22	22	22	техподполье	16,4	16,4		16,4		
A1	23	23	23	техподполье	18,2	18,2		18,2		
A1	24	24	24	техподполье	18,1	18,1		18,1		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A1	101	1	коридор	1,9		1,9				
A1		2	санузел	2,7		2,7				
A1		3	шкаф	0,4		0,4				
A1		4	шкаф	0,3		0,3				
A1		5	шкаф	0,3		0,3				
A1	102	1	комната	13,4		13,4				
A1		2	коридор	2,2		2,2				
A1		3	санузел	2,6		2,6				
A1		4	шкаф	0,3		0,3				
A1		5	шкаф	0,4		0,4				
A1		6	шкаф	0,4		0,4				
A1		7	шкаф	0,4		0,4				
A1		8	шкаф	0,4		0,4				
A1		9	шкаф	0,4		0,4				
A1		10	шкаф	0,4		0,4				
A1		11	шкаф	0,4		0,4				
A1		12	шкаф	0,4		0,4				
A1		13	шкаф	0,4		0,4				
A1		14	шкаф	0,4		0,4				
A1		15	шкаф	0,4		0,4				
A1		16	шкаф	0,4		0,4				
A1		17	шкаф	0,4		0,4				
A1		18	шкаф	0,4		0,4				
A1		19	шкаф	0,4		0,4				
A1		20	шкаф	0,4		0,4				
A1		21	шкаф	0,4		0,4				
A1		22	шкаф	0,4		0,4				
A1		23	шкаф	0,4		0,4				
A1		24	шкаф	0,4		0,4				
A1		25	шкаф	0,4		0,4				
A1		26	шкаф	0,4		0,4				
A1		27	шкаф	0,4		0,4				
A1		28	шкаф	0,4		0,4				
A1		29	шкаф	0,4		0,4				
A1		30	шкаф	0,4		0,4				
A1		31	шкаф	0,4		0,4				
A1		32	шкаф	0,4		0,4				
A1		33	шкаф	0,4		0,4				
A1		34	шкаф	0,4		0,4				
A1		35	шкаф	0,4		0,4				
A1		36	шкаф	0,4		0,4				
A1		37	шкаф	0,4		0,4				
A1		38	шкаф	0,4		0,4				
A1		39	шкаф	0,4		0,4				
A1		40	шкаф	0,4		0,4				
A1		41	шкаф	0,4		0,4				
A1		42	шкаф	0,4		0,4				
A1		43	шкаф	0,4		0,4				
A1		44	шкаф	0,4		0,4				
A1		45	шкаф	0,4		0,4				
A1		46	шкаф	0,4		0,4				
A1		47	шкаф	0,4		0,4				
A1		48	шкаф	0,4		0,4				
A1		49	шкаф	0,4		0,4				
A1		50	шкаф	0,4		0,4				
A1		51	шкаф	0,4		0,4				
A1		52	шкаф	0,4		0,4				
A1		53	шкаф	0,4		0,4				
A1		54	шкаф	0,4		0,4				
A1		55	шкаф	0,4		0,4				
A1		56	шкаф	0,4		0,4				
A1		57	шкаф	0,4		0,4				
A1		58	шкаф	0,4		0,4				
A1		59	шкаф	0,4		0,4				
A1		60	шкаф	0,4		0,4				
A1		61	шкаф	0,4		0,4				
A1		62	шкаф	0,4		0,4				
A1		63	шкаф	0,4		0,4				
A1		64	шкаф	0,4		0,4				
A1		65	шкаф	0,4		0,4				
A1		66	шкаф	0,4		0,4				
A1		67	шкаф	0,4		0,4				
A1		68	шкаф	0,4		0,4				
A1		69	шкаф	0,4		0,4				
A1		70	шкаф	0,4		0,4				
A1		71	шкаф	0,4		0,4				
A1		72	шкаф	0,4		0,4				
A1		73	шкаф	0,4		0,4				
A1		74	шкаф	0,4		0,4				
A1		75	шкаф	0,4		0,4				
A1		76	шкаф	0,4		0,4				
A1		77	шкаф	0,4		0,4				
A1		78	шкаф	0,4		0,4				
A1		79	шкаф	0,4		0,4				
A1		80	шкаф	0,4		0,4				
A1		81	шкаф	0,4		0,4				
A1		82	шкаф	0,4		0,4				
A1		83	шкаф	0,4		0,4				
A1		84	шкаф	0,4		0,4				
A1		85	шкаф	0,4		0,4				
A1		86	шкаф	0,4		0,4				
A1		87	шкаф	0,4		0,4				
A1		88	шкаф	0,4		0,4				
A1		89	шкаф	0,4		0,4				
A1		90	шкаф	0,4		0,4				
A1		91	шкаф	0,4		0,4				
A1		92	шкаф	0,4		0,4				
A1		93	шкаф	0,4		0,4				
A1		94	шкаф	0,4		0,4				
A1		95	шкаф	0,4		0,4				
A1		96	шкаф	0,4		0,4				
A1		97	шкаф	0,4		0,4				
A1		98	шкаф	0,4		0,4				
A1		99	шкаф	0,4		0,4				
A1		100	шкаф	0,4		0,4				
A1		101	шкаф	0,4		0,4				
A1		102	шкаф	0,4		0,4				
A1		103	шкаф	0,4		0,4				
A1		104	шкаф	0,4		0,4				
A1		105	шкаф	0,4		0,4				
A1		106	шкаф	0,4		0,4				
A1		107	шкаф	0,4		0,4				
A1		108	шкаф	0,4		0,4				
A1		109	шкаф	0,4		0,4				
A1		110	шкаф	0,4		0,4				
A1		111	шкаф	0,4		0,4				
A1		112	шкаф	0,4		0,4				
A1		113	шкаф	0,4		0,4				
A1		114	шкаф	0,4		0,4				
A1		115	шкаф	0,4		0,4				
A1		116	шкаф	0,4		0,4				
A1		117	шкаф	0,4		0,4				
A1		118	шкаф	0,4		0,4				
A1		119	шкаф	0,4		0,4				
A1		120	шкаф	0,4		0,4				
A1		121	шкаф	0,4		0,4				
A1		122	шкаф	0,4		0,4				
A1		123	шкаф	0,4		0,4				
A1		124	шкаф	0,4		0,4				
A1		125	шкаф	0,4		0,4				
A1		126	шкаф	0,4		0,4				
A1		127	шкаф	0,4		0,4				
A1		128	шкаф	0,4		0,4				
A1		129	шкаф	0,4		0,4				
A1		130	шкаф	0,4		0,4				
A1		131	шкаф	0,4		0,4				
A1		132	шкаф	0,4		0,4				
A1		133	шкаф	0,4		0,4				
A1		134	шкаф	0,4		0,4				
A1		135	шкаф	0,4		0,4				
A1		136	шкаф	0,4		0,4				
A1		137	шкаф	0,4		0,4				
A1		138	шкаф	0,4		0,4				
A1		139	шкаф	0,4		0,4				
A1		140	шкаф	0,4		0,4				
A1		141	шкаф	0,4		0,4				
A1		142	шкаф	0,4		0,4				
A1		143	шкаф	0,4		0,4				
A1		144	шкаф	0,4		0,4				
A1		145	шкаф	0,4		0,4				
A1		146	шкаф	0,4		0,4				
A1		147	шкаф	0,4		0,4				
A1		148	шкаф	0,4		0,4				
A1		149	шкаф	0,4		0,4				
A1		150	шкаф	0,4		0,4				
A1		151	шкаф	0,4		0,4				
A1		152	шкаф	0,4		0,4				
A1		153	шкаф	0,4		0,4				
A1		154	шкаф	0,4		0,4				
A1		155	шкаф	0,4		0,4				
A1		156	шкаф	0,4		0,4				
A1		157	шкаф	0,4		0,4				
A1		158	шкаф	0,4		0,4				
A1		159	шкаф	0,4		0,4				
A1		160	шкаф	0,4		0,4				
A1		161	шкаф	0,4		0,4				
A1		162	шкаф	0,4		0,4				
A1		163	шкаф	0,4		0,4				
A1		164	шкаф	0,4		0,4				
A1		165	шкаф	0,4		0,4				
A1		166	шкаф	0,4		0,4				
A1		167	шкаф	0,4		0,4				
A1		168	шкаф	0,4		0,4				
A1		169	шкаф	0,4		0,4				
A1		170	шкаф	0,4		0,4				
A1		171	шкаф	0,4		0,4				
A1		172	шкаф	0,4		0,4				
A1		173	шкаф	0,4		0,4				
A1		174	шкаф	0,4		0,4				
A1		175	шкаф	0,4		0,4				
A1		176	шкаф	0,4		0,4				
A1		177	шкаф	0,4		0,4				
A1		178	шкаф	0,4		0,4				
A1		179	шкаф	0,4		0,4				
A1		180	шкаф	0,4		0,4				

№ п/п	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A3	1	7	8	основное	8,3						
A3	2	8	основное	10,4							
A3	3	9	основное	19,3			8,3		8,3		
A3	4	10	основное	15,8			10,4		10,4		
A3	5	11	коридор	15,3			19,3		19,3		
A3	6	12	коридор	36,7			15,3		15,3		
A3	7	13	санузел	17,7			36,7		36,7		
A3	8	14	санузел	2,5			17,7		17,7		
A3	9	15	основное	2,3			2,5		2,5		
A3	10	16	основное	12,9			3,3		3,3		
A3	11	17	вспомогательное	12,9			3,3		3,3		
A3	12	18	вспомогательное	8,8			12,9		12,9		
A3	13	19	вспомогательное	8,4			12,6		12,6		
A3	14	20	тамбур	2,2			8,8		8,8		
A3	15	21	коридор	1,7			9,4		9,4		
A3	16	22	коридор	1,7			2,2		2,2		
A3	17	23	коридор	1,7			1,7		1,7		
A1	2	8	1	прихожая	9,8		339,0		108,6		
A1	3	2	санузел	2,9			131,2		541,0		
A1	4	3	лестничная клетка	2,6			2,9		9,8		
A1	5	4	комната	14,3			2,6		2,6		
A1	6	5	вспомогательное	2,9			14,3		14,3		
A1	7	6	санузел	3,0			2,9		2,9		
A1	8	7	комната	13,7			3,0		3,0		
A1	9	8	лестничная клетка	9,2			13,7		13,7		
A1	10	9	лоджия	4,6			9,2		9,2		
A1	2	9	1	прихожая	9,9		63,0		28,0		
A1	3	2	санузел	2,9			9,9		35,0		
A1	4	3	лестничная клетка	2,6			2,9		9,9		
A1	5	4	комната	14,7			2,6		2,6		
A1	6	5	вспомогательное	2,9			14,7		14,7		
A1	7	6	санузел	2,9			2,9		2,9		
A1	8	7	комната	14,4			2,9		2,9		
A1	9	8	лестничная клетка	9,0			14,4		14,4		
A1	10	9	лоджия	4,6			9,0		9,0		
A1	2	10	1	прихожая	4,6		4,6		4,6		
A1	3	2	санузел	10,1			4,6		4,6		
A1	4	3	лестничная клетка	2,7			10,1		39,4		
A1	5	4	комната	14,8			2,7		2,7		
A1	6	5	вспомогательное	2,8			14,8		14,8		
A1	7	6	санузел	2,9			2,8		2,8		
A1	8	7	комната	14,2			2,9		2,9		
A1	9	8	лестничная клетка	9,3			14,2		14,2		
A1	10	9	лоджия	4,6			9,3		9,3		
A1	2	11	1	прихожая	4,6		4,6		4,6		
A1	3	2	санузел	9,9			4,6		4,6		
A1	4	3	лестничная клетка	2,5			9,9		39,9		
A1	5	4	комната	14,8			2,5		2,5		
A1	6	5	вспомогательное	2,9			14,8		14,8		
A1	7	6	санузел	2,9			2,9		2,9		
A1	8	7	комната	14,3			2,9		2,9		
A1	9	8	лестничная клетка	9,1			14,3		14,3		
A1	10	9	лоджия	4,6			9,1		9,1		
A1	2	12	1	прихожая	4,6		4,6		4,6		
A1	3	2	санузел	9,9			4,6		4,6		
A1	4	3	лестничная клетка	2,5			9,9		39,9		
A1	5	4	комната	14,8			2,5		2,5		
A1	6	5	вспомогательное	2,9			14,8		14,8		
A1	7	6	санузел	2,9			2,9		2,9		
A1	8	7	комната	14,3			2,9		2,9		
A1	9	8	лестничная клетка	9,1			14,3		14,3		
A1	10	9	лоджия	4,6			9,1		9,1		
A1	2	13	1	прихожая	4,6		4,6		4,6		
A1	3	2	санузел	9,9			4,6		4,6		
A1	4	3	лестничная клетка	2,5			9,9		39,9		
A1	5	4	комната	14,8			2,5		2,5		
A1	6	5	вспомогательное	2,9			14,8		14,8		
A1	7	6	санузел	2,9			2,9		2,9		
A1	8	7	комната	14,3			2,9		2,9		
A1	9	8	лестничная клетка	9,1			14,3		14,3		
A1	10	9	лоджия	4,6			9,1		9,1		
A1	2	14	1	прихожая	4,6		4,6		4,6		
A1	3	2	санузел	9,9			4,6		4,6		
A1	4	3	лестничная клетка	2,5			9,9		39,9		
A1	5	4	комната	14,8			2,5		2,5		
A1	6	5	вспомогательное	2,9			14,8		14,8		
A1	7	6	санузел	2,9			2,9		2,9		
A1	8	7	комната	14,3			2,9		2,9		
A1	9	8	лестничная клетка	9,1			14,3		14,3		
A1	10	9	лоджия	4,6			9,1		9,1		
A1	2	15	1	прихожая	4,6		4,6		4,6		
A1	3	2	санузел	9,9			4,6		4,6		
A1	4	3	лестничная клетка	2,5			9,9		39,9		
A1	5	4	комната	14,8			2,5		2,5		
A1	6	5	вспомогательное	2,9			14,8		14,8		
A1	7	6	санузел	2,9			2,9		2,9		
A1	8	7	комната	14,3			2,9		2,9		
A1	9	8	лестничная клетка	9,1			14,3		14,3		
A1	10	9	лоджия	4,6			9,1		9,1		
A1	2	16	1	прихожая	4,6		4,6		4,6		
A1	3	2	санузел	9,9			4,6		4,6		
A1	4	3	лестничная клетка	2,5			9,9		39,9		
A1	5	4	комната	14,8			2,5		2,5		
A1	6	5	вспомогательное	2,9			14,8		14,8		
A1	7	6	санузел	2,9			2,9		2,9		
A1	8	7	комната	14,3			2,9		2,9		
A1	9	8	лестничная клетка	9,1			14,3		14,3		
A1	10	9	лоджия	4,6			9,1		9,1		
A1	2	17	1	прихожая	4,6		4,6		4,6		
A1	3	2	санузел	9,9			4,6		4,6		
A1	4	3	лестничная клетка	2,5			9,9		39,9		
A1	5	4	комната	14,8			2,5		2,5		
A1	6	5	вспомогательное	2,9			14,8		14,8		
A1	7	6	санузел	2,9			2,9		2,9		
A1	8	7	комната	14,3			2,9		2,9		
A1	9	8	лестничная клетка	9,1			14,3		14,3		
A1	10	9	лоджия	4,6			9,1		9,1		
A1	2	18	1	прихожая	4,6		4,6		4,6		
A1	3	2	санузел	9,9			4,6		4,6		
A1	4	3	лестничная клетка	2,5			9,9		39,9		
A1	5	4	комната	14,8			2,5		2,5		
A1	6	5	вспомогательное	2,9			14,8		14,8		
A1	7	6	санузел	2,9			2,9		2,9		
A1	8	7	комната	14,3			2,9		2,9		
A1	9	8	лестничная клетка	9,1			14,3		14,3		
A1	10	9	лоджия	4,6			9,1		9,1		
A1	2	19	1	прихожая	4,6		4,6		4,6		
A1	3	2	санузел	9,9			4,6		4,6		
A1	4	3	лестничная клетка	2,5			9,9		39,9		
A1	5	4	комната	14,8			2,5		2,5		
A1	6	5	вспомогательное	2,9			14,8		14,8		
A1	7	6	санузел	2,9			2,9		2,9		
A1	8	7	комната	14,3			2,9		2,9		
A1	9	8	лестничная клетка	9,1			14,3		14,3		
A1	10	9	лоджия	4,6			9,1		9,1		
A1	2	20	1	прихожая	4,6		4,6		4,6		
A1	3	2	санузел	9,9			4,6		4,6		
A1	4	3	лестничная клетка	2,5			9,9		39,9		
A1	5	4	комната	14,8			2,5		2,5		
A1	6	5	вспомогательное	2,9			14,8		14,8		
A1	7	6	санузел	2,9			2,9		2,9		
A1	8	7	комната	14,3			2,9		2,9		
A1	9	8	лестничная клетка	9,1			14,3		14,3		
A1	10	9	лоджия	4,6			9,1		9,1		
A1	2	21	1	прихожая	4,6		4,6		4,6		
A1	3	2	санузел	9,9			4,6		4,6		
A1	4	3	лестничная клетка	2,5			9,9		39,9		
A1	5	4	комната	14,8			2,5		2,5		
A1	6	5	вспомогательное	2,9			14,8		14,8		
A1	7	6	санузел	2,9			2,9		2,9		
A1	8	7	комната	14,3			2,9		2,9		
A1	9	8	лестничная клетка	9,1			14,3		14,3		
A1	10	9	лоджия	4,6			9,1		9,1		
A1	2	22	1	прихожая	4,6		4,6		4,6		
A1	3	2	санузел	9,9			4,6		4,6		
A1	4	3	лестничная клетка	2,5			9,9		39,9		
A1	5	4	комната	14,8			2,5		2,5		
A1	6	5	вспомогательное	2,9			14,8		14,8		
A1	7	6	санузел	2,9			2,9		2,9		
A1	8	7	комната	14,3			2,9		2,9		
A1	9	8	лестничная клетка	9,1			14,3		14,3		
A1	10	9	лоджия	4,6			9,1		9,1		
A1	2	23	1	прихожая	4,6		4,6		4,6		
A1	3	2	санузел	9,9			4,6		4,6		
A1	4	3	лестничная клетка	2,5			9,9		39,9		
A1	5	4	комната	14,8			2,5		2,5		
A1	6	5	вспомогательное	2,9			14,8		14,8		
A1	7	6	санузел	2,9			2,9		2,9		
A1	8	7	комната	14,3			2,9		2,9		
A1	9	8	лестничная клетка	9,1			14,3		14,3		
A1	10	9	лоджия	4,6			9,1		9,1		
A1	2	24	1	прихожая	4,6		4,				

Матрица

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A1	1			лестничная табур.	17,4					
A1		10		табур.	2,6					
A1				Итого по пом. нежилые помещения		17,4				
A1	1			основное	3,35%, 45-0,41%, 67	2,6				
A1	2			основное	3,06%, 80	168,0				
A1				Итого по пом. нежилые помещения						
A2	1			табур	2,1	42,5				
A2	2			основное	12,0	2,1				
A2	3			коридор	2,8	12,0				
A2	4			санузел	1,3	2,8				
A2	5			санузел	1,7	1,3				
A2	6			основное	19,5	1,7				
A2	7			основное	12,8	19,5				
A2	8			основное	12,8	12,8				
A2	9			основное	12,6	6,0				
A2	10			основное	6,3	6,0				
A2	11			основное	12,5	12,6				
A2	12			основное	5,8	6,3				
A2	13			основное	10,1	5,8				
A2	14			лестничная клетка	16,1	10,1				
A2	15			коридор	37,6	5,1				
A2	16			основное	15,8	37,6				
A2	17			основное	13,6	15,8				
A2	18			основное	17,6	13,6				
A2	19			основное	1,4	17,6				
A2	20			основное	8,7	1,4				
A2	21			основное	9,6	8,7				
A2	22			основное	36,6	9,6				
A2	23			коридор	61,1	36,6				
A2	24			основное	19,6	61,1				
A2	25			основное	19,7	19,6				
A2	26			основное	9,9	19,7				
A2	27			основное	9,1	9,9				
A2	28			основное	9,1	9,1				
A2	29			основное	9,7	9,1				
A2	30			основное	10,3	9,7				
A2	31			основное	11,4	10,3				
A2	32			основное	8,0	11,4				
A2	33			основное	16,6	8,0				
A2	34			основное	13,4	16,6				
A2	35			санузел	1,2	13,4				
A2	36			санузел	2,8	1,2				
A2	37			санузел	1,2	2,8				
A2	38			санузел	2,8	1,2				
A2	39			лестничная клетка	16,7	2,8				
A2	40			табур	1,5	16,7				
A2	41			коридор	16,9	1,5				
A2	42			основное	18,4	16,9				
A2	43			коридор	23,7	18,4				
A2	44			основное	2,4	23,7				
A2	45			основное	16,5	2,4				
A2	46			основное	7,8	16,5				
A2	47			основное	11,0	7,8				
A2	48			основное	19,9	11,0				
A2	49			основное	10,6	19,9				
A2	50			основное	7,9	10,6				
A2	51			основное	10,6	7,9				
A2	52			табур	2,1	10,6				
A2				Итого по пом. нежилые помещения		426,1				
A3	1			коридор	5,2	2,1				
A3	2			лестничная клетка	18,6	5,2				
A3	3			основное	1,7	18,6				
A3	4			основное	1,8	1,7				
A3	5			основное	35,6	1,8				
A3				Итого по пом. нежилые помещения		35,6				

Информационный р-н с. Троицкое, ул. Московская, Дом владение 8 Строение 2

стр. 5

Митшинский р-н, с. Троицкое, ул. Московская, Дом владение 8 Строение 2

№	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
205	1	коридор	1,9							
A1	2	санузел	2,4							
A1	3	шкаф	0,6							
A1	4	ложки	4,6							
206	1	комната	13,6							
A1	2	коридор	2,0							
A1	3	санузел	2,6							
A1	4	шкаф	0,3							
A1	5	шкаф	0,3							
A1	6	ложки	4,2							
207	1	комната	15,8							
A1	2	коридор	2,0							
A1	3	санузел	3,2							
A1	4	шкаф	0,3							
A1	5	ложки	4,6							
208	1	комната	12,3							
A1	2	коридор	2,0							
A1	3	санузел	2,6							
A1	4	шкаф	0,3							
A1	5	шкаф	0,3							
A1	6	ложки	4,2							
209	1	комната	15,7							
A1	2	коридор	2,0							
A1	3	санузел	2,3							
A1	4	шкаф	0,5							
210	1	комната	13,5							
A1	2	коридор	2,1							
A1	3	санузел	2,7							
A1	4	шкаф	0,4							
A1	5	шкаф	0,3							
A1	6	ложки	4,2							
211	1	комната	15,0							
A1	2	коридор	2,3							
A1	3	санузел	3,2							
A1	4	шкаф	0,5							
212	1	комната	13,5							
A1	2	коридор	2,0							
A1	3	санузел	2,7							
A1	4	шкаф	0,3							
A1	5	шкаф	0,2							
A1	6	ложки	4,2							
213	1	основное	7,0							
214	1	комната	13,7							
A1	2	коридор	1,9							
A1	3	санузел	2,6							
A1	4	шкаф	0,3							
A1	5	шкаф	0,4							
A1	6	ложки	4,2							
215	1	основное	7,0							
216	1	комната	13,7							
A1	2	коридор	1,7							
A1	3	санузел	2,7							
A1	4	шкаф	0,3							
217	1	основное	12,3							
218	1	комната	13,7							
A1	2	коридор	1,7							
A1	3	санузел	2,7							
A1	4	шкаф	0,3							

	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					Итого по пом.					
					нежилое помещение № 11					
A1	2	12	1	прихожая	0,0					
A1			2	санузел	2,9	68,5	28,1	39,4		
A1			3	лестничная клетка	2,6					
A1			4	комната	15,0					
A1	3		5	вспомогательное	2,8					
A1			6	санузел	2,9	15,0	15,0			
A1			7	комната	14,4					
A1			8	лестничная клетка	0,3	2,8		2,8		
A1			9	лоджия	14,3	2,9		2,9		
A1			10	лоджия	4,6	9,3	14,4			
A1					4,6			9,3		
				Итого по пом.		4,6		4,6		
A1	2	14	1	прихожая	10,1	4,6		4,6		
A1			2	санузел	3,6	69,2	26,4	4,6		
A1			3	лестничная клетка	2,6	10,1		39,8		
A1			4	комната	14,6			10,1		
A1	3		5	вспомогательное	2,8	3,0		2,6		
A1			6	санузел	2,9	2,6		2,6		
A1			7	комната	13,5	14,6	14,6			
A1			8	лестничная клетка	8,8	13,5	13,5			
A1			9	лоджия	4,6	8,8		8,8		
				Итого по пом.		4,6		4,6		
A1	2	15	1	прихожая	10,4	62,9	28,1	4,6		
A1			2	санузел	2,8	10,4		34,8		
A1			3	лестничная клетка	2,7	2,8		10,4		
A1	3		4	комната	15,0	2,7		2,7		
A1			5	вспомогательное	2,8	15,0	15,0			
A1			6	санузел	2,9	2,8		2,8		
A1			7	комната	14,6	2,9		2,9		
A1			8	лестничная клетка	9,4	14,6	14,6			
A1			9	лоджия	4,6	9,4		9,4		
				Итого по пом.		4,6		4,6		
A1	2	20	1	комната	13,4	65,2	29,6	4,6		
A1			2	коридор	1,9	13,4	13,4	35,6		
A1			3	санузел	2,7	1,9		1,9		
A1			4	шкаф	0,4	0,4		2,7		
A1			5	шкаф	0,3	0,3		0,4		
A1			6	лоджия	4,2	4,2		0,3		
				Итого по пом.		4,2		4,2		
A1	2	202	1	комната	13,4	23,9	13,4	9,5		
A1			2	коридор	2,1	13,4	13,4			
A1			3	санузел	2,6	2,1		2,1		
A1			4	шкаф	0,4	2,6		2,6		
A1			5	шкаф	0,3	0,4		0,4		
A1			6	лоджия	4,2	0,3		0,3		
				Итого по пом.		4,2		4,2		
A1	2	203	1	комната	15,2	23,0	13,4	9,6		
A1			2	коридор	1,9	15,2	15,2			
A1			3	санузел	3,4	1,9		1,9		
A1			4	шкаф	0,6	3,4		3,4		
A1			5	лоджия	4,6	0,6		0,6		
				Итого по пом.		4,6		4,6		
A1	2	204	1	комната	13,6	25,7	15,2	10,5		
A1			2	коридор	2,0	13,6	13,6			
A1			3	санузел	2,6	2,0		2,0		

	7	8	9	10	11
Итого по пом. нежилые помещения № 238	13,2	4,2			
1 комната	1,6	1,6			
2 коридор	2,7	1,2			
3 санузел	0,4	1,8			
4 шкаф	2,5	9,4			
5 шкаф	0,3				
6 лоджия	4,2				
Итого по пом. нежилые помещения № 239	13,4	4,2			
1 комната	1,9	4,2			
2 коридор	2,6	2,6			
3 санузел	0,4	1,9			
4 шкаф	0,3	2,6			
5 шкаф	4,2	0,4			
6 лоджия	4,2	0,3			
Итого по пом. нежилые помещения № 240	13,4	4,2			
1 комната	2,1	2,6			
2 коридор	2,7	1,9			
3 санузел	0,4	2,1			
4 шкаф	0,3	2,7			
5 шкаф	4,2	0,4			
6 лоджия	4,2	0,3			
Итого по пом. нежилые помещения № 231	13,1	4,2			
1 комната	2,0	2,1			
2 коридор	2,7	2,0			
3 санузел	0,4	2,7			
4 шкаф	0,3	0,4			
5 шкаф	4,2	0,3			
6 лоджия	4,2	0,3			
Итого по пом. нежилые помещения № 232	13,5	4,2			
1 комната	2,1	2,1			
2 коридор	2,2	2,2			
3 санузел	0,4	0,4			
4 шкаф	0,3	0,3			
5 шкаф	4,2	0,3			
6 лоджия	4,2	0,3			
Итого по пом. нежилые помещения № 233	13,2	4,2			
1 комната	1,9	1,9			
2 коридор	2,8	2,8			
3 санузел	0,4	0,4			
4 шкаф	0,3	0,3			
5 шкаф	4,2	0,3			
6 лоджия	4,2	0,3			
Итого по пом. нежилые помещения № 234	13,3	4,2			
1 комната	2,0	2,0			
2 коридор	2,7	2,7			
3 санузел	0,4	0,4			
4 шкаф	0,3	0,3			
5 шкаф	4,2	0,3			
6 лоджия	4,2	0,3			
Итого по пом. нежилые помещения № 235	13,6	4,2			
1 комната	2,1	2,1			
2 коридор	2,7	2,7			
3 санузел	0,4	0,4			
4 шкаф	0,3	0,3			
5 шкаф	4,2	0,3			
6 лоджия	4,2	0,3			
Итого по пом. нежилые помещения № 236	13,3	4,2			
1 комната	1,9	1,9			
2 коридор	2,6	2,6			
3 санузел	0,4	0,4			
4 шкаф	0,3	0,3			
5 шкаф	4,2	0,3			
6 лоджия	4,2	0,3			
Итого по пом. нежилые помещения № 237	13,3	4,2			
1 комната	2,1	2,1			
2 коридор	2,7	2,7			
3 санузел	0,4	0,4			
4 шкаф	0,3	0,3			
5 шкаф	4,2	0,3			
6 лоджия	4,2	0,3			

	8	9	10	11
Итого по пом. нежилые помещения № 216	11,7	4,2	0,2	
1 комната	5,6	22,8	4,2	0,2
2 коридор	2,0	11,7	13,7	4,2
3 санузел	2,8	11,7	11,7	9,1
4 шкаф	0,4	9,6		
5 шкаф	0,3	2,0	9,6	
6 лоджия	4,2	2,8	2,0	2,0
Итого по пом. нежилые помещения № 218	12,4	4,2	0,3	
1 основное	12,4	4,2	0,3	
Итого по пом. нежилые помещения № 219	9,6	18,3	4,2	
1 комната	2,0	13,4	8,6	4,2
2 коридор	2,7	12,4	12,4	9,6
3 санузел	0,3	9,6	13,4	9,6
4 шкаф	0,3	2,0		
5 шкаф	0,3	2,7		
6 лоджия	4,2	0,3	2,0	
Итого по пом. нежилые помещения № 220	12,4	4,2	0,3	
1 основное	12,4	4,2	0,3	
Итого по пом. нежилые помещения № 221	13,4	18,5	13,4	
1 комната	1,7	11,9	11,9	5,1
2 коридор	1,8	13,7	13,7	
3 санузел	2,7	2,7	1,8	
4 шкаф	0,3	0,3	0,3	
5 шкаф	0,3	0,3	0,3	
6 лоджия	4,2	0,3	4,2	
Итого по пом. нежилые помещения № 224	13,9	23,0	13,7	
1 комната	2,1	13,9	13,9	9,3
2 коридор	2,6	2,1		
3 санузел	0,4	2,6	2,1	
4 шкаф	0,3	0,4	0,4	
5 шкаф	0,3	0,3	0,4	
6 лоджия	4,2	0,3	4,2	
Итого по пом. нежилые помещения № 225	9,4	23,5	13,9	
1 комната	1,9	9,4	9,4	9,6
2 коридор	2,6	1,9		
3 санузел	0,4	2,6	1,9	
4 шкаф	0,3	0,4	2,6	
5 шкаф	0,3	0,3	0,4	
6 лоджия	4,2	0,3	0,3	
Итого по пом. нежилые помещения № 226	13,7	18,8	9,4	
1 комната	2,0	13,7	13,7	9,4
2 коридор	2,7	2,0		
3 санузел	0,3	2,7	2,0	
4 шкаф	0,3	0,3	2,7	
5 шкаф	0,2	0,2	0,3	
6 лоджия	4,2	4,2	0,2	
Итого по пом. нежилые помещения № 227	9,6	23,1	13,7	
1 комната	2,1	9,6	9,6	9,6
2 коридор	2,8	2,1		
3 санузел	0,3	2,8	2,1	
4 шкаф	0,3	0,3	2,8	
5 шкаф	0,4	0,4	0,3	

Московский р-н, с. Троихское, ул. Московская, Дом владение 8 Строение 2

стр. 12

№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A1	3	303	1	комната	13,4	13,4	15,4			
A1			2	коридор	2,0					
A1			3	санузел	8,2					
A1			4	шкаф	0,3	3,2				
A1			5	ложенье	4,5	0,5				
A1	3	304	1	Итого по пом. нежилого помещения № 303	25,7	4,6				
A1			2	комната	13,8	15,4				
A1			3	коридор	2,0					
A1			4	санузел	2,7					
A1			5	шкаф	0,4	0,4				
A1			6	ложенье	0,3	0,3				
A1	3	305	1	Итого по пом. нежилого помещения № 304	18,2	4,2				
A1			2	комната	15,4	13,8				
A1			3	коридор	1,8	15,4				
A1			4	санузел	3,2					
A1			5	шкаф	0,5	0,5				
A1			6	ложенье	4,5	4,5				
A1	3	306	1	Итого по пом. нежилого помещения № 305	25,5	15,4				
A1			2	комната	13,6	16,1				
A1			3	коридор	1,9	13,6				
A1			4	санузел	2,8	1,9				
A1			5	шкаф	0,4	2,8				
A1			6	ложенье	0,3	0,4				
A1	3	307	1	Итого по пом. нежилого помещения № 306	18,2	4,2				
A1			2	комната	13,4	23,2				
A1			3	коридор	2,0	13,4				
A1			4	санузел	2,8					
A1			5	шкаф	0,4	0,4				
A1			6	ложенье	0,3	0,3				
A1	3	308	1	Итого по пом. нежилого помещения № 307	23,1	4,2				
A1			2	комната	13,4	23,1				
A1			3	коридор	1,9	13,4				
A1			4	санузел	2,8	1,9				
A1			5	шкаф	0,4	2,8				
A1			6	ложенье	0,3	0,3				
A1	3	309	1	Итого по пом. нежилого помещения № 308	23,0	4,2				
A1			2	комната	13,5	23,0				
A1			3	коридор	2,0	13,5				
A1			4	санузел	2,8	2,0				
A1			5	шкаф	0,4	2,8				
A1			6	ложенье	0,3	0,3				
A1	3	310	1	Итого по пом. нежилого помещения № 309	23,2	4,2				
A1			2	комната	13,5	23,2				
A1			3	коридор	2,0	13,5				
A1			4	санузел	2,7	2,0				
A1			5	шкаф	0,4	2,7				
A1			6	ложенье	0,3	0,4				
A1	3	311	1	Итого по пом. нежилого помещения № 310	23,1	4,2				
A1			2	комната	13,4	23,1				
A1			3	коридор	1,9	13,4				
A1			4	санузел	3,2	1,9				
A1			5	шкаф	0,5	3,2				
A1	3	312	1	Итого по пом. нежилого помещения № 311	21,0	0,5				
A1			2	комната	13,4	21,0				
A1			3	коридор	1,9	13,4				
A1			4	санузел	2,9	1,9				
A1			5	шкаф	0,4	2,9				
A1			6	ложенье	0,3	0,4				