

ООО «Аудит и консалтинг»

Член Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков»

Член Ассоциации консалтинговых и экспертных организаций

«Национальный союз экспертных организаций»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Аудит и консалтинг»

_____ К. К. Старостин

30 августа 2019 г.

ОТЧЕТ № 1800/1-19

**об оценке рыночной стоимости
недвижимого и движимого имущества,
расположенного по адресу:
Московская обл., г. Жуковский,
правый берег р. Москвы, участок №1**

Дата оценки: 26 августа 2019 г.

г. Москва 2019 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АУДИТ И КОНСАЛТИНГ»

Член НП «РКО», регистрационный номер 77173
Член АКЭО «НСЭО», регистрационный номер 77-031

Адрес: 111613, г. Москва,
Измайловское шоссе, д. 71, стр. 8
тел: (495) 663-63-75; e-mail: audit@dxd.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ № 1800/1-19

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Настоящее заключение подготовлено ООО «Аудит и консалтинг» в соответствии с Договором № 1800/О-19 от 23 июля 2019 г. Заключение является неотъемлемой частью Отчета № 1800/1-19, составленного 30 августа 2019 г. на ____ листах.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Сведения об Оценщике и Заказчике	
Заказчик оценки	Акционерное Общество «АЛЬФА-БАНК» Место нахождения юридического лица: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27 ИНН 7728168971, КПП 770801001, ОГРН 1027700067328
Оценщик	Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг» (ООО «Аудит и консалтинг») ИНН 7720818770, КПП 772101001; ОГРН 1147746771226 от 08.07.2014 г. Юридический адрес: 109428, г. Москва, Рязанский проспект, дом 10, стр. 18, этаж 9, комн 15В Почтовый адрес: 105187, г. Москва, Измайловское шоссе, д. 71, стр.8, этаж 3. Ответственность Оценочной организации застрахована на основании Договора обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № V51277-0000270 от 27.08.2018 г., выдан ООО СК «ВТБ Страхование» (101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1; Тел: 8 800 100-44-40; E-mail: info@vtbins.ru; Сайт: www.vtbins.ru). Период действия с 05.09.2018 г. по 04.09.2019 г. Страховая сумма – 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей
Основание проведения оценки	Договор №1800/О-19 на оказание услуг по оценке от 23 июля 2019 г.
Оценку проводили	Фёдоров Дмитрий Юрьевич - член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»» (СРО СФСО) (109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7, www.fsosro.ru, тел. +7 (495) 107 93 70), регистрационный номер 720 от 09.10.2018 г. Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 493593, рег. №0372 выдан 27.05.2011 г., (НОУ ВПО «Московская финансово – промышленная академия»). Удостоверение о повышении квалификации в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», рег. №0272 от 30.09.2016 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №008747-1 от 04.04.2018 г. Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000277 от 27.08.2018 г., выдан ООО СК «ВТБ Страхование» (101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1; Тел: 8 800 100-44-40; E-mail: info@vtbins.ru; Сайт: www.vtbins.ru). Период действия с 01.10.2018 г. по 30.09.2019 г. Страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Стаж в оценочной деятельности - 8 лет.

Сведения об оцениваемом объекте	
Объект оценки	<p>Недвижимое имущество:</p> <p>1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации объектов торговой назначения с наземной парковкой, общая площадь 157 156 кв. м, кадастровый номер: 50:23:0040110:92;</p> <p>Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:23:0040110:450, Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 87. Площадь 4470 кв. м. Адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1;</p> <p>Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:23:0040110:449, Степень готовности объекта незавершенного строительства, % 83. Площадь 49560.1 кв. м. Адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1,</p> <p>включая неотделимые улучшения:</p> <p>Насос скважинный Grundfos SP 46-11 Rp3 6"3Ч3809418/50 18/5кW;</p> <p>Подвесной несветовой указатель 300/1000мм;</p> <p>Подвесной несветовой указатель 400/2500мм;</p> <p>Отдельно стоящий несветовой указатель 750/2260мм;</p> <p>Проект системы навигации;</p> <p>Стационарный пресс-компактор ESC-30 COMPACT с контейнером 20м3;</p> <p>Дорожная навигация 1;</p> <p>Дорожная навигация 2;</p> <p>Дорожная навигация 3;</p> <p>Дорожная навигация 4;</p> <p>Дорожная навигация 1/1;</p> <p>Дорожная навигация 2/2;</p> <p>Дорожная навигация 3/3;</p> <p>Дорожная навигация 4/4;</p> <p>Скважина 1;</p> <p>Скважина 2;</p> <p>Трансформаторная подстанция 2000 кВА (встроенная) комплект;</p> <p>Трансформаторная подстанция 2500 кВА (встроенная) комплект;</p> <p>Блочная комплектная Трансформаторная подстанция 1250 с 2-мя пристройками БРП;</p> <p>Кабельная линия _2КЛ от 2БКТ 1250 до ТП 3 _ 770м;</p> <p>Кабельная линия _2КЛ от 2БКТ 1250 до ТП1 _ 240м;</p> <p>Кабельная линия _2КЛ от ТП 1 до ТП 2 _ 260м;</p> <p>Кабельная линия _2КЛ от ТП 2 до ТП 3 _ 630м;</p> <p>Кабельная линия _2КЛ от 2БКТП 1250 до РП "МОЭСК" _40м;</p> <p>Трансформаторная подстанция 630 кВА (встроенная) комплект;</p> <p>ИРД, проектная документация на строительство объектов;</p> <p>Наземная открытая Парковка 92 635 м2;</p> <p>Внутриквартальные проезды/съезды;</p> <p>Рольставни (входная группа, витрины);</p> <p>Облицовочные панели (зона банкоматов).</p> <p>в том числе инфраструктурные объекты:</p> <p>Детский игровой комплекс;</p> <p>Дорожное покрытие, проектная и исполнительная документация на дорожное покрытие, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111, 50:23:0040110:112, 50:23:0040110:128, 50:23:0040110:452, 50:23:0040110:165;</p> <p>Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:128;</p> <p>Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:452, 50:23:0040110:453, 50:23:0040110:454, 50:23:0040110:455;</p> <p>Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с</p>

	<p>кад.номером 50:23:0040110:165 для строительства и эксплуатации дорожного сооружения для обеспечения подъезда к торговому комплексу;</p> <p>Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:165 для строительства и эксплуатации подземных коммуникаций для использования системы отвода ливневых и бытовых стоков от торгового комплекса;</p> <p>2. Право аренды земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111 50:23:0040110:112;</p> <p>3. Движимое имущество:</p> <p>Мебель для зоны Food-court – стулья пластиковые (кол-во 200 шт.);</p> <p>Мебель для зоны Food-court – Лавки (кол-во 12 шт.);</p> <p>Мебель для зоны Food-court – Подстолье SONIA 740 (кол-во 50 шт.);</p> <p>Мебель для зоны Food-court – Столешница R80 (кол-во 50 шт.);</p> <p>Вертикальный пресс Strautmann Dale Press 800-10 (кол-во 1 шт.);</p> <p>Вертикальный пресс Austropressen MAXI (кол-во 1 шт.);</p> <p>МФУ Kyocera TASKalfa (кол-во 1 шт.);</p> <p>Аналоговая АТС Panasonic (кол-во 1 шт.);</p> <p>Бензо снегоборщик CRAFTSMAN 88691 (кол-во 1 шт.);</p> <p>Компьютер ASUS M32AD-RU020S i3 4160_в комплектации (кол-во 1 шт.);</p> <p>Компьютер ASUS M32AD-RU020S i3 4160_в комплектации1 (кол-во 1 шт.).</p>
Цель и задачи проведения оценки	<p>Определение рыночной стоимости</p> <p>Результат оценки используется для определения начальной цены продажи заложенного имущества на торгах.</p> <p>Использование Отчета об оценке и/или его части для совершения иных сделок не допускается.</p>
Даты	
Дата оценки	26 августа 2019 г.
Дата осмотра	26 августа 2019 г.
Период проведения оценки	26 августа 2019 г.– 30 августа 2019 г.
Дата составления отчета	30 августа 2019 г.
Используемые стандарты оценки	
<p>– Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;</p> <p>– Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, 2, 3), утвержденные приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №№ 297-299; ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611; ФСО №10, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 328;</p> <p>– Стандарты Ассоциации саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»»</p>	

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки¹

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.*
	Итоговая стоимость объекта оценки, в том числе:	351 587 085
	Недвижимое имущество	
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации объектов торговой назначения с наземной парковкой, общая площадь 157 156 кв. м, кадастровый номер: 50:23:0040110:92;	349 445 796
	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:23:0040110:450, Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 87. Площадь 4470 кв. м. Адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1;	
	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:23:0040110:449, Степень готовности объекта незавершенного строительства, % 83. Площадь 49560.1 кв. м. Адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1,	
	включая неотделимые улучшения:	
	Насос скважинный Grundfos SP 46-11 Rp3 6"3Ч3809418/50 18/5кW;	
	Подвесной несветовой указатель 300/1000мм;	
	Подвесной несветовой указатель 400/2500мм;	
	Отдельно стоящий несветовой указатель 750/2260мм;	
	Проект системы навигации;	
	Стационарный пресс-компактор ESC-30 COMPACT с контейнером 20м3;	
	Дорожная навигация 1;	
	Дорожная навигация 2;	
	Дорожная навигация 3;	
	Дорожная навигация 4;	
	Дорожная навигация 1/1;	
	Дорожная навигация 2/2;	
	Дорожная навигация 3/3;	
	Дорожная навигация 4/4;	
	Скважина 1;	
	Скважина 2;	
	Трансформаторная подстанция 2000 кВА (встроенная) комплект;	
	Трансформаторная подстанция 2500 кВА (встроенная) комплект;	
	Блочная комплектная Трансформаторная подстанция 1250 с 2-мя пристройками БРП;	
	Кабельная линия 2КЛ от 2БКТ 1250 до ТП 3 770м;	
	Кабельная линия 2КЛ от 2БКТ 1250 до ТП1 240м;	
	Кабельная линия 2КЛ от ТП 1 до ТП 2 260м;	
	Кабельная линия 2КЛ от ТП 2 до ТП 3 630м;	
	Кабельная линия 2КЛ от 2БКТП 1250 до РП "МОЭСК" 40М;	
	Трансформаторная подстанция 630 кВА (встроенная) комплект;	
	ИРД, проектная документация на строительство объектов;	

¹ В соответствии с п.15 Приложения № 1 к Договору № 1800/О-19 от «23» июля 2019 г. суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта не предусматривается.

*Сделки с объектом оценки не облагаются НДС: в соответствии с пп.15. п.2 ст. 146 НК РФ: «не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами)» (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ).

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.*
	Наземная открытая Парковка 92 635 м2;	
	Внутриквартальные проезды/съезды;	
	Рольставни (входная группа, витрины);	
	Облицовочные панели (зона банкоматов).	
	в том числе инфраструктурные объекты:	
	Детский игровой комплекс;	847 865
	Дорожное покрытие, проектная и исполнительная документация на дорожное покрытие, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111, 50:23:0040110:112, 50:23:0040110:128, 50:23:0040110:452, 50:23:0040110:165;	5 436 655
	Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:128;	210 772
	Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:452, 50:23:0040110:453, 50:23:0040110:454, 50:23:0040110:455;	1 527 166
	Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:165 для строительства и эксплуатации дорожного сооружения для обеспечения подъезда к торговому комплексу;	1 933 022
	Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:165 для строительства и эксплуатации подземных коммуникаций для использования системы отвода ливневых и бытовых стоков от торгового комплекса;	2 110 384
2	Право аренды земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111 50:23:0040110:112;	1 495 889
Итого недвижимое имущество, включая неотделимые улучшения и инфраструктурные объекты:		350 941 685
3	Движимое имущество:	
	Мебель для зоны Food-court – стулья пластиковые (кол-во 200 шт.);	140 000
	Мебель для зоны Food-court – Лавки (кол-во 12 шт.);	20 400
	Мебель для зоны Food-court – Подстолье SONIA 740 (кол-во 50 шт.);	40 000
	Мебель для зоны Food-court – Столешница R80 (кол-во 50 шт.);	55 000
	Вертикальный пресс Strautmann Dale Press 800-10 (кол-во 1 шт.);	150 400
	Вертикальный пресс Austropressen MAXI (кол-во 1 шт.);	188 000
	МФУ Kyocera TASKalfa (кол-во 1 шт.);	11 400
	Аналоговая АТС Panasonic (кол-во 1 шт.);	4 700
	Бензо снегоборщик CRAFTSMAN 88691 (кол-во 1 шт.);	16 700
	Компьютер ASUS M32AD-RU020S i3 4160 в комплектации (кол-во 1 шт.);	9 400
	Компьютер ASUS M32AD-RU020S i3 4160_в комплектации1 (кол-во 1 шт.).	9 400
Итого движимое имущество:		645 400

Отчет составлен в двух экземплярах, 1-ый и 2-й экземпляры Отчета переданы Заказчику. Электронная версия Отчета хранится у Оценщика.

ООО «Аудит и консалтинг»

_____ К. К. Старостин

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	9
1.1. Задание на оценку.....	9
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
1.2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки	11
1.3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	12
1.5. Сведения о Заказчике оценки.....	13
1.6. Сведения об Оценщике	13
1.6.1. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	14
1.7. Основные факты и выводы.....	15
1.7.1. Общая информация	15
1.7.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.....	15
1.7.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	20
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	21
2.1.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки.....	21
2.1.2. Схема расположения Объекта оценки.....	27
2.1.3. Характеристики Объекта оценки	29
2.1.4. Фотографии Объекта оценки	40
2.2. Описание объекта оценки движимого имущества	47
2.2.1. Состав Объекта оценки.....	47
2.2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с движимым имуществом.....	47
3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	48
3.1. Обзор общеэкономической ситуации.....	48
3.2. Социально-экономическая характеристика района расположения Объекта оценки	50
3.3. Обзор рынка торгового назначения Московской области по итогам II 2019 г.	53
3.3.1. Анализ предложений на рынке продаж торговых центров в Московской области	60
3.4. Анализ ликвидности объекта оценки	61
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	63
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ.....	65
5.1. Затратный подход.....	65
5.2. Сравнительный подход	66
5.3. Доходный подход	67
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	69
6.1. Методология оценки доходным подходом	69
6.2. Макроэкономические допущения.....	71
6.3. Расчет рыночной стоимости элемента объекта оценки на дату реализации объекта сравнительным подходом	71
6.4. Формирование денежного потока.....	78
6.5. Определение ставки дисконтирования.....	78
6.6. Расчет величины налога на земельный участок	81
6.7. Определение величины средств на завершение строительства.....	82
6.8. Определение величины затрат на продажу Объекта оценки (коммерческие расходы) ..	82
6.9. Расчет рыночной стоимости элементов Объекта оценки методом дисконтированных денежных потоков	82
6.10. Расчет рыночной стоимости права ограниченного пользования - Сервитута	84
6.10.1. Определение уровня инфляции за период	85

6.10.2. Расчет ставки капитализации	85
6.10.3. Заключение о рыночной стоимости сервитутов на основе доходного подхода	87
6.11. Расчет рыночной стоимости прав аренды земельных участков с кадастровыми номерами: 50:23:0040110:108; 50:23:0040110:111; 50:23:0040110:112	88
6.11.1. Определение величины земельной ренты.....	90
6.11.2. Расчет ставки капитализации	90
6.11.3. Расчет рыночной стоимости земельных участков	90
6.11.4. Заключение о рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами: 50:23:0040110:108; 50:23:0040110:111; 50:23:0040110:112 на праве аренды	91
6.13. Заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества на основе доходного подхода	92
7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	94
7.1. Методология затратного подхода	94
7.2. Расчёт затрат на замещение объекта недвижимости	94
7.3. Определение косвенных издержек	102
7.4. Расчет прибыли предпринимателя	103
7.5. Определение накопленного износа.....	103
7.6. Расчёт рыночной стоимости дорожного покрытия затратным подходом	106
7.7. Заключение о рыночной стоимости дорожного покрытия на основе затратного подхода	107
8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	108
8.1. Описание и выбор методов затратного подхода	108
8.2. Анализ цен продаж движимого имущества	109
8.3. Определение совокупного накопленного износа	111
8.4. Расчет рыночной стоимости детского игрового комплекса затратным подходом	112
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	115
10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	116
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	119
12. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	120
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	122
14. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	123
14.1. Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика	124
14.2. Копии объявлений объектов используемых в качестве аналогов Объекта оценки	130
14.3. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта.....	146

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1

<p>Объект оценки/состав объекта оценки</p>	<p>Недвижимое имущество: 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации объектов торговой назначения с наземной парковкой, общая площадь 157 156 кв. м, кадастровый номер: 50:23:0040110:92; Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:23:0040110:450, Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 87. Площадь 4470 кв. м. Адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1; Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:23:0040110:449, Степень готовности объекта незавершенного строительства, % 83. Площадь 49560.1 кв. м. Адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1, включая неотделимые улучшения: Насос скважинный Grundfos SP 46-11 Rp3 6"3Ч3809418/50 18/5кW; Подвесной несветовой указатель 300/1000мм; Подвесной несветовой указатель 400/2500мм; Отдельно стоящий несветовой указатель 750/2260мм; Проект системы навигации; Стационарный пресс-компактор ESC-30 COMPACT с контейнером 20м3; Дорожная навигация 1; Дорожная навигация 2; Дорожная навигация 3; Дорожная навигация 4; Дорожная навигация 1/1; Дорожная навигация 2/2; Дорожная навигация 3/3; Дорожная навигация 4/4; Скважина 1; Скважина 2; Трансформаторная подстанция 2000 кВА (встроенная) комплект; Трансформаторная подстанция 2500 кВА (встроенная) комплект; Блочная комплектная Трансформаторная подстанция 1250 с 2-мя пристройками БРП; Кабельная линия _2КЛ от 2БКТ 1250 до ТП 3 _ 770м; Кабельная линия _2КЛ от 2БКТ 1250 до ТП1 _ 240м; Кабельная линия _2КЛ от ТП 1 до ТП 2 _ 260м; Кабельная линия _2КЛ от ТП 2 до ТП 3 _ 630м; Кабельная линия _2КЛ от 2БКТП 1250 до РП "МОЭСК" _ 40м; Трансформаторная подстанция 630 кВА (встроенная) комплект; ИРД, проектная документация на строительство объектов; Наземная открытая Парковка 92 635 м2; Внутриквартальные проезды/сезды; Рольставни (входная группа, витрины); Облицовочные панели (зона банкоматов). в том числе инфраструктурные объекты: Детский игровой комплекс; Дорожное покрытие, проектная и исполнительная документация на дорожное покрытие, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111, 50:23:0040110:112, 50:23:0040110:128, 50:23:0040110:452, 50:23:0040110:165;</p>
--------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:128;</p> <p>Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:452, 50:23:0040110:453, 50:23:0040110:454, 50:23:0040110:455;</p> <p>Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:165 для строительства и эксплуатации дорожного сооружения для обеспечения подъезда к торговому комплексу;</p> <p>Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:165 для строительства и эксплуатации подземных коммуникаций для использования системы отвода ливневых и бытовых стоков от торгового комплекса;</p> <p>2. Право аренды земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111 50:23:0040110:112;</p> <p>3. Движимое имущество:</p> <p>Мебель для зоны Food-court – стулья пластиковые (кол-во 200 шт.);</p> <p>Мебель для зоны Food-court – Лавки (кол-во 12 шт.);</p> <p>Мебель для зоны Food-court – Подстолье SONIA 740 (кол-во 50 шт.);</p> <p>Мебель для зоны Food-court – Столешница R80 (кол-во 50 шт.);</p> <p>Вертикальный пресс Strautmann Dale Press 800-10 (кол-во 1 шт.);</p> <p>Вертикальный пресс Austropressen MAXI (кол-во 1 шт.);</p> <p>МФУ Kyocera TASKalfa (кол-во 1 шт.);</p> <p>Аналоговая АТС Panasonic (кол-во 1 шт.);</p> <p>Бензо снегоборщик CRAFTSMAN 88691 (кол-во 1 шт.);</p> <p>Компьютер ASUS M32AD-RU020S i3 4160_в комплектации (кол-во 1 шт.);</p> <p>Компьютер ASUS M32AD-RU020S i3 4160_в комплектации1 (кол-во 1 шт.).</p>
Имущественные права на Объект оценки	Собственность
Собственник/обладатель имущественных прав	ООО "РП Жуковский"
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется для определения начальной цены продажи заложенного имущества на торгах.</p> <p>Использование Отчета об оценке и/или его части для совершения иных сделок не допускается.</p>
Вид определяемой стоимости	Рыночная ¹
Дата оценки	26 августа 2019 г.
Дата осмотра	26 августа 2019 г.
Период проведения оценки	26 августа 2019 г. – 30 августа 2019 г.
Дата составления отчета	30 августа 2019 г.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	На этапе заключения Договора не предусматривается. При выявлении такой необходимости в процессе оценки подлежит согласованию Сторонами Договора.

¹ в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. **Рыночная стоимость** – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах, и долгосрочных арендных отношений. Рыночная стоимость должна определяться исходя из допущения, что срок экспозиции не превышает 1 год.
Ограничения по использованию полученного результата	Заказчик не вправе использовать данный Отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке и Заданием на оценку.
Суждение оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта	Заданием на оценку не предусматривается.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Не выявлены
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Запрашиваемые материалы для оценки предоставлены Оценщику в полном объеме 26.08.2019 г.

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты Ассоциации саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»»

- Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, 2, 3), утвержденные приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №№ 297-299; ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, ФСО № 9, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 327, ФСО №10, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 328;
- Стандарты Ассоциации саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»»

1.2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки

Федеральные Стандарты Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3- являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

ФСО №7 является специальным, учитывающими: тип Объекта оценки (недвижимое имущество)

ФСО №10 является специальным, учитывающими: тип Объекта оценки (движимое имущество)

В соответствии с требованиями ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать требования федеральных стандартов оценки, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является.

1.3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка ЕГРН от 06.06.2019 №99/2019/265058782;

Выписка ЕГРН от 28.06.2019 № 99/2019/269848699;

Выписка ЕГРН от 06.06.2019 № 99/2019/265066247;
Разрешение на строительство №RU50304000-262;
Договор аренды земельного участка от 01.09.2015 г.;
Договор №128 об установлении права ограниченного пользования частью земельного участка (договор сервитута) от 01.12.2015 г.;
Договор №128 об установлении права ограниченного пользования частью земельного участка (договор сервитута) от 01.12.2015 г.;
Выписка из ЕГРН №99/2019/278183907 от 15.08.2019 г.
Выписка из ЕГРН №99/2019/278183966 от 15.08.2019 г.
Выписка из ЕГРН №99/2019/278183979 от 15.08.2019 г.
Выписка из ЕГРН №99/2019/278183998 от 15.08.2019 г.
Решение Жуковского городского суда Московской области по делу №2-325/19 от 29.05.2019 г.
Письма к Договору аренды земельного участка от 01.09.2015 г: исх.№ 01-01/63 от 13.06.2018 г.; 01-01/52 от 19.08.2019 г.

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Допущения, использованные при проведении оценки

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Реализация объектов недвижимости предполагается в рамках дела о банкротстве, в связи с этим, величина рыночной стоимости НДС не облагается.
- Сделки с объектом оценки не облагается НДС: в соответствии с пп.15. п.2 ст. 146 НК РФ: «не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской

Федерации несостоятельными (банкротами)» (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ).

1.5. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.2

Организационно-правовая форма, полное наименование	Акционерное Общество «АЛЬФА-БАНК»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1027700067328
Дата присвоения ОГРН	26.07.2002 г.
Юридический адрес (местонахождение юридического лица):	107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27

1.6. Сведения об Оценщике

Таблица 1.3

ФИО	Фёдоров Дмитрий Юрьевич
Сведения о членстве в СРО оценщиков	Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»» (СРО СФСО) (109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7, www.fsosro.ru, тел. +7 (495) 107 93 70), регистрационный номер 720 от 09.10.2018 г
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ППИ-I № 493593, рег. №0372 выдан 27.05.2011 г., (НОУ ВПО «Московская финансово – промышленная академия»). Удостоверение о повышении квалификации в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», рег. №0272 от 30.09.2016 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №008747-1 от 04.04.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет
Сведения о страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000277 от 27.08.2018 г., выдан ООО СК «ВТБ Страхование» (101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1; Тел: 8 800 100-44-40; E-mail: info@vtbins.ru; Сайт: www.vtbins.ru). Период действия с 01.10.2018 г. по 30.09.2019 г. Страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Способ осуществления оценочной деятельности	Трудовой договор № 10-14 от 02.10.2014 г.
Местоположение и контактная информация	Почтовый адрес: 105187, г. Москва, Измайловское шоссе, д. 71, стр. 8, Телефон: (495) 663-63-75, адрес электронной почты: audit@dxd.ru
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «Аудит и консалтинг» Место нахождения юридического лица: 109428, г. Москва, Рязанский проспект, д.10, стр. 18, этаж 9, комн.15В Почтовый адрес: РФ, 105613, г. Москва, Измайловское шоссе, д.71, стр. 8. ИНН 7720818770, ОГРН 1147746771226, дата присвоения: 08 июля 2014 Ответственность Оценочной организации застрахована на основании Страхового полиса №V51277-0000270, выданного ООО СК "ВТБ Страхование" (101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1; тел: 8 800 100-44-40; E-mail: info@vtbins.ru; Сайт: www.vtbins.ru), страховая сумма: 500 000 000 рублей, дата выдачи: 22.08.2017, срок действия: с 05.09.2018 по 04.09.2019

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

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
- Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
- При проведении оценки отсутствовало вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое могло бы негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.
- В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

1.7. Основные факты и выводы

1.7.1. Общая информация

Таблица 1.4

Порядковый номер Отчета	№ 1800/1-19
Основание для проведения оценки	Договор № 1800/О-19 от 23.07.2019 г.
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости Результат оценки используется для определения начальной цены продажи заложенного имущества на торгах. Использование Отчета об оценке и/или его части для совершения иных сделок не допускается.
Дата оценки	26 августа 2019 г.
Дата осмотра	26 августа 2019 г.
Период проведения оценки	26 августа 2019 г. – 30 августа 2019 г.
Дата составления отчета	30 августа 2019 г.

1.7.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Информация, идентифицирующая Объект оценки Таблица 1.5

Объект оценки	<p>Недвижимое имущество: 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации объектов торговой назначения с наземной парковкой, общая площадь 157 156 кв. м, кадастровый номер: 50:23:0040110:92; Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:23:0040110:450, Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 87. Площадь 4470 кв. м. Адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1; Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:23:0040110:449, Степень готовности объекта незавершенного строительства, % 83. Площадь 49560.1 кв. м. Адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1, включая неотделимые улучшения: Насос скважинный Grundfos SP 46-11 Rp3 6"3Ч3809418/50 18/5кW; Подвесной несветовой указатель 300/1000мм; Подвесной несветовой указатель 400/2500мм; Отдельно стоящий несветовой указатель 750/2260мм; Проект системы навигации; Стационарный пресс-компактор ESC-30 COMPACT с контейнером 20м3; Дорожная навигация 1; Дорожная навигация 2; Дорожная навигация 3; Дорожная навигация 4; Дорожная навигация 1/1; Дорожная навигация 2/2; Дорожная навигация 3/3; Дорожная навигация 4/4; Скважина 1; Скважина 2; Трансформаторная подстанция 2000 кВА (встроенная) комплект; Трансформаторная подстанция 2500 кВА (встроенная) комплект; Блочная комплектная Трансформаторная подстанция 1250 с 2-мя пристройками БРП; Кабельная линия _2КЛ от 2БКТ 1250 до ТП 3 _ 770м; Кабельная линия _2КЛ от 2БКТ 1250 до ТП1 _ 240м; Кабельная линия _2КЛ от ТП 1 до ТП 2 _ 260м;</p>
---------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Кабельная линия _2КЛ от ТП 2 до ТП 3 _ 630м; Кабельная линия _2КЛ от 2БКТП 1250 до РП "МОЭСК" _40М; Трансформаторная подстанция 630 кВА (встроенная) комплект; ИРД, проектная документация на строительство объектов; Наземная открытая Парковка 92 635 м2; Внутриквартальные проезды/сезды; Рольставни (входная группа, витрины); Облицовочные панели (зона банкоматов). в том числе инфраструктурные объекты: Детский игровой комплекс; Дорожное покрытие, проектная и исполнительная документация на дорожное покрытие, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111, 50:23:0040110:112, 50:23:0040110:128, 50:23:0040110:452, 50:23:0040110:165; Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером50:23:0040110:128; Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером50:23:0040110:452, 50:23:0040110:453, 50:23:0040110:454, 50:23:0040110:455; Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:165 для строительства и эксплуатации дорожного сооружения для обеспечения подъезда к торговому комплексу; Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:165 для строительства и эксплуатации подземных коммуникаций для использования системы отвода ливневых и бытовых стоков от торгового комплекса; 2. Право аренды земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111 50:23:0040110:112; 3. Движимое имущество: Мебель для зоны Food-court – стулья пластиковые (кол-во 200 шт.); Мебель для зоны Food-court – Лавки (кол-во 12 шт.); Мебель для зоны Food-court – Подстолье SONIA 740 (кол-во 50 шт.); Мебель для зоны Food-court – Столешница R80 (кол-во 50 шт.); Вертикальный пресс Strautmann Dale Press 800-10 (кол-во 1 шт.); Вертикальный пресс Austropressen MAXI (кол-во 1 шт.); МФУ Kyocera TASKalfa (кол-во 1 шт.); Аналоговая АТС Panasonic (кол-во 1 шт.); Бензо снегоуборщик CRAFTSMAN 88691 (кол-во 1 шт.); Компьютер ASUS M32AD-RU020S i3 4160_в комплектации (кол-во 1 шт.); Компьютер ASUS M32AD-RU020S i3 4160_в комплектации1 (кол-во 1 шт.).</p>																		
Имущественные права на Объект оценки	Собственность																		
Собственник/обладатель имущественных прав	ООО "РП Жуковский"																		
Ограничения по использованию	Не зарегистрировано																		
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлено																		
Балансовая стоимость, руб.	<table><tr><th>Наименование</th><th>Балансовая стоимость, руб.</th></tr><tr><td>Блочная комплектная Трансформаторная подстанция 1250 с 2-мя пристройками БРП</td><td>19 310 762,19</td></tr><tr><td>Дорожная навигация</td><td>218 220,34</td></tr><tr><td>Дорожная навигация</td><td>218 220,34</td></tr><tr><td>Дорожная навигация</td><td>218 220,34</td></tr><tr><td>Дорожная навигация</td><td>218 220,34</td></tr><tr><td>Дорожная навигация</td><td>242 705,51</td></tr><tr><td>Дорожная навигация</td><td>242 705,51</td></tr><tr><td>Дорожная навигация</td><td>242 705,51</td></tr></table>	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Блочная комплектная Трансформаторная подстанция 1250 с 2-мя пристройками БРП	19 310 762,19	Дорожная навигация	218 220,34	Дорожная навигация	218 220,34	Дорожная навигация	218 220,34	Дорожная навигация	218 220,34	Дорожная навигация	242 705,51	Дорожная навигация	242 705,51	Дорожная навигация	242 705,51
	Наименование	Балансовая стоимость, руб.																	
	Блочная комплектная Трансформаторная подстанция 1250 с 2-мя пристройками БРП	19 310 762,19																	
	Дорожная навигация	218 220,34																	
	Дорожная навигация	218 220,34																	
	Дорожная навигация	218 220,34																	
	Дорожная навигация	218 220,34																	
	Дорожная навигация	242 705,51																	
	Дорожная навигация	242 705,51																	
Дорожная навигация	242 705,51																		

	Дорожная навигация	242 705,51
	Кабельная линия 2КЛ от 2БКТ 1250 до ТП 3 770м	4 232 203,39
	Кабельная линия 2КЛ от 2БКТ 1250 до ТП1 240м	1 447 457,63
	Кабельная линия 2КЛ от 2БКТП 1250 до РП "МОЭСК" 40М	396 496,31
	Кабельная линия 2КЛ от ТП 1 до ТП 2 260м	1 552 542,34
	Кабельная линия 2КЛ от ТП 2 до ТП 3 630м	3 496 610,17
	Скважины	2 140 194,55
	Скважины	2 140 194,56
	Стационарный пресс-компактор ESC-30 COMPACT с контейнером 20м3	1 015 254,24
	Трансформаторная подстанция 2000 кВА (встроенная) комплект	13 768 343,99
	Трансформаторная подстанция 2500 кВА (встроенная) комплект	14 972 902,14
	Трансформаторная подстанция 630 кВА (встроенная) комплект	9 581 003,95
	Итого	75 897 668,86
Текущее (разрешенное) использование Объекта оценки	Объект незавершённого строительства	

Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта оценки

Таблица 1.6

Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Рыночная стоимость, руб.
Недвижимое имущество	Не применялся	Не применялся	349 445 796	349 445 796
Право аренды земельных участков	Не применялся	Не применялся	1 495 889	1 495 889
Движимое имущество (в количестве 11 единиц)	645 400	Не применялся	Не применялся	645 400
Рыночная стоимость Объекта оценки	351 587 085 (триста пятьдесят один миллион пятьсот восемьдесят семь тысяч восемьдесят пять) рублей			

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки

Таблица 1.7

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.*
	Итоговая стоимость объекта оценки, в том числе:	351 587 085
	Недвижимое имущество	
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации объектов торговой назначения с наземной парковкой, общая площадь 157 156 кв. м, кадастровый номер: 50:23:0040110:92;	349 445 796
	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:23:0040110:450, Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 87. Площадь 4470 кв. м. Адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1;	
	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:23:0040110:449, Степень готовности объекта незавершенного строительства, % 83. Площадь 49560.1 кв. м. Адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1,	
	включая неотделимые улучшения:	
	Насос скважинный Grundfos SP 46-11 Rp3 6"3Ч3809418/50 18/5кW;	
	Подвесной несветовой указатель 300/1000мм;	
	Подвесной несветовой указатель 400/2500мм;	
	Отдельно стоящий несветовой указатель 750/2260мм;	
	Проект системы навигации;	
	Стационарный пресс-компактор ESC-30 COMPACT с контейнером 20м3;	
	Дорожная навигация 1;	
	Дорожная навигация 2;	
	Дорожная навигация 3;	
	Дорожная навигация 4;	
	Дорожная навигация 1/1;	
	Дорожная навигация 2/2;	
	Дорожная навигация 3/3;	
	Дорожная навигация 4/4;	
	Скважина 1;	
	Скважина 2;	
	Трансформаторная подстанция 2000 кВА (встроенная) комплект;	
	Трансформаторная подстанция 2500 кВА (встроенная) комплект;	
	Блочная комплектная Трансформаторная подстанция 1250 с 2-мя пристройками БРП;	
	Кабельная линия _2КЛ от БКТ 1250 до ТП 3 _ 770м;	

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.*
	Кабельная линия _2КЛ от 2БКТ 1250 до ТП1 _ 240м;	
	Кабельная линия _2КЛ от ТП 1 до ТП 2 _ 260м;	
	Кабельная линия _2КЛ от ТП 2 до ТП 3 _ 630м;	
	Кабельная линия _2КЛ от 2БКТП 1250 до РП "МОЭСК" _ 40М;	
	Трансформаторная подстанция 630 кВА (встроенная) комплект;	
	ИРД, проектная документация на строительство объектов;	
	Наземная открытая Парковка 92 635 м2;	
	Внутриквартальные проезды/съезды;	
	Рольставни (входная группа, витрины);	
	Облицовочные панели (зона банкоматов).	
	в том числе инфраструктурные объекты:	
	Детский игровой комплекс;	847 865
	Дорожное покрытие, проектная и исполнительная документация на дорожное покрытие, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111, 50:23:0040110:112, 50:23:0040110:128, 50:23:0040110:452, 50:23:0040110:165;	5 436 655
	Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:128;	210 772
	Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:452, 50:23:0040110:453, 50:23:0040110:454, 50:23:0040110:455;	1 527 166
	Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:165 для строительства и эксплуатации дорожного сооружения для обеспечения подъезда к торговому комплексу;	1 933 022
	Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:165 для строительства и эксплуатации подземных коммуникаций для использования системы отвода ливневых и бытовых стоков от торгового комплекса;	2 110 384
2	Право аренды земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111 50:23:0040110:112;	1 495 889
Итого недвижимое имущество, включая неотделимые улучшения и инфраструктурные объекты:		350 941 685
3	Движимое имущество:	
	Мебель для зоны Food-court – стулья пластиковые (кол-во 200 шт.);	140 000
	Мебель для зоны Food-court – Лавки (кол-во 12 шт.);	20 400
	Мебель для зоны Food-court – Подстолье SONIA 740 (кол-во 50 шт.);	40 000
	Мебель для зоны Food-court – Столешница R80 (кол-во 50 шт.);	55 000
	Вертикальный пресс Strautmann Dale Press 800-10 (кол-во 1 шт.);	150 400
	Вертикальный пресс Austropressen MAXI (кол-во 1 шт.);	188 000
	МФУ Kyocera TASKalfa (кол-во 1 шт.);	11 400
	Аналоговая АТС Panasonic (кол-во 1 шт.);	4 700
	Бензо снегоуборщик CRAFTSMAN 88691 (кол-во 1 шт.);	16 700
	Компьютер ASUS M32AD-RU020S i3 4160 _ в комплектации (кол-во 1 шт.);	9 400
	Компьютер ASUS M32AD-RU020S i3 4160 _ в комплектации1 (кол-во 1 шт.).	9 400
Итого движимое имущество:		645 400

1.7.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
- Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
 - - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
 - - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точному определению рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
- 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 до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, от даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- Ни Оценщик, ни Заказчик не вправе использовать данный отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

2.1.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости прав собственности на недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1

Состав Объекта оценки Таблица 2.1

№	Недвижимое имущество	Правоустанавливающая документация	Вид определяемых прав	Собственник/обладатель имущественных прав	Обременения
1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации объектов торговой назначения с наземной парковкой, общая площадь 157 156 кв. м, кадастровый номер: 50:23:0040110:92;	Выписка ЕГРН от 06.06.2019 №99/2019/265058782	Собственность	ООО "РП Жуковский"	№ 50-50-52/017/2014-408 от 05.09.2014 (Ипотека)
2.	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:23:0040110:450, Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 87. Площадь 4470 кв. м. Ипотека. Адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1, включая неотделимые улучшения;	Выписка ЕГРН от 28.06.2019 № 99/2019/269848699	Собственность		№ 50:23:0040110:450-50/001/2017-6 от 11.09.2017 (Залог в силу закона)
3.	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:23:0040110:449, Степень готовности объекта незавершенного строительства, % 83. Площадь 49560.1 кв. м. Ипотека. Адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1, включая неотделимые улучшения;	Выписка ЕГРН от 06.06.2019 № 99/2019/265066247	Собственность		№ 50:23:0040110:449-50/001/2017-4 от 11.09.2017 (Залог в силу закона)
	включая неотделимые улучшения: Насос скважинный Grundfos SP 46-11 Rp3 6"3Ч3809418/50 18/5кW; Подвесной несветовой указатель 300/1000мм; Подвесной несветовой указатель 400/2500мм; Отдельно стоящий несветовой указатель 750/2260мм; Проект системы навигации; Стационарный пресс-компактор ESC-30 COMPACT с контейнером 20м3; Дорожная навигация 1; Дорожная навигация 2; Дорожная навигация 3;				

№	Недвижимое имущество	Правоустанавливающая документация	Вид определяемых прав	Собственник/обладатель имущественных прав	Обременения
	Дорожная навигация 4; Дорожная навигация 1/1; Дорожная навигация 2/2; Дорожная навигация 3/3; Дорожная навигация 4/4; Скважина1; Скважина 2; Трансформаторная подстанция 2000 кВА (встроенная) комплект; Трансформаторная подстанция 2500 кВА (встроенная) комплект; Блочная комплектная Трансформаторная подстанция 1250 с 2-мя пристройками БРП; Кабельная линия _2КЛ от 2БКТ 1250 до ТП 3 _ 770м; Кабельная линия _2КЛ от 2БКТ 1250 до ТП1 _ 240м; Кабельная линия _2КЛ от ТП 1 до ТП 2 _ 260м; Кабельная линия _2КЛ от ТП 2 до ТП 3 _ 630м; Кабельная линия _2КЛ от 2БКТП 1250 до РП "МОЭСК" _40М; Трансформаторная подстанция 630 кВА (встроенная) комплект; ИРД, проектная документация на строительство объектов; Наземная открытая Парковка 92 635 м2; Внутриквартальные проезды/съезды; Рольставни (входная группа, витрины); Облицовочные панели (зона банкоматов).				
4.	Детский игровой комплекс, состоящий из: <ul style="list-style-type: none"> Скамья садово-парковая на ж/б ножках (002102) - (4 шт); Урна со вставкой деревянная ж/б основание – (2 шт); Декоративное ограждение «Полянка» - (48 шт); Стойка декоративного ограждения - (50 шт); Детский игровой комплекс Нг.-1,2 (нерж.) Нг.-1,8(пласт) –(1 шт); Качели на стойках двойные – (1 шт); Подвеска качели с сиденьем резиновым – (1 шт); Подвеска качели с сиденьем резиновым – (1 шт); Качели на деревянных стойках «Гнездо» - (1 шт); Домик-беседка – (1 шт); Карусель с каркасом – (1 шт); Качалка на пружине 2-х местная «Кабриолет» - (1 шт); 				

№	Недвижимое имущество	Правоустанавливающая документация	Вид определяемых прав	Собственник/обладатель имущественных прав	Обременения
	• Качалка на пружине 2-х местная «Кораблик» - (1 шт).				
5.	Дорожное покрытие, проектная и исполнительная документация на дорожное покрытие, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111, 50:23:0040110:112, 50:23:0040110:128, 50:23:0040110:452, 50:23:0040110:165.	-	Собственность	ООО "РП Жуковский"	-
6.	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: «Объекты инженерно-технического обеспечения (дороги)», общей площадью 8 197 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:108; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1;	Договор аренды земельного участка от 01.09.2015 г.	Аренда	ООО «Национальный центр Авиастроения»	№ 50-50/052-50/052/008/2016-1150/1 от 31.03.2016 (Ипотека)
7.	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: «Объекты инженерно-технического обеспечения (дороги)», общей площадью 15 530 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:111; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1;		Аренда		№ 50-50/052-50/052/008/2016-1155/1 от 31.03.2016 (Ипотека)
8.	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: «Объекты инженерно-технического обеспечения (дороги)», общей площадью 8 000 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:112; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1.		Аренда		№ 50-50/052-50/052/008/2016-1162/1 от 31.03.2016 (Ипотека)

№	Недвижимое имущество	Правоустанавливающая документация	Вид определяемых прав	Собственник/обладатель имущественных прав	Обременения
9.	Часть земельного участка, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: «Для сельскохозяйственного производства», общей площадью 380 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:128; расположенный по адресу: Московская обл., Раменский район, сельское поселение Чулковское.	Договор №128 об установлении права ограниченного пользования частью земельного участка (договор сервитута) от 01.12.2015 г.	Сервитут	Дугин Антон Анатольевич; Лаушкина Светлана Викторовна	№ 50-50/023-50/023/013/2015-4975/1 от 17.12.2015 (Сервитут)
10.	Часть земельных участков, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: «Для сельскохозяйственного производства», кадастровые номера: 50:23:0040110:452; 50:23:0040110:453; 50:23:0040110:454; 50:23:0040110:455; расположенных по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы; общей площадью 2753 кв.м.	Договор №128 об установлении права ограниченного пользования частью земельного участка (договор сервитута) от 01.12.2015 г. Выписка из ЕГРН №99/2019/278183907 от 15.08.2019 г. Выписка из ЕГРН №99/2019/278183966 от 15.08.2019 г. Выписка из ЕГРН №99/2019/278183979 от 15.08.2019 г. Выписка из ЕГРН №99/2019/278183998 от 15.08.2019 г.	Сервитут	Дугин Антон Анатольевич	№ 50:23:0040110:452-50/023/2017-2 от 29.12.2017 (Сервитут); № 50:23:0040110:453-50/023/2017-3 от 29.12.2017 (Сервитут); № 50:23:0040110:454-50/023/2019-10 от 21.06.2019 (Сервитут); № 50:23:0040110:455-50/023/2017-4 от 29.12.2017 (Сервитут)
11.	Часть земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общей площадью 2004 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:165; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы;	Решение Жуковского городского суда Московской области по делу №2-325/19 от 29.05.2019 г.	Сервитут	Некрестьянов Виктор Николаевич	Не зарегистрировано
12.	Часть земельного участка, категория земель: Земли		Сервитут		

№	Недвижимое имущество	Правоустанавливающая документация	Вид определяемых прав	Собственник/обладатель имущественных прав	Обременения
	населенных пунктов; разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общей площадью 2583 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:165; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы.				

Неотъемлемые улучшения объектов незавершенного строительства Таблица 2.2

№	Наименование
Внутренние инженерные сети Зданий	
1	Внутренний хозяйственно-питьевой водопровод
2	Канализация бытовая
3	Канализация ливневая
4	Канализация промышленная
5	Индивидуальные тепловые пункты
6	Радиаторное отопление
7	Воздушное отопление
8	Приточно-вытяжная вентиляция
9	Центральное холодоснабжение
10	Система автоматической пожарной сигнализации, оповещения о пожаре и управления эвакуацией
11	Автоматическое пожаротушение
12	Внутренний пожарный водопровод
13	Системы противодымной защиты
14	Внутреннее электроосвещение
15	Внутреннее силовое электрооборудование
16	Сети связи, телефония
17	Система автоматизации управления инженерными системами
18	Система видеонаблюдения
19	Система сигнализации и управления доступом
20	Молниезащита и заземление
Внутриплощадочные сооружения и сети	
1	Внутриплощадочные сети хозяйственно-питьевого водопровода
2	Внутриплощадочные сети хозяйственно-бытовой канализации
3	Внутриплощадочные сети ливневой канализации
4	Локальные очистные сооружения ливневых и бытовых стоков, канализационные насосные станции
5	Водозаборный узел
6	Противопожарный резервуар, пожарный водопровод, насосная станция пожаротушения
7	Внутриплощадочные кабельные линии электроснабжения
8	Трансформаторные подстанции
9	Наружное освещение
10	Блочно-модульная котельная со складом топлива (дизель)
11	Сети газоснабжения
12	Газо-распределительный пункт
13	Наружные сети теплоснабжения
14	Внутриплощадочные слаботочные сети
15	Наружное видеонаблюдение
16	Дизель-генераторная установка

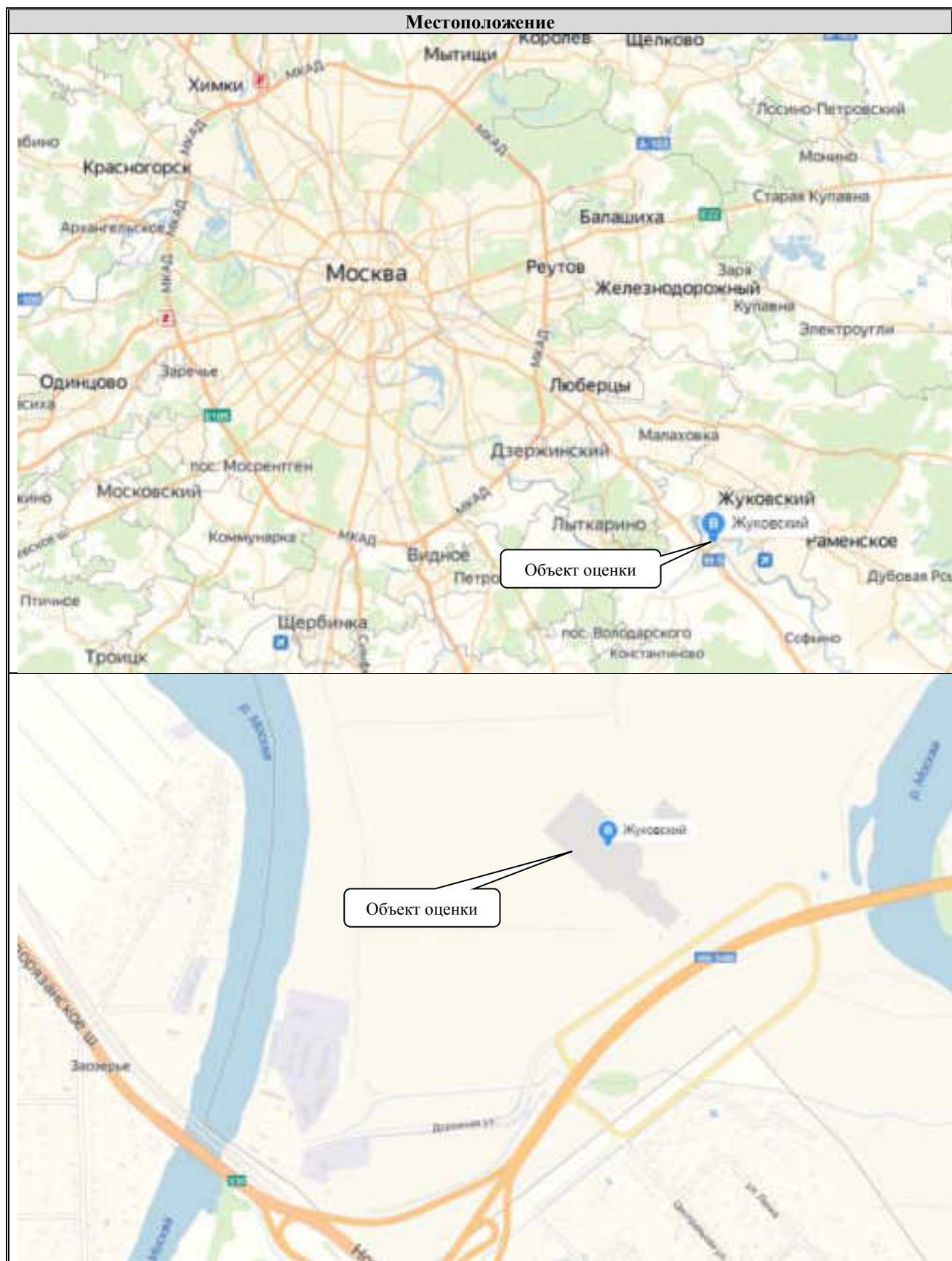
Право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

В дальнейших расчетах специалисты-оценщики исходили из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

Примечание: согласно ст. 146, ч.2, пункту 6 части второй Налогового Кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не подлежат налогообложению по НДС на территории РФ.

2.1.2. Схема расположения Объекта оценки

Местоположение/схема расположения Объекта оценки Таблица 2.3



Местоположение и локальное окружение Объекта оценки Таблица 2.4

Показатель	Описание
Населенный пункт	Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1
Удаленность от шоссе (населенных пунктов)	от МКАД – около 28 км от ТТК – около 38 км от Носовязанского шоссе- около 4 км от ММК (А-107) – около 22 км
Социальная инфраструктура	Район со средне развитой инфраструктурой
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Подъездные пути	Хорошие
Внешнее благоустройство	Типичное для объектов торговой недвижимости
Интенсивность движения транспорта	Средний автомобильный трафик
Коммерческая привлекательность района	Средняя
Развитость конкурентной среды	Средняя
Дополнительная информация о местоположении Объекта оценки	Не выявлено

Положительные характеристики:

- Объект оценки расположен на 1-й линии дороги.

Отрицательные характеристики:

- Не выявлено.

2.1.3. Характеристики Объекта оценки

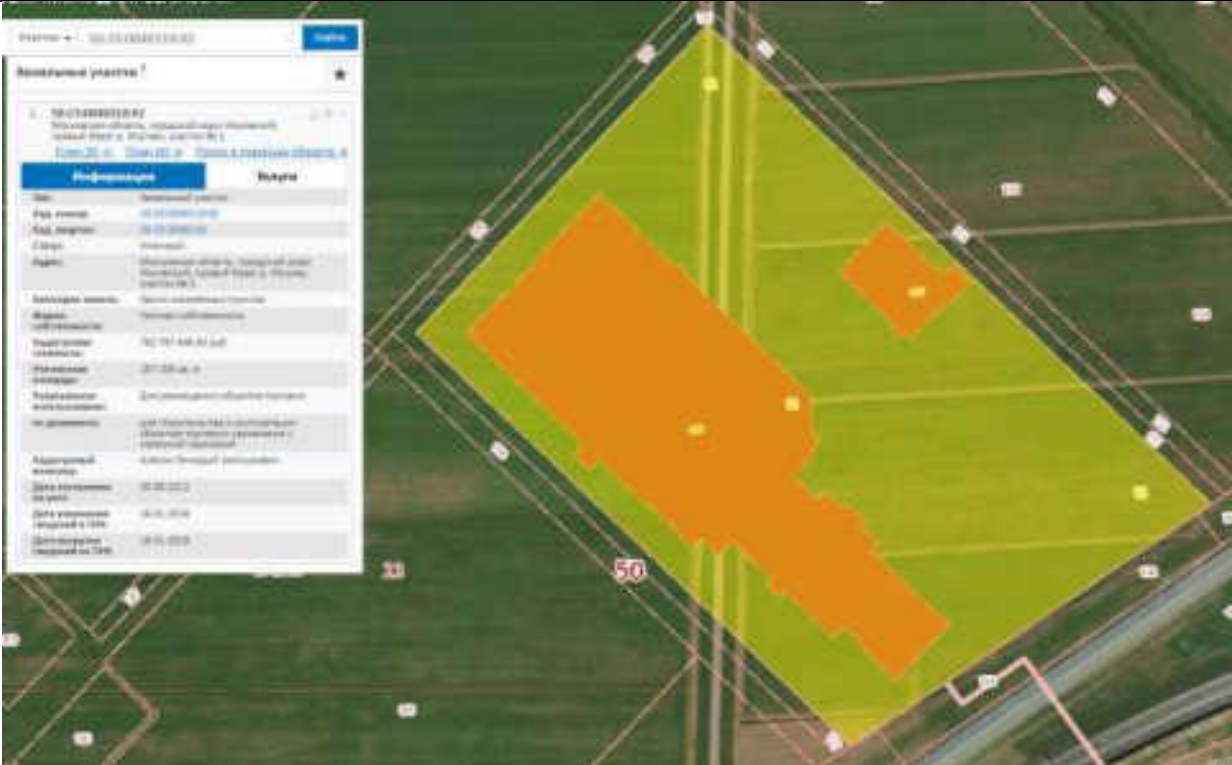
Описание элементов Объекта оценки

Описание строительно-технических характеристик Объекта оценки, а также описание его физического состояния производилось на основании учетно-технической документации оцениваемого недвижимого имущества и визуального осмотра, проведенного Оценщиком.

Объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства на земельном участке.

Характеристика земельного участка, входящего в состав Объекта оценки

Таблица 2.5

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации объектов торговой назначения с наземной парковкой, общая площадь 157 156 кв. м, кадастровый номер: 50:23:0040110:92	
Местоположение	Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1
	
Вид права	Собственность
Обладатель имущественных прав	ООО "РП Жуковский"
Форма участка	Прямоугольная
Рельеф	Ровный
Топография	Равнинный
Площадь, кв. м	157 156
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для строительства и эксплуатации объектов торговой назначения с наземной парковкой
Кадастровый номер	50:23:0040110:92
Кадастровая стоимость участка, руб.	762 767 646,92 руб. (Согласно данным Публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru/) ¹
Соответствие границ земельного участка кадастровому плану	Границы соответствуют кадастровому плану
Наличие свободного подъезда к участку	Есть
Благоустройство территории	Асфальтовое покрытие, наличие парковки
Системы инженерного обеспечения земельного участка	Электричество; водоснабжение, канализация; отопление;
Улучшения, расположенные на	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер

¹Публичная кадастровая карта – это справочно-информационный сервис для предоставления пользователям сведений Государственного кадастра недвижимости на территорию Российской Федерации.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации объектов торговой назначения с наземной парковкой, общая площадь 157 156 кв. м, кадастровый номер: 50:23:0040110:92	
земельном участке	50:23:0040110:450, Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 87. Площадь 4470 кв. м. Ипотека. Адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1, включая неотделимые улучшения; Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:23:0040110:449, Степень готовности объекта незавершенного строительства, % 83. Площадь 49560.1 кв. м. Ипотека. Адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1, включая неотделимые улучшения.
Наличие прочих сооружений на оцениваемом земельном участке	Нет
Оцениваемые здания расположены в границах оцениваемого земельного участка	Нет
Здания, расположенные на земельном участке, не входящие в состав объекта оценки	Есть

*Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:23:0040110:450, Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 87. Площадь 4470 кв. м. Ипотека. Адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1, включая неотделимые улучшения*¹ Таблица 2.6

Здание (Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1)	
Общая характеристика	Нежилое здание, объект незавершенного строительства
Степень готовности, %	87
Кадастровый номер	50:23:0040110:450
Год начала строительства постройки	2015
Площадь общая, кв. м.	4 470
Этажность	1
Класс конструктивной системы	КС-6
Фундамент	Монолитная плита
Стены	Сэндвич-панель
Окна	Алюминий
Наличие витринных окон	Нет
Наличие отдельного входа	Есть
Высота потолка, м.	н/д
Требуемый ремонт	Требуется
Состояние отделки	Неудовлетворительное, требует проведения полного комплекса ремонтно-отделочных работ
Техническое состояние	Строительно-монтажные работы на улучшениях земельного участка приостановлены с 2015 года, что связано с возникновением конструктивных дефектов, и в частности в результате образования пустот под фундаментной монолитной плитой произошло ее опускание и разрушение, что привело к деформации конструктивных элементов здания, в частности стен.
Нормативный срок службы, лет.2	125
Водопровод	Есть
Электросети	Есть
Канализация	Есть
Отопление	Есть
Текущее использование	Объект незавершенного строительства торгового комплекса

Источник информации: Данные предоставлены Заказчиком, Разрешение на строительство

¹ Технический паспорт №52-14506 по состоянию на 12.05.2004 г.

² Определяется в соответствии с документом «Средние нормативные сроки службы основных фондов, утвержденные ЦСУ СССР, Министерством Финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 23 февраля 1972 г. № 9.17.ИБ».

Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:23:0040110:449, Степень готовности объекта незавершенного строительства, % 83. Площадь 49560.1 кв. м. Ипотека. Адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1, включая неотделимые улучшения¹ Таблица 2.7

Здание (Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1)	
Общая характеристика	Нежилое здание, объект незавершенного строительства
Степень готовности, %	83
Кадастровый номер	50:23:0040110:449
Год начала строительства постройки	2015
Площадь общая, кв. м.	49 560,1
Этажность	1
Класс конструктивной системы	КС-6
Фундамент	Монолитная плита
Стены	Сэндвич-панель
Окна	Алюминий
Наличие витринных окон	Нет
Наличие отдельного входа	Есть
Высота потолка, м.	н/д
Требуемый ремонт	Требуется
Состояние отделки	Неудовлетворительное, требует проведения полного комплекса ремонтно-отделочных работ
Техническое состояние	Строительно-монтажные работы на улучшениях земельного участка приостановлены с 2015 года, что связано с возникновением конструктивных дефектов, и в частности в результате образования пустот под фундаментной монолитной плитой произошло ее опускание и разрушение, что привело к деформации конструктивных элементов здания, в частности стен.
Нормативный срок службы, лет. ²	125
Водопровод	Есть
Электросети	Есть
Канализация	Есть
Отопление	Есть
Текущее использование	Объект незавершенного строительства торгового комплекса

Источник информации: Данные предоставлены Заказчиком, Разрешение на строительство

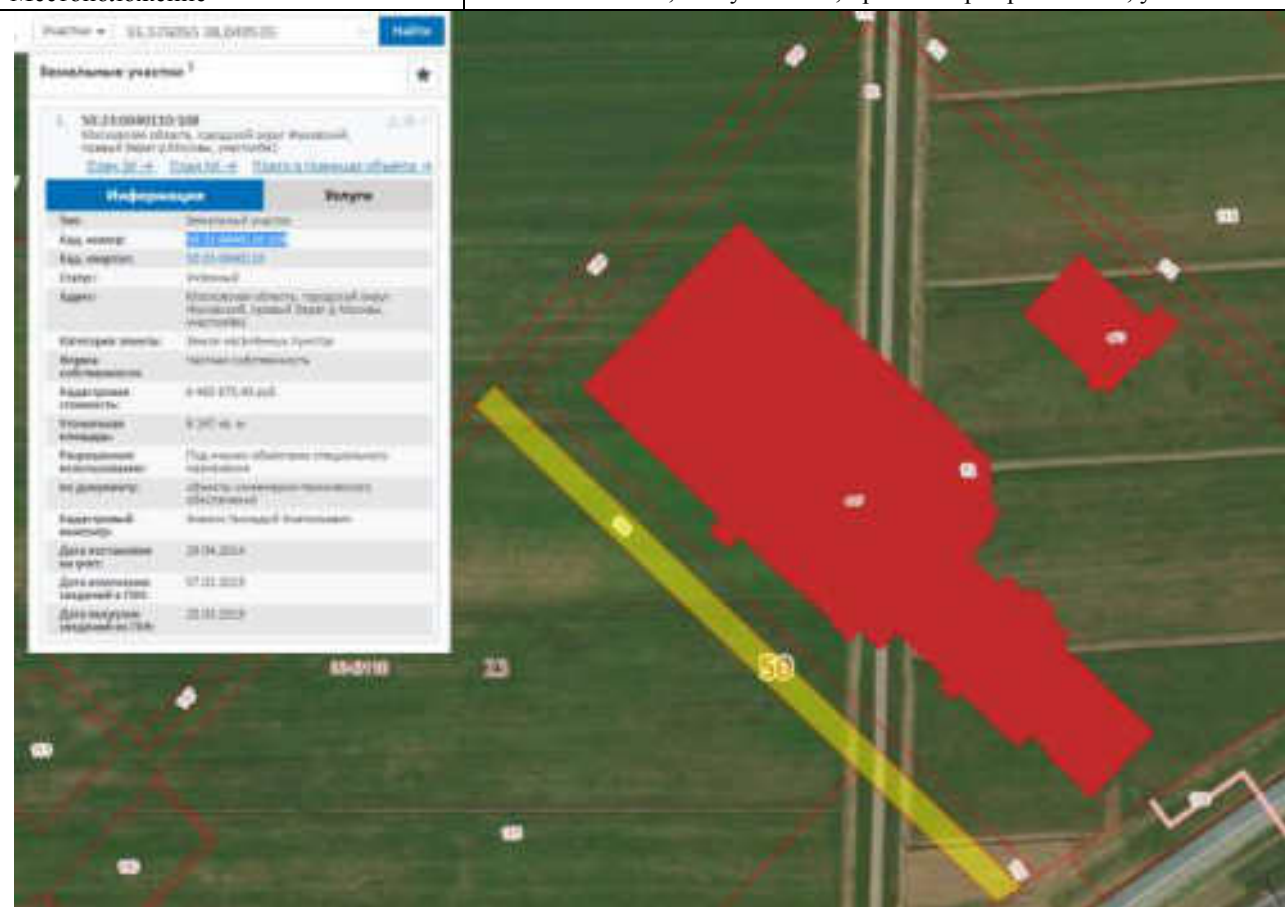
¹ Технический паспорт №52-14506 по состоянию на 12.05.2004 г.

² Определяется в соответствии с документом «Средние нормативные сроки службы основных фондов, утвержденные ЦСУ СССР, Министерством Финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 23 февраля 1972 г. № 9.17.ИБ».

Таблица 2.8

Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: «Объекты инженерно-технического обеспечения (дороги)», общей площадью 8 197 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:108; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1;

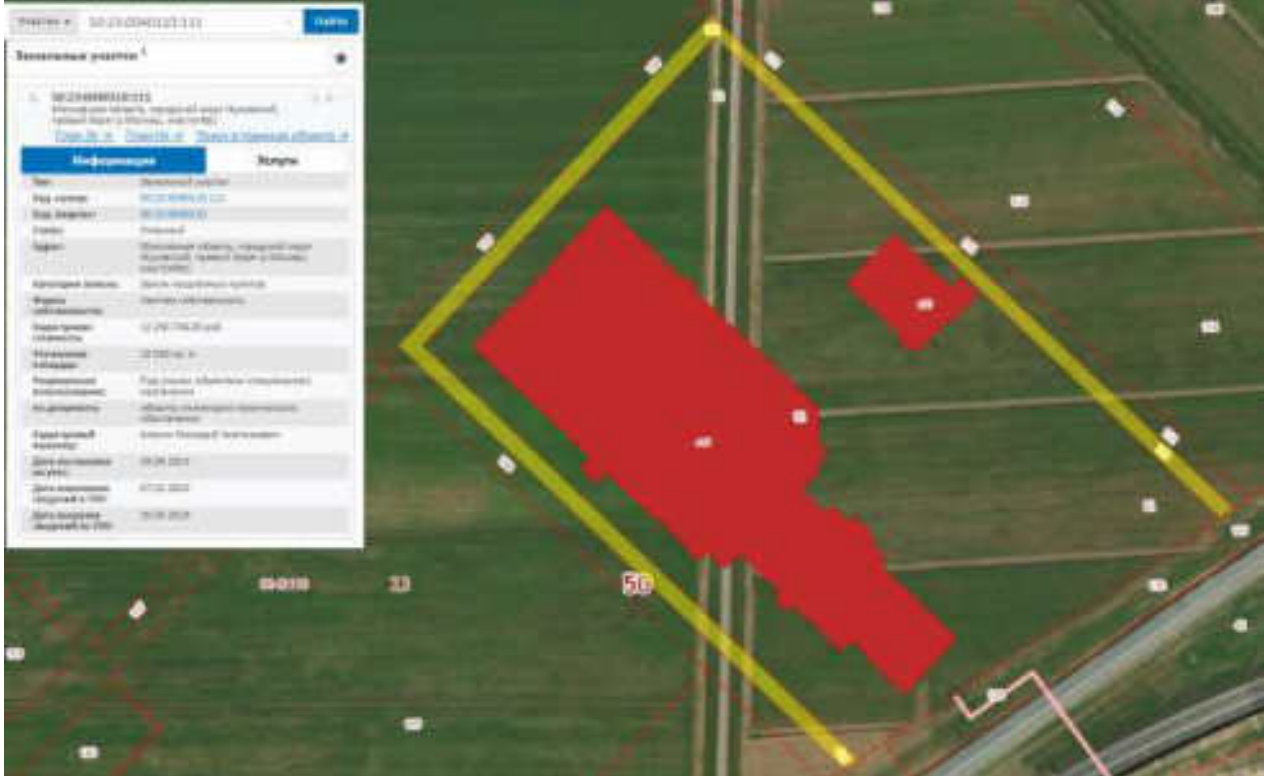
Местоположение Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1



Вид права	Аренда
Собственник	ООО «Национальный центр Авиастроения»
Форма участка	Прямоугольная
Рельеф	Ровный
Топография	Равнинный
Площадь, кв. м	8 197
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Объекты инженерно-технического обеспечения (дороги)
Кадастровый номер	50:23:0040110:108
Кадастровая стоимость участка, руб.	6 460 875,40 руб. (Согласно данным Публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru/) ¹
Соответствие границ земельного участка кадастровому плану	Границы соответствуют кадастровому плану
Наличие свободного подъезда к участку	Есть

¹Публичная кадастровая карта – это справочно-информационный сервис для предоставления пользователям сведений Государственного кадастра недвижимости на территорию Российской Федерации.

Таблица 2.9

Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: «Объекты инженерно-технического обеспечения (дороги)», общей площадью 15 530 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:111; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1	
Местоположение	Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1
	
Вид права	Аренда
Собственник	ООО «Национальный центр Авиастроения»
Форма участка	Многоугольная
Рельеф	Ровный
Топография	Равнинный
Площадь, кв. м	15 530
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Объекты инженерно-технического обеспечения (дороги)
Кадастровый номер	50:23:0040110:111
Кадастровая стоимость участка, руб.	12 240 746,00 руб. (Согласно данным Публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru/) ¹
Соответствие границ земельного участка кадастровому плану	Границы соответствуют кадастровому плану
Наличие свободного подъезда к участку	Есть

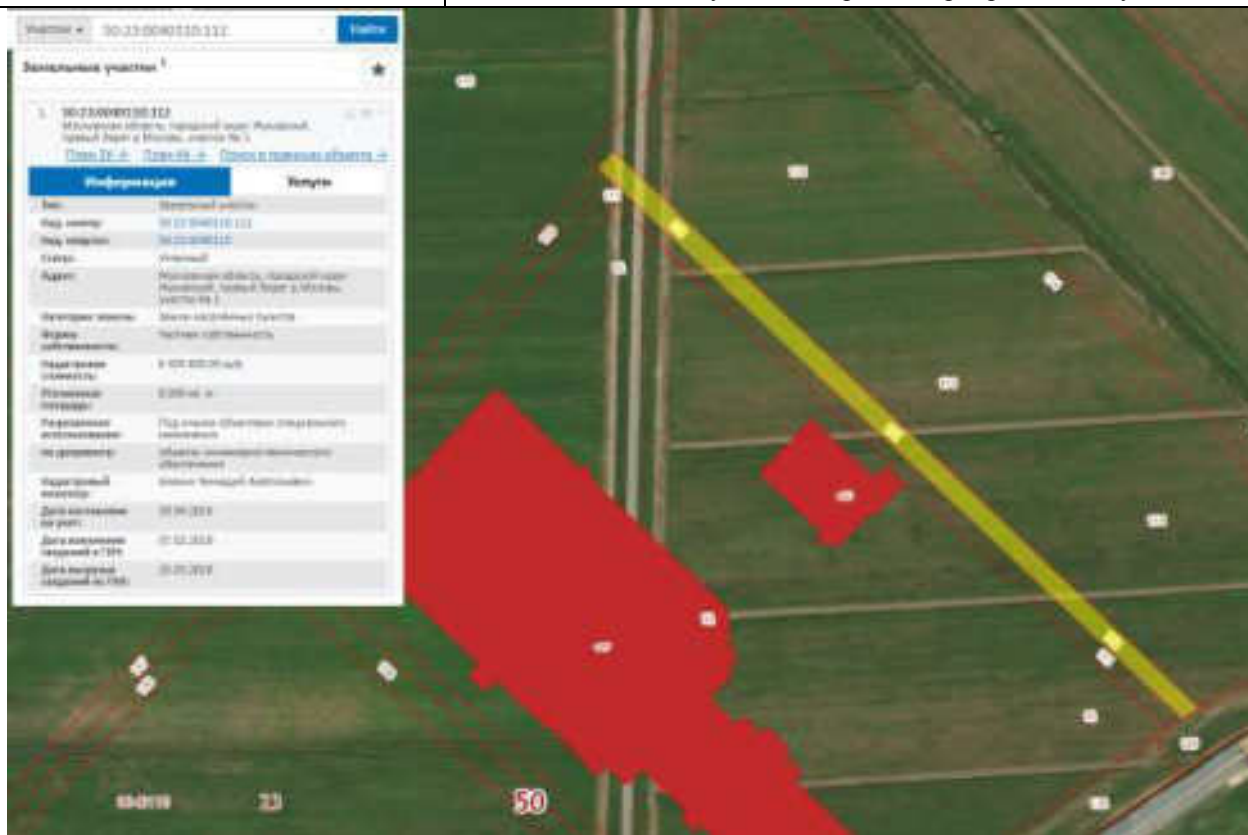
¹Публичная кадастровая карта – это справочно-информационный сервис для предоставления пользователям сведений Государственного кадастра недвижимости на территорию Российской Федерации.

Таблица 2.10

Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: «Объекты инженерно-технического обеспечения (дороги)», общей площадью 8 000 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:112; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1.

Местоположение

Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1



Вид права	Аренда
Собственник	ООО «Национальный центр Авиастроения»
Форма участка	Прямоугольная
Рельеф	Ровный
Топография	Равнинный
Площадь, кв. м	8000
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Объекты инженерно-технического обеспечения (дороги)
Кадастровый номер	50:23:0040110:112
Кадастровая стоимость участка, руб.	6 305 600,00 руб. (Согласно данным Публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru/) ¹
Соответствие границ земельного участка кадастровому плану	Границы соответствуют кадастровому плану
Наличие свободного подъезда к участку	Есть

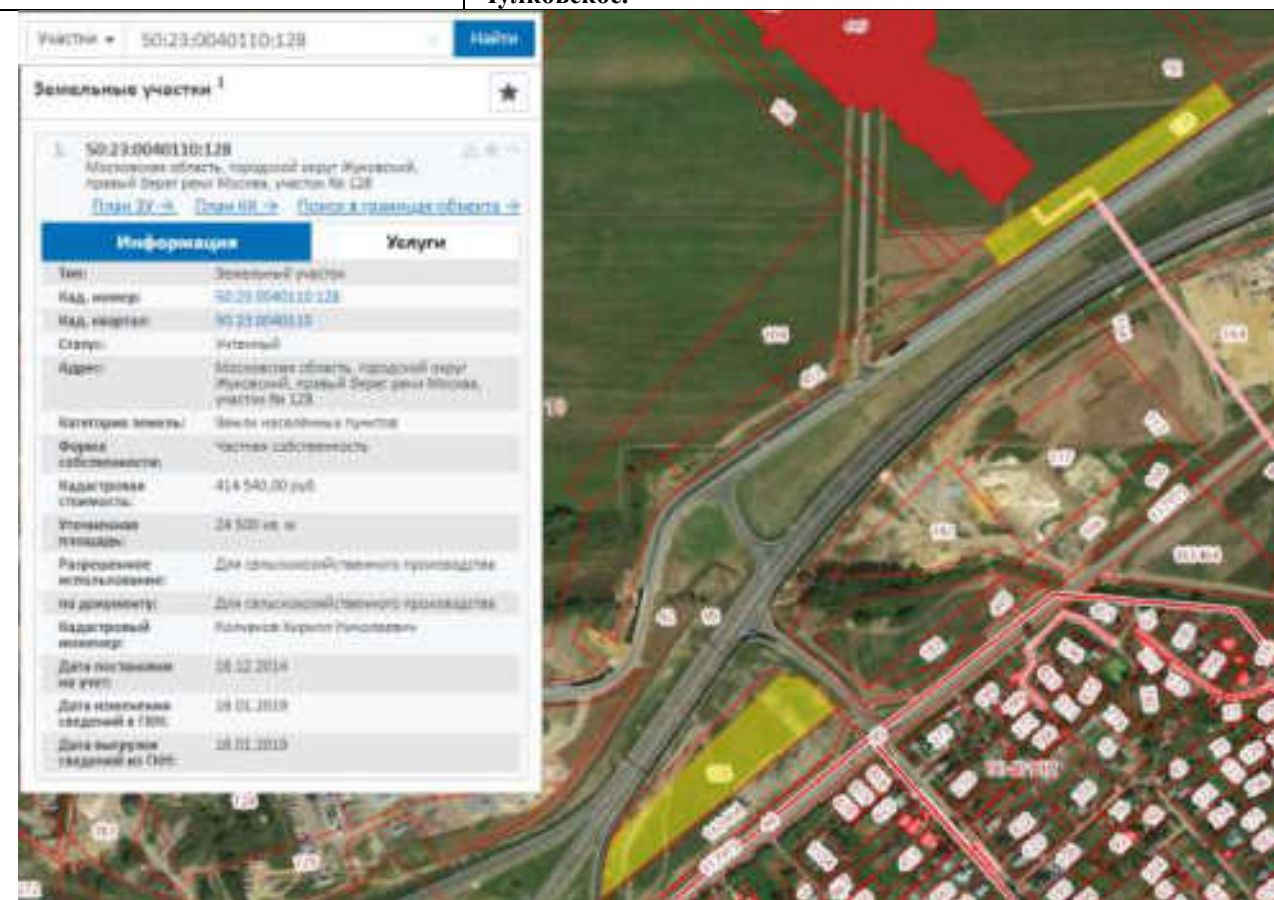
¹Публичная кадастровая карта – это справочно-информационный сервис для предоставления пользователям сведений Государственного кадастра недвижимости на территорию Российской Федерации.

Таблица 2.11

Часть земельного участка, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: «Для сельскохозяйственного производства», общей площадью 380 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:128; расположенный по адресу: Московская обл., Раменский район, сельское поселение Чулковское.

Местоположение

Московская обл., Раменский район, сельское поселение Чулковское.



Вид права	Сервитут
Собственник	Дугин Антон Анатольевич; Лаушкина Светлана Викторовна
Форма участка	Многоугольная
Рельеф	Ровный
Топография	Равнинный
Площадь участка, обременённая сервитутом, кв.м.	380
Общая площадь, кв.м.	24 500
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Кадастровый номер	50:23:0040110:128
Кадастровая стоимость участка, руб.	414 540,00 руб. (Согласно данным Публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru/) ¹
Соответствие границ земельного участка кадастровому плану	Границы соответствуют кадастровому плану
Наличие свободного подъезда к участку	Есть

¹Публичная кадастровая карта – это справочно-информационный сервис для предоставления пользователям сведений Государственного кадастра недвижимости на территорию Российской Федерации.

Таблица 2.12

Часть земельных участков, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: «Для сельскохозяйственного производства», кадастровые номера: 50:23:0040110:452; 50:23:0040110:453; 50:23:0040110:454; 50:23:0040110:455; расположенных по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы; общей площадью 2753 кв.м.

Местоположение

Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы



Часть земельных участков, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: «Для сельскохозяйственного производства», кадастровые номера: 50:23:0040110:452; 50:23:0040110:453; 50:23:0040110:454; 50:23:0040110:455; расположенных по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы; общей площадью 2753 кв.м.

Участки: 55,572592 38,060497 Найти

Земельные участки ★

1. 50:23:0040110:454
Российская Федерация, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы
[План ЗУ](#) → [План КМ](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:23:0040110:454
Кад. квартал:	50:23:0040110
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	8 554,00 руб.
Уточненная площадь:	1 500 кв. м
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
по документу:	Для сельскохозяйственного производства
Кадастровый инженер:	Колчанова Мария Михайловна
Дата постановки на учет:	26.12.2017
Дата изменения сведений в ГИИ:	31.07.2019
Дата выгрузки сведений из ГИИ:	01.08.2019

Участки: 55,572906 38,060540 Найти

Земельные участки ★

1. 50:23:0040110:455
Российская Федерация, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы
[План ЗУ](#) → [План КМ](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:23:0040110:455
Кад. квартал:	50:23:0040110
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	18 829,34 руб.
Уточненная площадь:	2 861 кв. м
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
по документу:	Для сельскохозяйственного производства
Кадастровый инженер:	Колчанова Мария Михайловна
Дата постановки на учет:	26.12.2017
Дата изменения сведений в ГИИ:	16.01.2019
Дата выгрузки сведений из ГИИ:	16.01.2019

Вид права


Сервитут

Собственник

Дугин Антон Анатольевич

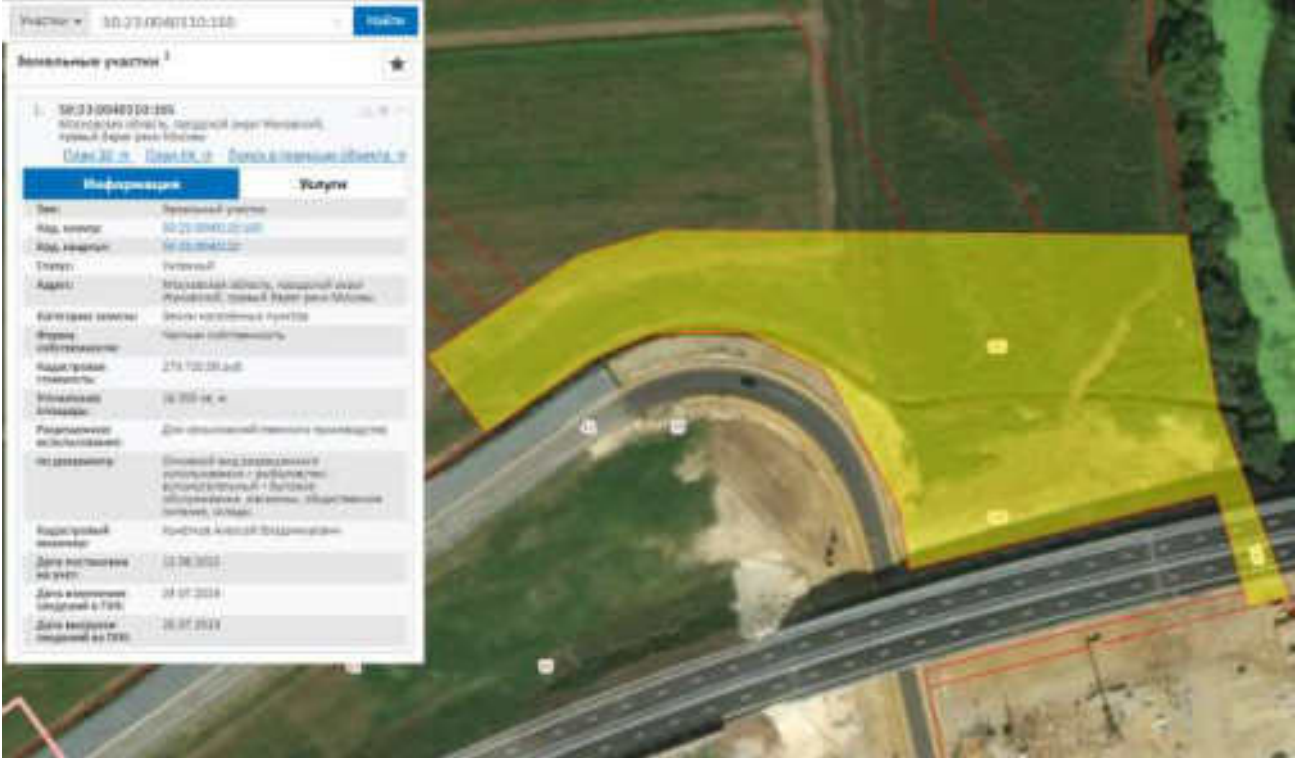
Часть земельных участков, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: «Для сельскохозяйственного производства», кадастровые номера: 50:23:0040110:452; 50:23:0040110:453; 50:23:0040110:454; 50:23:0040110:455; расположенных по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы; общей площадью 2753 кв.м.	
Форма участка	Многоугольная
Рельеф	Ровный
Топография	Равнинный
Площадь участков, обременённая сервитутом, кв.м.	2 753
Общая площадь, кв.м.	24 500
Категория земель:	Земли населенных пунктов; разрешенное использование
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Кадастровые номера	50:23:0040110:452; 50:23:0040110:453; 50:23:0040110:454; 50:23:0040110:455
Соответствие границ земельного участка кадастровому плану	Границы соответствуют кадастровому плану
Наличие свободного подъезда к участку	Есть

Таблица 2.13

Часть земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общей площадью 2004 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:165; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы	
Местоположение	Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы
	
Вид права	Сервитут
Собственник	Некрестьянов Виктор Николаевич
Форма участка	Многоугольная
Рельеф	Ровный
Топография	Равнинный
Площадь участков, обременённая сервитутом, кв.м.	2 004
Общая площадь, кв.м.	16 000
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Кадастровый номер	50:23:0040110:165
Кадастровая стоимость участка, руб.	270 720,00 руб. (Согласно данным Публичной кадастровой карты)

Часть земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общей площадью 2004 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:165; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы	
	http://pkk5.rosreestr.ru/ 1
Соответствие границ земельного участка кадастровому плану	Границы соответствуют кадастровому плану
Наличие свободного подъезда к участку	Есть

Таблица 2.14

Часть земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общей площадью 2583 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:165; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы.	
Местоположение	Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы
	
Вид права	Сервитут
Собственник	Некрестянов Виктор Николаевич
Форма участка	Многоугольная
Рельеф	Ровный
Топография	Равнинный
Площадь участков, обременённая сервитутом, кв.м.	2 583
Общая площадь, кв.м.	16 000
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Кадастровый номер	50:23:0040110:165
Кадастровая стоимость участка, руб.	270 720,00 руб. (Согласно данным Публичной кадастровой карты http://pkk5.rosreestr.ru/ 2)
Соответствие границ земельного участка кадастровому плану	Границы соответствуют кадастровому плану
Наличие свободного подъезда к участку	Есть

¹Публичная кадастровая карта – это справочно-информационный сервис для предоставления пользователям сведений Государственного кадастра недвижимости на территорию Российской Федерации.

²Публичная кадастровая карта – это справочно-информационный сервис для предоставления пользователям сведений Государственного кадастра недвижимости на территорию Российской Федерации.

2.1.4. Фотографии Объекта оценки

Таблица 2.15

Фасад здания	Фасад здания
	
Фасад здания	Фасад здания
	
Фасад здания, земельный участок	Фасад здания
	





Фасад здания, земельный участок	Фасад здания, земельный участок
	
Фасад здания, земельный участок	Фасад здания, земельный участок
	
Земельный участок	Земельный участок
	

Земельный участок	Земельный участок
	
Внутренние помещения объекта незавершенного строительства	Внутренние помещения объекта незавершенного строительства
	
Внутренние помещения объекта незавершенного строительства	Внутренние помещения объекта незавершенного строительства
	

Внутренние помещения объекта незавершённого строительства	Внутренние помещения объекта незавершённого строительства
	
Внутренние помещения объекта незавершённого строительства	Внутренние помещения объекта незавершённого строительства
	
Внутренние помещения объекта незавершённого строительства	Внутренние помещения объекта незавершённого строительства
	

Внутренние помещения объекта незавершенного строительства	Внутренние помещения объекта незавершенного строительства
	
Внутренние помещения объекта незавершенного строительства	Внутренние помещения объекта незавершенного строительства
	
Внутренние помещения объекта незавершенного строительства	Внутренние помещения объекта незавершенного строительства
	
Внутренние помещения объекта незавершенного строительства	Внутренние помещения объекта незавершенного строительства
	

Дорожное покрытие	Дорожное покрытие
	
Дорожное покрытие	Дорожное покрытие
	
Дорожное покрытие	Дорожное покрытие
	

Детский игровой комплекс	Детский игровой комплекс
	
Детский игровой комплекс	Детский игровой комплекс
	

2.2. Описание объекта оценки движимого имущества

Объект оценки представляет собой движимое имущество – мебель для торгового центра, электронное оборудование и оборудование обеспечивающее функционирование торгового центра в количестве 11 наименований всего 319 единиц. Объект оценки находится на хранении по адресу: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1.

Осмотр Объекта оценки проводился в закрытом помещении при искусственном освещении, без использования диагностического и контрольно-измерительного оборудования, методом внешнего осмотра без проверки работоспособности и комплектности. В ходе осмотра оцениваемого движимого имущества Оценщиком установлено, что все движимое имущество хранится в условиях обеспечивающих сохранность имущества и исключаяющих его порчу.

2.2.1. Состав Объекта оценки

Таблица 2.16

№ п/п	Наименование элемента Объекта оценки	Количество, шт.	Год выпуска	Характеристики технического состояние, определенные по результатам осмотра	Оценка состояния
1	Мебель для зоны Food-court - стулья пластиковые	200	не установлен	Внешний вид удовлетворительный	Удовлетворительное
2	Мебель для зоны Food-court - Лавки	12	не установлен	Внешний вид удовлетворительный	Удовлетворительное
3	Мебель для зоны Food-court - Подстолье SONIA 740	50	не установлен	Внешний вид удовлетворительный	Удовлетворительное
4	Мебель для зоны Food-court - Столешница R80	50	не установлен	Внешний вид удовлетворительный	Удовлетворительное
5	Вертикальный пресс Strautmann Dale Press 800-10	1	не установлен	Внешний вид удовлетворительный, работоспособность не установлена	Удовлетворительное
6	Вертикальный пресс Austropressen MAXI	1	не установлен	Внешний вид удовлетворительный, работоспособность не установлена	Удовлетворительное
7	МФУ Kyocera TASKalfa	1	не установлен	Внешний вид удовлетворительный, работоспособность не установлена	Удовлетворительное
8	Аналоговая АТС Panasonic	1	не установлен	Внешний вид удовлетворительный, работоспособность не установлена	Удовлетворительное
9	Бензо снегоуборщик CRAFTSMAN 88691	1	не установлен	Внешний вид удовлетворительный, работоспособность не установлена	Удовлетворительное
10	Компьютер ASUS M32AD-RU020S i3 4160 _в комплектации	1	не установлен	Внешний вид удовлетворительный, работоспособность не установлена	Удовлетворительное
11	Компьютер ASUS M32AD-RU020S i3 4160 _в комплектации1	1	не установлен	Внешний вид удовлетворительный, работоспособность не установлена	Удовлетворительное
	Всего	319			

2.2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с движимым имуществом

Оцениваемое имущество на правах собственности принадлежит ООО «РП Жуковский» (ИНН 7708785831).

По информации, полученной от Заказчика, объект оценки свободен от обременений.

В дальнейших расчетах Оценщик исходил из того, что на объекты движимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако углубленный юридический анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объектов выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

3.1. Обзор общеэкономической ситуации

Таблица 3.1

в % к соотв. периоду предыдущего года 2кв19	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
ВВП	0,8*	0,7*	0,1*	1,8*	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	1,2	1,1	1	1,4	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,1	0,1	0,2	0	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	1,3	0,3	0,9	2,6	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	3	3,3	0,9	4,6	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,3	2,3	2,8	4,2	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-0,1	-0,9	0,2	0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	3,1	2,3	2,8	4	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,3	3,3	6,2	6,4	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	1,4	1,8	-7,7	9,8	-3,5	4	15,6
Обрабатывающие производства	2,4	3,4	-1	4,7	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	0,7	-1,9	-1,2	5,1	4	4,4	1,5
легкая промышленность	-4,6	-6,2	-6,8	-1	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,1	0,9	1,2	7,3	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	-1,6	-4,8	-4,3	4,3	2	1,8	1,1
химический комплекс	5,1	3,1	-0,9	12,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,8	1,7	5,4	10,5	8,4	4,4	11,2
металлургия	3,9	13,4	-0,8	-0,7	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-4,6	-0,9	-9,5	-3,3	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,7	2,9	5,3	11,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,5	2,5	1,8	1	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,1	-1,8	0,8	7,4	0,9	2	-2,1

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала

численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, ненефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

В августе дефляция (от -0,2 % м/м до 0,0 % м/м), что соответствует годовым темпам роста 4,4–4,5 % г/г. Дефляция по итогам месяца возможна при ускорении удешевления плодоовощной продукции.

В июле 2019 года годовая инфляция замедляется – до 4,58 % г/г после 4,66 % г/г месяцем ранее (0,20 % м/м против 0,04 % м/м в июне). В помесечном выражении с исключением сезонного фактора потребительская инфляция в июле вернулась к уровню апреля–мая после разового снижения в июне – 0,26 % м/м SA после 0,04 % м/м SA в июне.

Во 2кв19 профицит счета текущих операций сократился до 12,1 млрд. долл. США по сравнению с 17,9 млрд. долл. США во 2кв18. Основной вклад в ухудшение динамики текущего счета в апреле–июне внесло падение экспорта товаров и услуг по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-5,9 % г/г после роста на 1,0 % г/г в 1кв19). Отрицательная динамика показателя была зафиксирована впервые с 3кв16. Импорт товаров и услуг в апреле–июне продолжил снижение в годовом выражении (-2,1 % г/г во 2кв19 после -3,0 % г/г кварталом ранее).

О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в июне незначительно ускорился в годовом выражении – до 1,1 % г/г после 1,0 % г/г в мае. В помесечном выражении индекс вырос на 0,1 % м/м (с исключением сезонного и календарного факторов) после околонулевой динамики в апреле–мае. Основной вклад в увеличение годовых темпов роста внес сектор растениеводства при увеличении размеров посевных площадей большинства сельскохозяйственных культур, а также опережении традиционного календарного графика в период посевной кампании.

По предварительным данным Росстата (по сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам и индивидуальным предпринимателям) посевные площади зерновых и зернобобовых культур в текущем году увеличились на 0,6 %, подсолнечника – на 5,0 %, сахарной свеклы – на 1,7 % (по данным культурам доля хозяйств населения незначительна – менее 1 % в 2018 году). По овощам размер посевных площадей на 5,7 % выше уровня прошлого года, по картофелю, напротив, наблюдается снижение на 1,7 %. Вместе с тем без учета хозяйств населения данные являются недостаточно репрезентативными: доля хозяйств населения в общем объеме производства в 2018 г. по овощам и картофелю составляла соответственно 65,6 % и 76,5 процента.

По данным Минсельхоза России, темпы уборки значительно опережают прошлогодние на фоне более раннего начала уборочной кампании в южных регионах страны вследствие установившихся благоприятных погодных условий, способствовавших ускоренному развитию и созреванию культур. По состоянию на 2 августа размер обработанных площадей зерновых и зернобобовых культур на 21,6 % превышает прошлогодние показатели, намолот – на 19,7 %. Вместе с тем сохранявшаяся в июле на юге жаркая сухая погода и дефицит осадков способствовали снижению влагообеспеченности растений, что вызвало их повреждение и, как следствие, ухудшение показателей урожайности. Так, если в начале июля урожайность зерновых и зернобобовых в среднем на 5 % превышала уровень прошлого года, то по состоянию на 2 августа она была на 1,4 % ниже.

По картофелю и овощам, по данным Минсельхоза России (без учета хозяйств населения), ситуация со сбором к началу августа нормализовалась. Так, по состоянию на 2 августа, показатели сбора превышают прошлогодние – на 21,7 % по картофелю и на 3,5 % по овощам (в середине июля показатели были значительно хуже – отставание по сбору составляло в среднем 21 % и 32 % соответственно).

Также сохраняется положительный вклад сектора животноводства в динамику сводного индекса производства сельскохозяйственной продукции. Так, рост производства скота и птицы на убой (в живом весе) ускорился до 0,8 % г/г в июне после 0,1 % г/г в мае. Продолжается рост объемов производства молока (на 0,9 % г/г в июне против 1,1 % г/г месяцем ранее). Вместе с тем на фоне снижения поголовья птицы (на 1,6 % г/г за январь–июнь по отношению к соответствующему периоду прошлого года) второй месяц подряд снижается объем производства яиц.

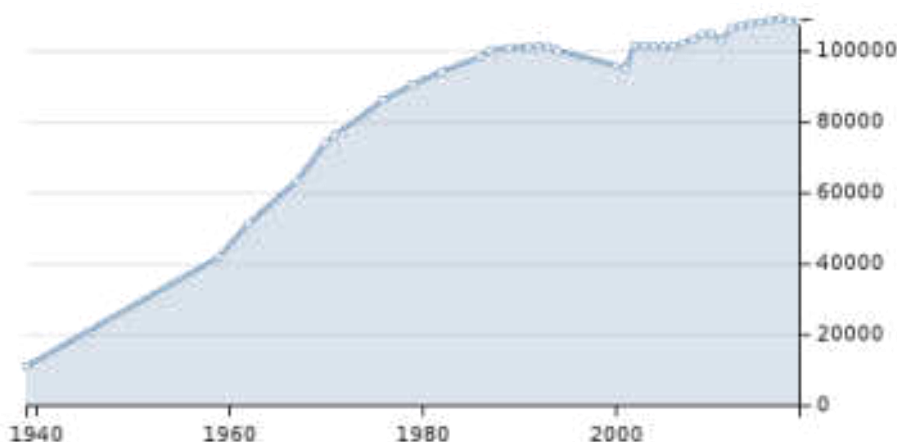
(Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macrol/>)

3.2. Социально-экономическая характеристика района расположения Объекта оценки

Жуковский — город в Московской области России. Наукоград. Город областного подчинения, образует одноимённый городской округ как единственный населённый пункт в его составе. Расположен в 20 км к юго-востоку от Москвы. До 1947 имел статус посёлка и носил название **Стаханово**.

Население

Численность населения								
2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
↗101 328	↘101 300	↘101 100	↗101 200	↗101 300	↗102 000	↗103 100	↗104 359	↗104 736
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
↘102 700	↗106 248	↗106 872	↗107 552	↗107 815	↗108 427	↗108 980	↘108 187	↘107 994



На 1 января 2018 года по численности населения город находился на неизвестном (невозможно определить город) месте из 1113 городов Российской Федерации.

Экономика

- Сегодня Жуковский — центр российской авиационной науки. Здесь расположены:
- Центральный аэрогидродинамический институт (ЦАГИ) им. проф. Н. Е. Жуковского — государственный научный авиационный центр России, один из мировых научных центров в аэрокосмической области
- Лётно-исследовательский институт имени М. М. Громова — государственный научный центр по исследованиям и испытаниям авиационной техники. На территории ЛИИ расположены лётные базы ведущих авиационных конструкторских бюро — Сухого, Ильюшина, Туполева и др. Здесь построено также новое здание, предназначенное для штаб-квартиры Объединённой авиационной корпорации (ОАК)
- НИИ приборостроения им. В. В. Тихомирова — научно-исследовательский институт по разработке мобильных зенитных ракетных комплексов среднего действия и систем управления вооружением самолётов
- Московский научно-исследовательский институт «Агат» — институт по разработке радиолокационных головок самонаведения для ракет
- Научно-исследовательский институт авиационного оборудования — научно-производственный центр в области исследований и разработки комплексов и систем бортового оборудования летательных аппаратов
- Экспериментальный машиностроительный завод имени В. М. Мясищева
- Центр научно-технических услуг «Динамика» — предприятие, представляющее услуги в области отечественного авиационного тренажёростроения.
- Также в городе расположены
- Жуковский машиностроительный завод — производство авиационной спецтехники (электроагрегаты, заправщики, газозарядные станции, установки воздушного запуска), бытовых отопительных и водонагревательных аппаратов, жестяных евробанок

Вид города с правого берега Пехорки, в центре вида городской застройки — улица Анохина

- Жуковский деревообрабатывающий завод — производство пиломатериалов, оконных и дверных блоков, клеёных изделий и оборудования для детских площадок
- Российская стекольная компания — переработка стекла для использования в строительстве, производстве мебели, бытовой техники, производство стеклопакетов
- ЗАО «Алютек» — производство конструкций из алюминиевого профиля
- ООО «Завод минеральных вод „Берегиня“»
- Крупнейший в Европе комбинат по художественному литью из бронзы — скульптурно-производственный комбинат ООО «Лит Арт» — изготовление скульптуры, памятников, рельефов, бюстов, фонтанов. Художественное литьё из бронзы, чугуна, алюминия и пластика.
- Завод монтажных заготовок.

Пищевая промышленность представлена заводами компаний «Инко», Nestle, «Жуковский хлеб».

Среди предприятий торговли города — торговые центры «Авиатор», «Навигатор», «Океан» (вошедший в тройку лучших торговых центров России в 2006 году), представительства российских и европейских сетевых брендов: SPAR, «Пятёрочка», «Перекрёсток», «Дикси», «М-видео».

Функционирует Жуковская Торгово-промышленная палата — негосударственная, некоммерческая, общественная организация, объединяющая предприятия и предпринимателей различных форм собственности на территории города Жуковского и Раменского района Московской области.

Внутреннее деление и топонимика

Генеральным планом г.о. Жуковского 2010 г. предусматривается деление городской территории на следующие планировочные районы:

- Быковка (микрорайон № 7)

- Гагарина (микрорайоны № 3, 3а)
- Горельники
- Гудкова (микрорайон № 5)
- За Океаном (микрорайоны № 4, 4а)
- Ильинка
- Колонец (микрорайоны № 2, 2а)
- Лацкова (микрорайон № 6, МЖК)
- Мясищева (микрорайон № 1)
- Набережная Циолковского (микрорайон 5А)
- Наркомвод
- Площадь Кирова (микрорайоны К-1, К-2)
- Рынок
- Старый город (территория, ограниченная улицами Жуковского, Чкалова, Пушкина, Чаплыгина)
- У станции
- Центр

К районам перспективной застройки, отмеченным в Генеральном плане, относятся:

- Инновационная зона «Жуковский»
- Правобережье-север
- Правобережье-центр
- Правобережье-юг
- Прибрежный-1
- Прибрежный-2
- Прохоровка
- Центр инновационной экономики

Схема планировочных районов г. Жуковского

Также исторически выделяются следующие территории, не указанные в Генеральном плане:

- Глушица (территория, прилегающая к озеру Глушица в районе Наркомвод)
- Городок ЛИИ (квартал №23, дома 7, 8, 9 по улице Кирова)
- Дворянское гнездо (коттеджи работников ЦАГИ, расположенные на ул. Ломоносова)
- Северная промзона (территории ЖДОЗ, ЖМЗ, ДСК, Электросети)
- Сквер «У фонтана» (официально — 28-й квартал, территория, ограниченная улицами Жуковского, Маяковского, Фрунзе, площадью Академика Свищёва)
- Треугольный лес (лесодендропарк, ограниченный улицами Амет-хан Султана, Туполева, Гарнаева)
- Туполевский квартал (квартал, ограниченный улицами Горького, Чкалова, Советской, Маяковского)
- Цаговский лес (лес, ограниченный Туполевским шоссе, Подъездной дорогой к г. Жуковскому, улицей Кооперативной, Нижней дорогой, ограждением ЦАГИ)

Транспорт

В городе Жуковском расположена платформа Отдых Рязанского направления Московской железной дороги. Жители города также пользуются платформами Ильинская и Кратово, которые расположены в одноимённых посёлках, соседствующих с городом.

В городе действует Детская железная дорога. Она проходит по центральной части города от платформы Отдых (МЖД) до ст. Пионерская (ДЖД), расположенной на берегу озера Кратовское, что недалеко от пл. Кратово (МЖД).

Государственный центральный аэромобильный спасательный отряд МЧС России «Центроспас»

Трасса А102 связывает город Жуковский с Москвой.

В 2011 году был построен мост через реку Москва и намечено строительство подъездной дороги к МАКС. 2012 год был отмечен противостоянием значительной части

общества с властями города по поводу строительства этой подъездной дороги и вырубке соответствующей просеки в Цаговском лесу. В августе 2013 года этот участок дороги (М5 «Урал» — А102) был введен в эксплуатацию.

30 мая 2016 года открылся международный аэропорт. Таким образом, этот аэропорт стал четвертым в московском авиаузле.

Автобусное сообщение осуществляется Автоколонной № 1376 МАП № 1 г. Люберцы ГУП МО «МОСТРАНСАВТО». В Жуковском 6 городских маршрутов автобусов и 7 пригородных. Пригородное сообщение с Москвой, Раменским, посёлком фабрики «Спартак», пос. Октябрьский, д. Островцы и аэропортом Быково.

В городе имеется много маршрутных такси. Они работают внутри города и на пригородных маршрутах до д. Островцы, пос. Быково, г. Раменского и г. Москвы. Большинство маршрутных такси дублируют одноимённые автобусные маршруты.

Генеральный план г.о. Жуковского 2010 г. предлагает введение на территории города трамвайного движения с использованием существующих железнодорожных подъездных путей. Трамвайное движение предлагается по следующим направлениям:

- ст. Отдых — Наркомвод; маршрут пройдёт по улицам Жуковского, Чкалова, Энергетическая, Мяснищева, Кооперативная, Наркомвод, до территории ЛИИ им. Громова;
- ст. Отдых — новые районы на правобережной части территории городского округа; маршрут пройдёт по улицам Жуковского, Чкалова, Энергетическая, Мяснищева, Грищенко, Подъезду к г. Жуковскому от автомобильной дороги М-5 «Урал» до съездов на территорию новых районов.

Первый проект создания трамвайной системы на территории современного города существовал в рамках проекта 1912 года по созданию посёлка для железнодорожных рабочих и служащих при платформе Прозоровская. Проектировались маршруты от железнодорожной платформы по лучевой схеме к Москве-реке. Данный проект, как и остальные планы по строительству посёлка, был отменён в связи с началом Первой мировой войны и вступлением в неё Российской империи.

(Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>)

3.3. Обзор рынка торгового назначения Московской области по итогам II 2019 г.

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление
Север	52 200	155 400	95 300	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	31 100	257 100	107 800	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	32 500	273 300	116 000	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	38 000	286 100	126 000	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юв	50 000	283 500	142 300	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	47 800	274 800	116 400	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	43 800	269 800	122 500	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	40 000	280 000	127 300	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	41 900	260 000	119 200	-

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северном направлении 95 300 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в южном направлении 142 300 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 119 200 руб./кв.м.

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	36 900	142 900	71 300	г. Дубна
Северо-восток	25 400	144 000	71 900	г. Пушкино; г. Истринский; г. Щелково; г. Фрязино
Восток	19 900	155 500	63 400	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электрогорск; г. Электроугли
Юго-восток	25 700	173 400	87 100	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино
Юг	30 500	167 700	86 100	г. Дзержинское; г. Подольск; г. Климовск
Юго-запад	25 000	159 200	78 300	г. Москва; г. Троицк; г. Апрелевка; г. Глинское
Запад	30 800	151 200	77 800	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск
Северо-запад	22 000	226 600	104 600	г. Андреевка; г. Москва; г. Зеленоград
Среднее значение	27 000	165 100	80 100	-

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 63 400 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 104 600 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 80 100 руб./кв.м.

Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление
Север	19 200	120 000	60 800	г. Дмитров; г. Язеново
Северо-восток	18 500	130 000	61 300	г. Сергиев Посад; г. Хотьково
Восток	16 000	133 300	56 400	г. Орешкино-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электротехники; г. Куровские; Ликино-Дулево
Юго-восток	22 100	133 300	57 900	г. Воскресенск; пгт. Беспокойерский; г. Егорьевск
Юг	20 000	140 500	63 000	г. Чехов; г. Серпухов
Юго-запад	22 000	123 600	55 700	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка
Запад	23 300	123 200	56 800	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	17 600	120 000	58 100	г. Солнечногорск; г. Клин
Среднее значение	19 800	128 000	58 800	-

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в юго-западном направлении 55 700 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в южном направлении 63 000 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 58 800 руб./кв.м.

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление
Север	13 700	118 400	56 200	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	8 500	103 600	47 000	г. Шатура; г. Рошаль
Юго-восток	14 200	120 000	52 700	г. Коломна; г. Луховицы
Юг	20 000	120 000	57 100	г. Кашира; г. Ступино; г. Озера; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	19 300	100 800	53 400	г. Можайск
Запад	14 200	90 000	43 600	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	15 000	108 800	51 600	-

Средняя стоимость торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)

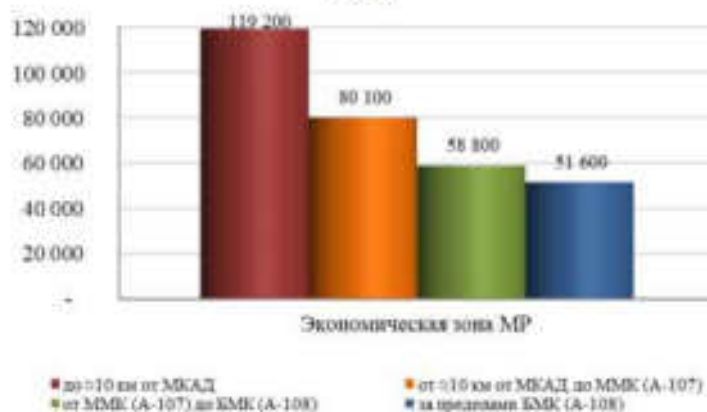


Минимальное значение стоимости торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в западном направлении 43 000 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в южном направлении 57 100 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 51 600 руб./кв.м. По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости: — Северо-восток; — Северо-запад.

Сводные данные по продаже торговой недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	95 300	71 300	60 800	56 200
Северо-восток	107 800	71 900	61 300	-
Восток	116 000	63 400	56 400	47 000
Юго-восток	126 000	87 100	57 900	52 700
Юг	142 300	86 100	63 000	57 100
Юго-запад	116 400	78 300	55 700	53 400
Запад	122 500	77 800	56 800	43 000
Северо-запад	127 300	104 600	58 100	-
Среднее значение по ЭЗ	119 200	80 100	58 800	51 600

Средняя стоимость торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Изменение стоимости торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	119 200	80 100	58 800	51 600
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-32,80%	-26,59%	-12,24%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-32,80%	-50,67%	-56,71%

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения торговой недвижимости в среднем снижается на 56,71% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Рынок аренды

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	44 400	18 100	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	5 600	60 000	18 500	г. Мытищи; г. Железнодорожный; г. Юбилейный
Восток	4 200	60 000	18 600	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	7 000	58 100	19 800	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	8 000	60 000	19 900	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	6 000	55 000	19 900	г. Москва, г. Московской; г. Озарилово
Запад	5 800	52 900	20 200	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	6 000	60 000	21 200	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	6 100	56 300	19 500	-

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в северном направлении 18 100 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 21 200 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 19 500 руб./кв.м./год.

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)

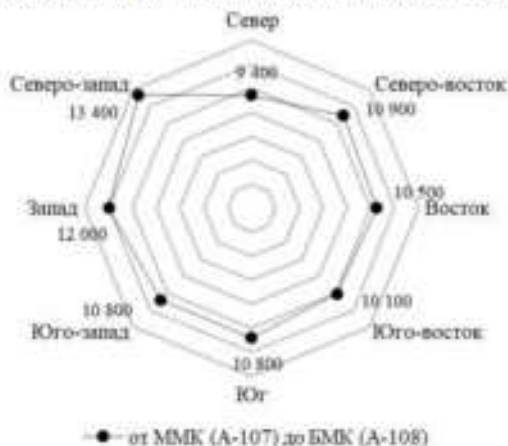


Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)» представлено в восточном направлении 10 800 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 19 000 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 13 800 руб./кв.м./год.

Сводные данные по экономической зоне: «от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 800	18 000	9 400	г.Дмитров; г.Яхрома
Северо-восток	3 600	24 000	10 900	г.Сергиев Посад; г.Хотьково
Восток	3 500	24 300	10 500	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куrowsкое; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 800	23 200	10 100	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	3 600	29 100	10 800	г.Чехов; г.Серпухов
Юго-запад	3 600	24 000	10 800	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка
Запад	3 600	30 000	12 000	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	4 000	31 600	13 400	г.Солнечногорск; г.Клин
Среднее значение	3 800	25 500	11 000	-

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)

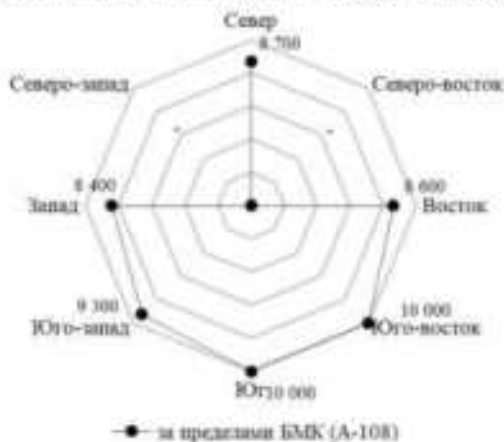


Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в северном направлении 9 400 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 13 400 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 11 000 руб./кв.м./год.

Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	2 400	18 000	8 700	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 600	19 000	8 600	г. Шатура; г. Рошаль
Юго-восток	2 600	21 600	10 000	г. Коломна; г. Луховицы
Юг	2 400	28 800	10 000	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	3 500	23 200	9 300	г. Можайск
Запад	3 200	18 000	8 400	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	3 000	21 400	9 200	-

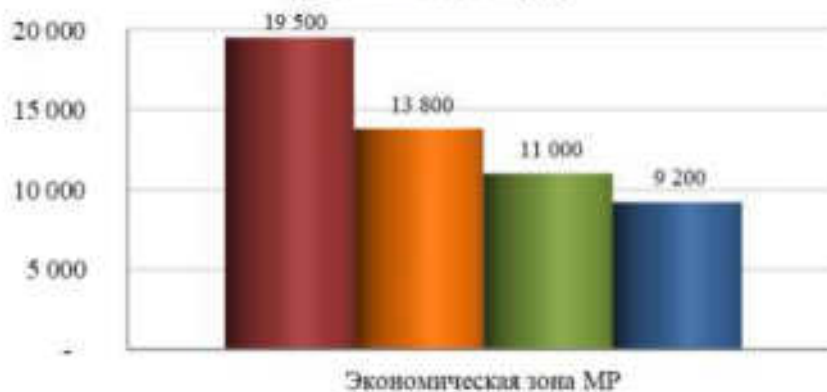
Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Минимальное значение стоимости аренды торговой недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в западном направлении 8 400 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в южном и юго-восточном направлении 10 000 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 9 200 руб./кв.м./год. По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости: — Северо-восток; — Северо-запад.

Сводные данные по аренде торговой недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	18 100	12 500	9 400	8 700
Северо-восток	18 500	12 600	10 900	-
Восток	18 600	10 800	10 500	8 600
Юго-восток	19 800	12 400	10 100	10 000
Юг	19 900	14 300	10 800	10 000
Юго-запад	19 900	14 600	10 800	9 300
Запад	20 200	13 800	12 000	8 400
Северо-запад	21 200	19 000	13 400	-
Среднее значение по ЭЗ	19 500	13 800	11 000	9 200

Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)

■ до ≈10 км от МКАД
■ от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)
■ от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)
■ за пределами МКАД (А-108)

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателей	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м./год	19 500	13 800	11 000	9 200
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-29,23%	-20,29%	-16,36%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-29,23%	-43,59%	-52,82%

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения аренды торговой недвижимости в среднем снижается на 52,82% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

(Источник информации: <http://pfagroup.ru/>)

3.3.1. Анализ предложений на рынке продаж торговых центров в Московской области*Анализ предложений на рынке продаж Таблица 3.2*

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Источник информации	https://zдание.info/2387/2477/object/13216	https://zдание.info/2387/2477/object/89349	https://zдание.info/2387/2477/object/202268	https://zдание.info/2387/2477/object/89468	https://www.cian.ru/sale/commercial/206904037/	https://zдание.info/2387/2477/object/14196	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/200261223/
Телефон	+7 (914) 770-31-41	+7 (985) 211-12-20	7 (926) 300-40-02	+7 (901) 753-44-68	+7 968 053-77-81	+7 (925) 004-35-75	+7 926 814-58-52
Адрес местоположения	г. Электросталь, Ялагина ул., д. 4.	Одинцовский район, с. Юдино, Можайское ш., д. 55Б, стр. 3.	г. Серпухов. ул. Ворошилова.	г. Балашиха, Западная коммунальная зона, ш. Энтузиастов, владение 1А.	Московская область, Люберцы городской округ, Томилино пгт, ул. Гаршина, 11	Московская область, г. Серпухов, Московское ш., д. 96А (перекресток с Северным шоссе).	Московская область, Орехово-Зуево, ул. Ленина, 78
Общая площадь, кв.м	11 524,0	2 750,0	7 500,0	9 400,0	9 600,0	1 214,0	25 703,3
Площадь цоколя, кв.м.	0,0	0,0	0,0	2 200,0	1 375,7	0,0	0,0
Площадь 1-го этажа, кв.м.	3 968,0	1 186,0	1 906,0	1 800,0	3 431,4	708,0	6 100,0
Площадь 2-го этажа и выше, кв.м.	7 556,0	1 564,0	5 594,0	7 600,0	4 792,9	506,0	19 603,3
Стоимость, руб	600 000 000,0	199 000 000,0	650 000 000,0	700 000 000,0	549 422 777,0	98 500 000,0	2 275 000 000,0
Стоимость, руб/кв.м	52 065	72 364	86 667	74 468	57 232	81 137	88 510
Вид права на ЗУ	Аренда	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Тип помещения (встроенное/ОСЗ)	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Назначение	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр
Удаленность от МКАД	44 км	20 км	80 км	4 км	15 км	82 км	88 км
Метро	30 мин./т.	10 мин./т.	10 мин./т.	10 мин./т.	20 мин./т.	30 мин./т.	20 мин./т.
Линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Этаж	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4	цоколь, 1-4	цоколь, 1-3	1,2	1,2,3,4,5
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Среднее значение, руб./кв.м.					73 206		
Минимальное значение, руб./кв.м.					52 065		
Максимальное значение, руб./кв.м.					88 510		

Средняя стоимость кв.м. зданий составляет 73 206 руб/кв.м (без учета скидки на торг).

3.4. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной 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. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором говорится ниже в отчете, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 3.3

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дней	Не более 60	61-270	271-545

Источник информации: Положение ЦБ РФ № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» от 28 июня 2017

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. Так, например, торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость невелик.

Согласно данным Справочника рыночных данных (СРД №24-2019) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2019., срок реализации подобной коммерческой недвижимости торгового назначения в Московской области составляет 4-7 мес.

№ п.п.	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.								
2	Торговые									
	Иркутск	4..6	-	4..5	3..5	4..6	4..8	2..3		0,7...1,7
	Киров	4..7	4..7	3..6	4..5	4..5	4..7			2..4
	Москва	4..7	3..5	3..6	3..7	4..8	4,5..9	3,5..8	2..7	0,3...4,8

Согласно данным информационного ресурса «СТАТРИЭЛТ» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/>), типичный срок экспозиции для объектов, подобных Объекту оценки, составляет от 3 до 10 месяцев.

Объекты общественного назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	10	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	4	13	8
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	10	6

Учитывая вышеизложенное, срок экспозиции на продажу имущества входящего в состав Объекта оценки, с учетом местоположения и размера, принят на уровне 8 месяцев, что соответствует «среднему» уровню ликвидности (таблица 3.3).

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости. Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ. Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

1. Разрешенное и текущее использование объектов в настоящее время (в соответствии с документами БТИ) – на момент оценки представляет собой объект незавершенного строительства, с последующим использованием под торговый комплекс.

Каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на указанное использование оцениваемого объекта не выявлено.

2. Объемно-планировочные характеристики и техническая оснащенность инженерными коммуникациями делают физически осуществимым вариант эксплуатации объекта в качестве торгового комплекса.

3. Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Существующее состояние окружающей территории, перспективы развития района, а также разрешенное использование земельного участка, на котором оцениваемый объект расположен, позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время будет эксплуатировать его в текущем качестве.

4. Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

ВЫВОД:

Учитывая правовую ситуацию, **цель и назначение оценки**, для оцениваемого объекта недвижимого имущества принимается наиболее эффективное использование по текущему использованию, в качестве торгового комплекса, после проведения капитального ремонта здания и устранения внешних факторов, вызывающих разрушение конструктивных элементов здания.

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

В соответствии с техническим заданием на оценку в данном отчете необходимо установить рыночную стоимость.

Рыночная стоимость¹ - 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.

5.1. Затратный подход

Затратный подход (cost approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

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.

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

Применение затратного подхода к оценке движимого имущества, состоит из следующих этапов:

- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка затрат на транспортировку к месту использования;
- оценка затрат на монтаж оборудования;
- оценка затрат на проведение пусконаладочных работ;
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещение воспроизводства за вычетом накопленного износа;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией, либо имеет аналогичные полезные свойства.

В связи с тем, что здания, входящие в объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии и не может эксплуатироваться по прямому назначению до устранения всех факторов, вызывающих его разрушение и устранению дефектов, определение затрат на выполнение этих мероприятий не предоставляется возможным.

¹ Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Исходя из изложенного, а также на основании п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы 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», в настоящей работе «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке стоимости элементов Объекта оценки (Дорожное покрытие).

В ходе проведения маркетингового анализа сегмента рынка оцениваемого оборудования, а также консультаций с продавцами данного оборудования в РФ, Оценщиком были установлены цены на новое аналогичное оборудование.

Исходя из изложенного, а также на основании п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы 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», в настоящей работе «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке стоимости элементов Объекта оценки (детский игровой комплекс; движимое имущество).

5.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подход является прямым моделированием факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Методы сравнительного подхода для недвижимости помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) могут использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
2. сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки;
3. определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта для получения диапазона цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта. При этом итоговое значение поправки рассчитывается как разность между общей положительной и общей отрицательной поправками;
4. сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им;
5. проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик счел возможным не применить сравнительный подход в настоящем отчете.

5.3. Доходный подход

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

Доходный подход 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.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

Данный подход основан на предположении, что будущие доходы от эксплуатации недвижимости формируют ее текущую стоимость.

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта.

Представленное к оценке имущество может использоваться в коммерческих целях, т. е. ради извлечения дохода собственником/владельцем от сдачи недвижимости в аренду.

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также на основании п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик счел возможным и необходимым применение доходного подхода в настоящей оценке.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

6.1. Методология оценки доходным подходом

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод его владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки.

Как правило, для специализированного имущества рынок аренды отсутствует, поэтому получение дохода от объектов оценки по прямому назначению возможно только при коммерческой эксплуатации в рамках предприятия. Доходный подход предполагает составление прогноза доходов компании с поправкой на предполагаемое движение денежных потоков по ключевым позициям. При этом предполагается, что в течение этого периода изменение спроса и предложения на продукцию будет адекватно производственной программе предприятия и не претерпит кардинальных изменений.

Выбор метода оценки стоимости объекта

Доходный подход основывается на принципе, по которому текущая стоимость объекта есть текущая стоимость чистых доходов, ассоциированных с объектом оценки. В рамках доходного подхода выделяются методы:

- дисконтированных денежных потоков;
- капитализации доходов.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени, путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. При использовании метода дисконтирования будущих доходов в расчет принимаются следующие факторы:

- денежные потоки, которые собственник актива ожидает получить в будущем;
- сроки получения данных денежных потоков;
- риск, который несет собственник активов.

Метод капитализации доходов - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации доходов используется, если прогнозируются постоянные и плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если в перспективе ожидается неопределенная ситуация относительно будущих доходов, то целесообразно использовать также метод прямой капитализации, опираясь на ретроспективные и текущие данные по продажам и арендным соглашениям применительно к объектам-налогам.

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

Вывод: В рамках настоящего Отчета использовался метод **дисконтированных денежных потоков**.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Данный метод является более универсальным, чем метод капитализации доходов. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- существуют данные, позволяющие обосновать размер этих будущих потоков от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Метод дисконтированных денежных потоков позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Для применения метода ДДП необходимы следующие данные:

- длительность прогнозного периода;
- прогнозные величины денежных потоков, включая остаточную стоимость (реверсию), то есть выручку от продажи объекта недвижимости в конце срока владения;
- ставка дисконтирования;

Алгоритм расчета метода ДДП.

1. Определение прогнозного периода зависит от объема информации, достаточной для долгосрочных прогнозов. Тщательно выполненный прогноз позволяет предсказать характер изменения денежных потоков на более долгий срок.

2. Прогнозирование величин денежных потоков, включая реверсию, требует:

- а) тщательного анализа на основе финансовой отчетности, представляемой заказчиком о доходах и расходах от объекта недвижимости, ретроспективном периоде;
- б) изучения текущего состояния рынка недвижимости и динамики изменения его основных характеристик;
- в) прогноз доходов и расходов на основе реконструированного отчета о доходах.

При оценке недвижимости методом ДДП рассчитывается несколько уровней дохода от объекта (для каждого прогнозного года):

- потенциальный валовый доход;
- действительный валовый доход;
- чистый операционный доход;
- денежный поток до уплаты налогов;
- денежный поток после уплаты налогов.

Последний уровень дохода используется для оценки крайне редко, поскольку здесь речь идет о подоходном налоге собственника (или налоге на прибыль предприятия, если собственник – юридическое лицо), величина которого, и, соответственно, величина денежного потока зависит и от других источников дохода.

В качестве дисконтируемого уровня дохода чаще всего используются две величины: ЧОД - если требуется оценить стоимость объекта в целом, то есть стоимость всего инвестированного капитала безотносительно его источников; и денежный поток до уплаты налогов (ДПДН) – если требуется оценить стоимость собственного капитала, инвестированного собственником. ДПДН и ЧОД отличаются на величину расходов по обслуживанию долга (ипотечного кредита).

Оценщик исходит из допущения, что, по завершению строительства и устранении недостатков, объект оценки будет реализован на рынке единым лотом.

6.2. Макроэкономические допущения

Прогноз инфляции в прогнозном периоде основан на данных МЭР (Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года)

Согласно «Прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года», опубликованный Министерством Экономического Развития (МЭР) 2018 г., инфляция в 2019-2024 гг. прогнозируется на уровне:

Таблица 6.1

Показатель	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.						
Базовый	63,43	59,69	57,88	56,35	55,05	53,50
Консервативный	63,43	42,48	43,30	44,20	45,00	45,90
Индекс потребительских цен, на конец года						
Базовый	4,28	3,78	4,04	3,96	4,01	4,00
Консервативный	4,28	4,17	4,01	3,95	3,96	4,01
Индекс потребительских цен, в среднем за год						
Базовый	4,98	3,73	3,97	4,04	3,98	3,99
Консервативный	4,98	3,99	3,97	4,00	4,05	4,00

6.3. Расчет рыночной стоимости элемента объекта оценки на дату реализации объекта сравнительным подходом

В настоящем разделе Отчета производится расчет стоимости продажи торгового комплекса после проведения комплекса строительно-монтажных работ. Расчет производится на текущую дату в рамках терминальной стоимости.

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

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

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

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

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

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

- 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.

Помимо основных (указанных) элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы. К ним можно отнести градостроительные и природоохранные ограничения, расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части, расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе зданий, наличие отдельного входа, состояние системы безопасности и т. д.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Метод количественных корректировок наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При отсутствии информации о ценах совершенных сделок допускается использование представленных цен предложения.

Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, сходных с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят (могут производить), и использованию.

Для определения стоимости объектов недвижимости методом количественных корректировок используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием элементов сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

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

Таким образом, выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей площади.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода количественных корректировок может быть представлена в следующем виде:

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

V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода сравнения продаж;
 n - 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

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

Оценка справедливой стоимости объекта оценки 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.

Таблица 6.2

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		https://zдание.info/2387/2477/object/13216	https://zдание.info/2387/2477/object/89349	https://zдание.info/2387/2477/object/14196
Телефон		+7 (914) 770-31-41	+7 (985) 211-12-20	+7 (925) 004-35-75
Адрес местоположения	Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1	г. Электросталь, Ялагина ул., д. 4.	Одинцовский район, с. Юдино, Можайское ш., д. 55Б, стр. 3.	Московская область, г. Серпухов, Московское ш., д. 96А (перекресток с Северным шоссе).
Общая площадь, кв.м	54 030,10	11 524,0	2 750,0	1 214,0
Стоимость, руб		600 000 000,0	199 000 000,0	98 500 000,0
Стоимость, руб/кв.м		52 065	72 364	81 137
Вид права на ЗУ	Собственность	Аренда	Аренда	Собственность
Тип помещения (встроенное/ОСЗ)	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Назначение	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удаленность от МКАД	23 км	44 км	20 км	82 км
Линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Состояние отделки	Среднее состояние ¹	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние

Схема расположения Объекта оценки и Объектов аналогов

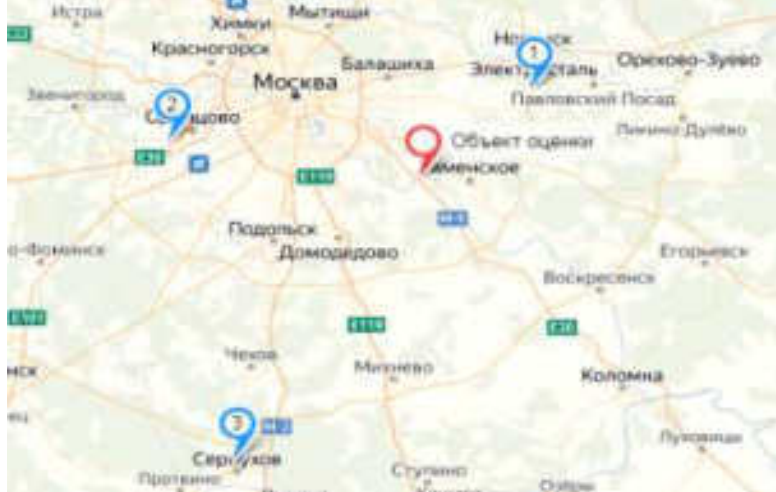


Таблица 6.3

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес расположения		Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1	г. Электросталь, Ялагина ул., д. 4.	Одинцовский район, с. Юдино, Можайское ш., д. 55Б, стр. 3.	Московская область, г. Серпухов, Московское ш., д. 96А (перекресток с Северным шоссе).
Цена предложения	руб.		600 000 000	199 000 000	98 500 000
Цена предложения за 1 кв.м.	руб. кв.м.		52 065	72 364	81 137
Общая площадь помещений	кв.м	54 030,10	11 524,00	2 750,00	1 214,00
Площадь помещений подвала	кв.м	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь помещений 1-го этажа	кв.м	54 030,10	0,00	0,00	0,00
Площадь помещений 2-го этажа и выше	кв.м	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка на торг	%		-17,00%	-17,00%	-17,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		43 214	60 062	67 344
Тип объекта		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		43 214	60 062	67 344
Вид права на помещение		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		43 214	60 062	67 344
Объем передаваемых прав на земельный участок		Собственность	Аренда	Аренда	Собственность
Корректировка			6,04%	6,04%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		45 824	63 690	67 344
Общая площадь помещений	кв.м	54 030,10	11 524,00	2 750,00	1 214,00
Корректировка	%		-18,06%	-31,89%	-38,71%
Скорректированная цена	руб./кв.м		37 548	43 379	41 275
Расположение объекта относительно красной линии		1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		37 548	43 379	41 275
Удаленность от МКАД		28 км	44 км	20 км	82 км
Корректировка	%		37,38%	11,24%	38,25%
Скорректированная цена	руб./кв.м		51 583	48 255	57 063
Назначение			Торговый центр	Торговый центр	Торговый центр
Состояние внутренней отделки		Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние отделки	%		0,00%	0,00%	0,00%

¹ Поскольку в дальнейших расчетах учтены затраты на завершения строительства, в расчете состояние отделки условно учтено как «Среднее состояние»

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная цена	руб./кв.м		51 583	48 255	57 063
Общая валовая коррекция (суммарная корректировка по абсолютной величине) без учета скидки на торг ¹			61,48%	49,17%	76,96% ²
Весовой коэффициент		1,00000	0,3427	0,4523	0,2050
Стоимость кв.м.	руб./кв. м		51 201		
Рыночная стоимость.	руб.		2 766 395 150		
Рыночная стоимость, округленно	руб.		2 766 395 000		

$$V_i = (1 - K_i) / \sum_{j=1}^n (1 - K_j)$$

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитан по формуле: где: V_i – весовой коэффициент для i -ого аналога; K_i – общая валовая коррекция для i -ого аналога как сумма корректировок по модулю; n – количество аналогов

Обоснование внесения необходимых корректировок.

Корректировка на торг.

В рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые достаточно представлены в средствах массовой информации. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, используется понижающая процентная поправка. Не менее обоснованной является методика, суть которой состоит в использовании наименьших значений из выборки цен предложений в качестве наиболее вероятной цены сделки. Такой подход в большей степени отвечает одному из фундаментальных принципов, который предполагает, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов.

Подход, основанный на использовании процентных поправок к ценам предложений, получил наибольшее практическое применение. Отсутствие открытых данных по ценам сделок не позволяют сопоставить цены предложений с конечными результатами продаж. Поэтому определить размеры скидок по отдельным сделкам на практике не представляется возможным.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости»- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов- Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» – Нижний Новгород, 2018 г., табл. 202, стр. 321.

Таблица 6.4

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на неактивном рынке 3. Высшая классная торговая недвижимость				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	15,4%	11,0%	19,7%
2	Краснодар	14,3%	10,8%	17,8%
3	Москва	13,8%	9,1%	18,6%
4	Уфа	11,9%	8,8%	14,0%
5	Красноярск	14,0%	9,4%	18,6%
6	Екатеринбург	14,3%	10,2%	18,4%
7	Ставрополь	14,2%	10,7%	17,9%
8	Новосибирск	13,7%	8,8%	17,6%
9	Тула	14,3%	10,1%	18,5%
10	Санкт-Петербург	16,1%	14,8%	23,8%
11	Саратов	14,3%	10,8%	18,0%
12	Хабаровск	14,0%	10,2%	17,8%
13	Иркутск	12,8%	8,4%	16,2%
14	Челябинск	13,6%	10,2%	16,8%
15	Самара	13,3%	9,7%	16,9%
16	Московская область	12,8%	8,6%	17,0%

Возникновение дефектов, влияющих на эксплуатационные характеристики здания привело к тому, что крупнейшие арендаторы, с которыми были заключены предварительные

¹ **Допущение:** Значения суммарной корректировки по объектам - аналогам составляет более 30% от первоначальной цены, принятие данных объектов в качестве аналогов обусловлено ограниченным предложением на рынке коммерческой недвижимости объектов подобных оцениваемому.

договора на аренду помещений торгового комплекса, отказались от предварительных намерений. Этот факт на рынке потенциальных арендаторов общеизвестен. Следовательно, устранение всех выявленных недостатков в конечном итоге не позволит полностью устранить риски, связанные с эксплуатацией здания, и следовательно обеспечить все условия открытого рынка при совершении сделки купли-продажи. Учитывая данное обстоятельство, Корректировка принята на максимальном уровне и составила 17%.

Корректировка на вид передаваемых прав на земельный участок

Поскольку у объектов аналогов №1 и №2 земельные участки, находящиеся под зданиями передаются на праве долгосрочной аренды, необходимо введение корректировки по данному фактору.

Корректировка связана с реакцией купли-продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Корректировка определялась на основании Справочника рыночных коэффициентов (СРК) – 2019 г. Под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Таблица 6.5

№	Минимальная площадь	Тип объекта	0,794	0,834	0,874	0,914
4-10 кв. от МКАД	Торговая					
6-8 кв. от МКАД	Складские		0,812		0,854	
8-12 кв. от МКАД	Торговая	0,808		0,781		0,813
12-16 кв. от МКАД	Офисные				0,892	0,902
16-20 кв. от МКАД	Офисные		0,876			0,902
20-24 кв. от МКАД	Складские	0,794		0,838	0,834	0,881
24-28 кв. от МКАД	Торговая		0,838			0,838
28-32 кв. от МКАД	Торговая			0,990		0,941

Таким образом, в стоимость аналога №1 и №2 вводится корректировка на 6,04%. (1/0,943-1).

Корректировка на общую площадь объекта

Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести соответствующие корректировки.

Величина корректировки определялись на основании данных справочника оценщика недвижимости Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов- Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» – Нижний Новгород, 2018 г., рис. 48, стр. 187.

Таблица 6.6

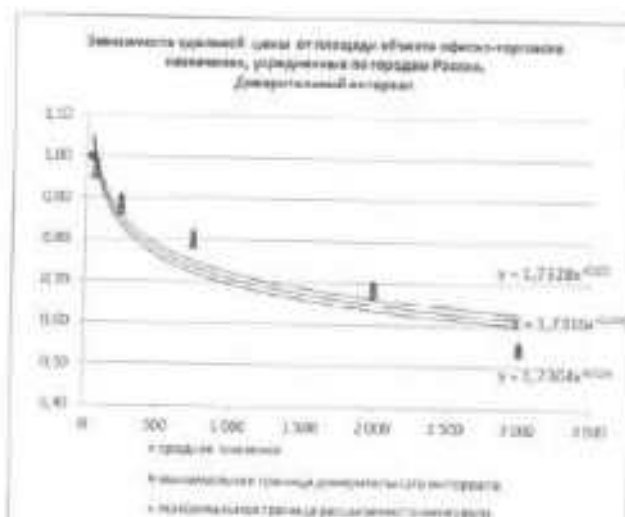


Таблица 6.7

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь	кв.м	54 030,10	11 524,00	2 750,00	1 214,00
Значение по экспоненциальному тренду	руб.	0,4246	0,5182	0,6234	0,6928
Корректировка	%		-18,06%	-31,89%	-38,71%

Корректировка на удаленность от МКАД

Поправка на местоположение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, транспортной доступностью и удаленностью от МКАД. Зависимость стоимости от местоположения определяется на основании данных Сайта «Профессиональное Финансовое Консультирование»¹: переход от цен объектов, расположенных в восточном, южном направлении — к ценам объектов, расположенных в юго-восточном направлении представлен на рисунке ниже.

Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление
Север	19 200	120 000	60 800	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	18 300	130 000	61 300	г. Сергиев Посад; г. Хотьково
Восток	16 000	133 300	56 400	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; г. Луховицы
Юго-восток	22 100	133 300	57 900	г. Воскресенск; гт. Белоостровский; г. Егорьевск
Юг	20 000	140 500	63 000	г. Чехов; г. Серпухов
Юго-запад	22 000	123 600	55 700	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка
Запад	23 300	123 200	56 800	г. Истрин; г. Руза
Северо-запад	17 600	120 000	58 100	г. Солнечногорск; г. Железнодорожный
Среднее значение	19 800	128 000	58 800	-

Источники информации: сайт ООО «ПФК»

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление
Север	36 900	142 900	71 300	г. Дубна
Северо-восток	25 400	144 000	71 900	г. Пушкино; г. Истрин; г. Щелково; г. Фрязино
Восток	19 900	155 500	63 400	г. Дзержинский; г. Старая Купавна; г. Истрин; г. Электрогорск; г. Электроугли
Юго-восток	25 700	173 400	87 100	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Люберцы
Юг	30 500	167 700	86 100	г. Динеево; г. Подольск; г. Климовск
Юго-запад	25 000	159 200	78 300	г. Москва; г. Троицк; г. Аэропорт; г. Голубинское
Запад	30 800	151 200	77 800	г. Звенигород; г. Павловская Слобода; гт. Нахабино; г. Дедовск
Северо-запад	22 000	226 600	104 600	г. Андреевка; г. Москва; г. Зеленоград
Среднее значение	27 000	165 100	80 100	-

Источники информации: сайт ООО «ПФК»

Таблица 6.7

Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление
Север	36 900	142 900	71 300	г. Дубна
Северо-восток	25 400	144 000	71 900	г. Пушкино; г. Истрин; г. Щелково; г. Фрязино
Восток	19 900	155 500	63 400	г. Дзержинский; г. Старая Купавна; г. Истрин; г. Электрогорск; г. Электроугли
Юго-восток	25 700	173 400	87 100	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Люберцы
Юг	30 500	167 700	86 100	г. Динеево; г. Подольск; г. Климовск
Юго-запад	25 000	159 200	78 300	г. Москва; г. Троицк; г. Аэропорт; г. Голубинское
Запад	30 800	151 200	77 800	г. Звенигород; г. Павловская Слобода; гт. Нахабино; г. Дедовск
Северо-запад	22 000	226 600	104 600	г. Андреевка; г. Москва; г. Зеленоград
Среднее значение	27 000	165 100	80 100	-

Источники информации: сайт ООО «ПФК»

¹<http://pfagroup.ru/>

Таблица 6.8

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Направление	кв.м	Юго-Восточное	Восточное	Юго-Западное	Южное
Удаленность от МКАД		28 км	44 км	20 км	82 км
Значение	руб.	87 100	63 400	78 300	63 000
Корректировка	%		37,38%	11,24%	38,25%

По остальным ценообразующим факторам аналоги и Объект оценки сопоставимы, следовательно, корректировки не вводятся.

Величина терминальной стоимости продажи недвижимого имущества объекта оценки, включая неотделимые улучшения, после проведения комплекса строительно-монтажных работ:

2 766 395 000

(два миллиарда семьсот шестьдесят шесть миллионов триста девяносто пять тысяч) рублей.

6.4. Формирование денежного потока

Исходные данные для составления реконструированного отчета о доходах и расходах принимаются в соответствии с выполненными маркетинговыми исследованиями рынка (конкретного сектора рынка) недвижимости, а также действующей нормативной базой по эксплуатации зданий и сооружений.

Выбор длительности прогнозного периода

Календарный план:

1 этап - Период инвестирования (Согласно графику производства работ на завершение строительства АО «Штрабаг» - 13 мес. (392 дня) ;

2 этап - Период реализации (время продажи объекта) – 8 мес.

При расчёте денежных потоков весь срок прогнозируемой деятельности следует разделять на две части: прогнозный период и постпрогнозный период (ПП). Поскольку объект ограничен сроком строительства Торгового комплекса, в качестве прогнозного периода был определен срок 21 месяц. Данный период включает разработку проекта, устранение дефектов, строительно-монтажные работы и завершение строительства, поиск потенциального покупателя и оформление сделки купли-продажи. При наступлении постпрогнозного периода (ПП) оценщик предполагает продажу торгового комплекса.

6.5. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих денежных потоков в единую величину их текущей стоимости.

В экономическом смысле в роли ставки дисконтирования выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату определения стоимости.

Если рассматривать ставку дисконтирования со стороны предприятия как самостоятельного юридического лица, обособленного и от собственников (акционеров), и от кредиторов, то ее можно определить как стоимость привлечения капитала из различных источников финансирования. Ставка дисконтирования или стоимость привлечения капитала должна рассчитываться таким образом, чтобы учесть три фактора. Первый – наличие у многих предприятий различных источников привлекаемого капитала, которые требуют разных уровней компенсации. Второй – необходимость учета для инвесторов стоимости денег во времени. Третий – фактор риска. В данном контексте риск определяется как степень вероятности получения ожидаемых в будущем доходов.

Существуют различные методики определения ставки дисконтирования. Выбор конкретной методики зависит от того, какой тип денежного потока используется в качестве базы для оценки.

Кумулятивный метод (Build-up Approach) наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанных как с факторами общей экономической ситуации в стране, так и со спецификой рынка недвижимости.

Ставка дисконта определяется по методу кумулятивного построения следующим образом:

$$R = R_f + S1 + S2 + S3 + S4 + S5 + S6 + S7$$

R_f – безрисковая ставка дохода, которая теоретически может быть получена собственником при условии осуществления им так называемых «безрисковых» вложений капитала;

S1 , *S2* , *S3* , *S4* , *S5* , *S6* , *S7* – учитываемые риски.

Безрисковая ставка, по сути, отражает временные предпочтения инвестора в условиях современной экономической реальности и учитывает инфляционные ожидания, то есть безрисковые вложения средств подразумевают то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

Следует отметить, что под безрисковостью вложений имеется в виду лишь относительное отсутствие риска, не абсолютное (риск невозврата всегда присутствует), поэтому безрисковыми считаются инвестиции, получение возврата по которым определено и возврат которых гарантирует либо государство, либо банки высшей степени надежности.

К таким вложениям принято относить инвестиции в государственные долговые обязательства, депозитные вклады в надежные банки и т. п.

Специалистами-оценщиками проанализированы базовые (объявленные) российскими банками первой категории надежности (Сбербанк РФ (www.sberbank.ru), Внешторгбанк (www.vtb.ru), Альфа-банк (www.alfa-bank.ru), Банк Москвы (www.mmbank.ru), Газпромбанк (www.gazprombank.ru), МДМ-Банк (www.mdmbank.ru), Всероссийский банк развития регионов (www.vbrg.ru)) процентные ставки по размещению страхуемых рублевых депозитов с различным сроком погашения и условия кредитования.

На основании проведенных исследований можно сделать вывод о том, что:

- банки предлагают размещать свободные денежные средства в новые депозиты и собственные векселя (дисконтные и процентные) на условиях, «адекватных» динамично меняющейся рыночной ситуации;
- не все банки предоставляют информацию о ставках по срокам размещения (частично подобные вопросы решаются в индивидуальном порядке, по договоренности с конкретным клиентом с учетом состояния его бизнеса и т. п. факторов);
- налицо расхождение между банковскими ставками по кредитам и депозитам, т. е. нарушение естественной связи между финансовыми и реальными инвестициями,

Величина корректировки принималась на основании Средневзвешенных процентных ставок по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на срок свыше 3 лет (<http://www.cbr.ru/>).

Таблица 6.9

Период	свыше 3 лет
Апрель 2018	8,24
Май 2018	8,00
Июнь 2018	8,10
Июль 2018	8,22
Август 2018	8,77
Сентябрь 2018	8,95
Октябрь 2018	8,73
Ноябрь 2018	8,77
Декабрь 2018	8,49
Январь 2019	9,35
Февраль 2019	8,37
Март 2019	9,47
Апрель 2019	9,45
Среднее	8,69

Премия за риск вложений определена экспертным методом.

Риски вложения в объект недвижимости, в общем случае, подразделяются на два вида: систематические и несистематические.

Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости. Степень вероятности риска рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше значение риска в таблице, тем более вероятным предполагается риск его наступления для оцениваемого объекта. В качестве основных рисков были учтены:

- Ухудшение общей экономической ситуации
- Тенденции развития экономики в регионе
- Местоположение (глобальное и локальное)
- Изменение федерального или местного законодательства
- Неэффективный менеджмент
- Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации
- Ускоренный износ здания
- Криминогенные факторы
- Неудовлетворительная платежеспособность заказчика
- Возникновение изменений в проектно – сметной документации, рабочих чертежах
- Срыв сроков строительства по вине субподрядчиков и генерального подрядчика
- Недостаточно надёжное материально – техническое обеспечение строящегося объекта
- Низкая квалификация рабочих и инженерно – технических работников
- Значительный рост (свыше 100 %) цен на сырье, электроэнергию, комплектующие вследствие высокой инфляции
- Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации
- Повышение цен на импортное оборудование вследствие валютных рисков (более 10 %, например, вследствие резкого изменения курса валют)
- Серьезное неисполнение условий контрактов, претензии и иски между партнерами
- Значительное повышение расходов на оплату труда
- Недостаточный уровень конкуренции субподрядных строительных фирм по качеству выполняемых работ
- Значительный рост затрат в связи с изменениями в налогообложении, в нормативной и законодательной базах по ценообразованию, внешнеэкономическим операциям и т.п.
- Действие «форс–мажорных» обстоятельств в ходе строительства.

Таблица 6.10

№	Вид и наименование риска	Уровень риска (%)									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Ухудшение общей экономической ситуации					1					
2	Тенденции развития экономики в регионе			1							
3	Местоположение (глобальное и локальное)			1							
4	Изменение федерального или местного законодательства	1									
5	Неэффективный менеджмент					1					
6	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации			1							
7	Ускоренный износ здания			1							
8	Криминогенные факторы			1							
9	Неудовлетворительная платежеспособность заказчика						1				
10	Возникновение изменений в проектно – сметной документации, рабочих чертежах						1				
11	Срыв сроков строительства по вине субподрядчиков и генерального подрядчика						1				
12	Недостаточно надёжное материально – техническое обеспечение строящегося объекта						1				
13	Низкая квалификация рабочих и инженерно – технических работников						1				
14	Значительный рост (свыше 100 %) цен на сырье, электроэнергию, комплектующие вследствие высокой инфляции					1					
15	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации						1				
16	Повышение цен на импортное оборудование вследствие валютных рисков (более 10 %, например, вследствие резкого изменения курса валют)				1						
17	Серьезное неисполнение условий контрактов, претензии и иски между партнерами					1					
18	Значительное повышение расходов на оплату труда						1				
19	Недостаточный уровень конкуренции субподрядных строительных фирм по качеству выполняемых работ						1				
20	Значительный рост затрат в связи с изменениями в налогообложении, в нормативной и законодательной базах по ценообразованию, внешнеэкономическим операциям и т.п.					1					
21	Действие «форс-мажорных» обстоятельств в ходе строительства								1		
	Количество наблюдений	1	0	5	1	5	8	0	1	0	0
	Взвешенный итог	1	0	15	4	25	48	0	8	0	0
	Сумма	101									
	Количество факторов	21									
	Поправка на риск вложений в объект недвижимости	4,81									

Иные риски учитывались при расчете величины средств для завершения строительства компанией Штрабаг. Таким образом, ставка дисконтирования составила: $(8,69\% + 4,81\%) = 13,50\%$.

6.6. Расчет величины налога на земельный участок

Таблица 6.11

Объект налогообложения	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка налога, % ¹	Величина налога, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации объектов торговой назначения с наземной парковкой, общая площадь 157 156 кв. м, кадастровый номер: 50:23:0040110:92	762 767 646,92	1,5%	11 441 515

¹ "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 30.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2019) - Статья 394. Налоговая ставка.

6.7. Определение величины средств на завершение строительства

Согласно данным Приложения №1 «Коммерческого приложения на строительство Торгового комплекса» к Информационному письму АО «Штрабаг» от 30.01.2019 по сметной расчетной стоимости завершения строительства торгового центра Жуковский, расположенного по адресу: МО, г.о. Жуковский, участок 1, предоставленного заказчиком, компания Штрабаг произвела расчет проекта строительства торгового центра. По итогам расчета величина затрат составила 1 722 492 630,02 (один миллиард двести семьсот двадцать два миллиона четыреста девяносто две тысячи шестьсот тридцать рублей, две копейки.) без учета НДС, 2 066 991 156 (два миллиарда шестьдесят шесть миллионов девятьсот девяносто одна тысяча сто пятьдесят шесть рублей) с учетом НДС. Данная величина принята в расчетах в качестве величины средств затрат для завершения строительства объекта оценки.

Таблица 6.12

Наименование	Величина, руб.
Затраты, полученные в результате расчетов компанией «Штрабаг»	2 066 991 156
Расчетные ежемесячные затраты на строительство ТЦ	158 999 320

6.8. Определение величины затрат на продажу Объекта оценки (коммерческие расходы)

Затраты на реализацию объекта имущества. Размер затрат определяется исходя из сценария реализации объекта имущества на рыночных данных (например, размер гонорара риелторов при реализации имущества на рынке купли-продажи).

Согласно консультациям с профессиональными участниками рынка АН «МИЦ-недвижимость» (тел. +7 (495) 223-86-41, адрес: Россия, Москва, улица Большая Дмитровка, 32, стр. 4, www.mir-realty.ru), АН «МИЭЛЬ» (тел. +7 (495) 744-33-77, адрес: Чистопрудный бул., 5, Москва, эт.1, оф. 101, miel-chistye-prudy.ru), АН «Единая Городская Служба Недвижимости» (тел. +7 (495) 225-25-25, адрес: ул. Малая Дмитровка, 14, стр. 4, Москва, egsn.ru) ориентировочный бюджет компании по продаже недвижимости подобного уровня составит 500 000 рублей/мес.

Таким образом бюджет по продаже комплекса составит 4 000 000 рублей. (за период продажи 8 мес.)

6.9. Расчет рыночной стоимости элементов Объекта оценки методом дисконтированных денежных потоков

В разделе 6.3 настоящего Отчета был произведен расчет величины терминальной стоимости продажи недвижимого имущества объекта оценки, включая неотделимые улучшения, после проведения комплекса строительно-монтажных работ на текущую дату. Продажа Торгового комплекса планируется через 21 мес. после проведения разработки проекта, устранения дефектов, строительно-монтажных работ, завершения строительства, поиск потенциального покупателя и оформление сделки купли-продажи. Следовательно, необходимо привести стоимость к постпрогнозному периоду.

Таблица 6.13

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Терминальная стоимость торгового комплекса на август 2019 г.	2 766 395 000
Инфляция среднегодовая ¹ на ПП	7,1%
Терминальная стоимость торгового комплекса в ПП	2 962 809 045

¹ Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период 2019 - 2024 годы

Расчет рыночной стоимости методом Дисконтированных денежных потоков Таблица 6.14

Параметр	Период инвестирования (13 мес.)					Период реализации (8 мес.)				
	2019		2020			2020		2021		
	Август - Октябрь	Ноябрь-Декабрь	Январь-Март	Апрель-Июнь	Июль-Август	Сентябрь-Ноябрь	Декабрь	Январь-Март	Апрель	ПП
Инфляция, %	1,25%	0,85%	0,93%	0,93%	0,63%	0,93%	0,30%	0,99%	0,32%	
Стоимость ТЦ при продаже, руб.										2 962 809 045
Величина средств для завершения строительства, руб.	-476 997 960	-317 998 640	-476 997 960	-476 997 960	-317 998 640					
Коммерческие расходы, руб.						-1 500 000	-500 000	-1 500 000	-500 000	
Налоги на ЗУ, руб.			-11 441 515					-11 441 515		
Денежный поток	-476 997 960	-317 998 640	-488 439 475	-476 997 960	-317 998 640	-1 500 000	-500 000	-12 941 515	-500 000	2 962 809 045
Ставка дисконтирования, %	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%	13,50%
Длина периода	0,25	0,17	0,25	0,25	0,17	0,25	0,08	0,25	0,08	0,25
Фактор дисконтирования по годам	0,9688	0,9787	0,9688	0,9688	0,9787	0,9688	0,9899	0,9688	0,9899	0,9688
Коэффициент дисконтирования	0,9843	0,9380	0,9041	0,8759	0,8616	0,8305	0,8310	0,7965	0,7970	0,7638
Текущая стоимость денежных потоков, руб.	-469 509 092	-298 282 724	-441 598 129	-417 802 513	-273 987 628	-1 245 750	-415 500	-10 307 917	-398 500	2 262 993 549
Дисконтированный чистый денежный поток, руб.	349 445 796									

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества объекта оценки, включая неотделимые улучшения и инфраструктурные объекты, рассчитанная доходным подходом в рамках метода дисконтированных денежных потоков составила:

349 445 796

(триста сорок девять миллионов четыреста сорок пять тысяч семьсот девяносто шесть) рублей.

6.10. Расчет рыночной стоимости права ограниченного пользования - Сервитута

Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитутом).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ). Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

В настоящем отчете оценивается право органического пользования (сервитут) на земельные участки, смежные с земельным участком, оцениваемым в настоящем отчете, принадлежащим на праве собственности ООО «РП Жуковский». Сервитуты на земельные участки с кадастровыми номерами: 50:23:0040110:128; 50:23:0040110:452; 50:23:0040110:453; 50:23:0040110:454; 50:23:0040110:455; получены для целей организации съезда с автомобильной дороги «Подъезд к г. Жуковский (ЛИИ им. Громова) от автомобильной дороги М-5 «Урал» и проезда к Объектам незавершенного строительства, расположенным по адресу: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1; на земельный участок с кадастровым номером 50:23:0040110:165 для строительства и эксплуатации подземных коммуникаций необходимых для использования системы отвода очищенных ливневых и бытовых стоков.

В соответствии с договорами, предоставленными заказчиком установлена плата за пользование сервитутом, руб. мес.:

Таблица 6.15

Наименование	Период оплаты	Документ основание:	Плата за пользование сервитутом, руб.
Часть земельного участка, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: «Для сельскохозяйственного производства», общей площадью 380 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:128; расположенный по адресу: Московская обл., Раменский район, сельское поселение Чулковское.	единовременная плата, руб.	Договор №128 об установлении права ограниченного пользования частью земельного участка (договор сервитута) от 01.12.2015 г.	180 858,3
Часть земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: «Для сельскохозяйственного производства», общей площадью 8 290 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:452; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы; Часть земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: «Для сельскохозяйственного производства», общей площадью 12 049 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:453; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы; Часть земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: «Для сельскохозяйственного производства», общей площадью 1 300 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:454; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы; Часть земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: «Для сельскохозяйственного производства», общей площадью 2 861 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:455; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы	единовременная плата, руб.	Договор №128 об установлении права ограниченного пользования частью земельного участка (договор сервитута) от 01.12.2015 г.	1 310 141,7

Наименование	Период оплаты	Документ основание:	Плата за пользование сервитутом, руб.
Часть земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общей площадью 2004 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:108; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы;	руб. мес.	Решение Жуковского городского суда Московской области по делу №2-325/19 от 29.05.2019 г.)	17 220
Часть земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общей площадью 2583 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:165; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы.	руб. мес.		18 800

6.10.1. Определение уровня инфляции за период

Поскольку на основании Решения Жуковского городского суда Московской области по делу №2-325/19 от 29.05.2019 г. плата за пользование сервитутом наставлена на 2015 год, необходимо привести величину платы к текущему периоду. Для этого необходимо определить как изменилась инфляция за период с декабря 2015 года.

Согласно данным Интернет-ресурса «Уровень Инфляции в Российской Федерации» (<http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/>) Величина инфляции с изменением от декабря 2015 г. к августу 2019 г. составила 16,54%.

Начальный период: 2015 Декабрь

Конечный период: 2019 Август

Уровень инфляции между началом первого периода и началом второго периода, %: 16.54

Расчет рыночной стоимости сервитута Таблица 6.16

Параметры	Часть земельного участка, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения; разрешенное использование: «Для сельскохозяйственного производства», общей площадью 380 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:128; расположенный по адресу: Московская обл., Раменский район, сельское поселение Чулковское.
Плата за пользование сервитутом, руб. мес.	180 858
Инфляция за период, %	16,54%
Рыночная стоимость сервитута, руб.	210 772

Расчет рыночной стоимости сервитута Таблица 6.17

Параметры	Часть земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: «Для сельскохозяйственного производства», общей площадью 8 290 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:452; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы; Часть земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: «Для сельскохозяйственного производства», общей площадью 12 049 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:453; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы; Часть земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: «Для сельскохозяйственного производства», общей площадью 1 300 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:454; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы; Часть земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: «Для сельскохозяйственного производства», общей площадью 2 861 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:455; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы
Плата за пользование сервитутом, руб. мес.	1 310 422
Инфляция за период, %	16,54%
Рыночная стоимость сервитута, руб.	1 527 166

6.10.2. Расчет ставки капитализации

Для определения рыночной стоимости сервитута необходимо прокапитализировать величину платежей за право ограниченного пользования. Для этого необходимо рассчитать ставку капитализации.

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации, т. е. считается, что коэффициент капитализации во многом определяется устойчивостью дохода. Более низкий коэффициент соответствует стабильному росту прибыли и, наоборот, при нестабильных прибылях ставка капитализации повышается.

Коэффициент капитализации (R_c) состоит из:

- ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

Ставка дисконта (R) - это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Наиболее важным и сложным в процессе применения методов обоснования решений по инвестированию в недвижимость является вопрос определения применяемой для пересчета будущих доходов в текущую стоимость ставки дисконтирования денежных потоков, отражающей, с одной стороны, все связанные с объектом инвестирования риски, с другой - требуемую инвестором норму прибыли на инвестированный в недвижимость капитал.

Применение низкой ставки может завязать дисконтированную стоимость будущих денежных поступлений, в результате инвесторы могут выбрать неэффективный проект и понести серьезные потери. Использование чрезмерно высокой ставки может привести к потерям, связанным с упущенной возможностью получения дохода.

Ставка дисконта отражает норму прибыли на вложенный капитал.

Кумулятивный метод (Build-up Approach) наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанных как с факторами общей экономической ситуации в стране, так и со спецификой рынка недвижимости.

Ставка дисконта определяется по методу кумулятивного построения следующим образом:

$$R = R_f + r_s + r_l$$

где:

- безрисковая ставка;
- риск вложений в объект;
- риск за низкую ликвидность объекта.

Безрисковая норма доходности

Безрисковая норма доходности – это норма сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы.

Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо от экономических, политических, социальных и иных изменений в стране получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

Величина корректировки принималась на основании Средневзвешенных процентных ставок по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на срок свыше 3 лет (<http://www.cbr.ru/>).

Таблица 6.18

Период	свыше 3 лет
Апрель 2018	8,24
Май 2018	8,00
Июнь 2018	8,10
Июль 2018	8,22
Август 2018	8,77
Сентябрь 2018	8,95
Октябрь 2018	8,73
Ноябрь 2018	8,77
Декабрь 2018	8,49
Январь 2019	9,35
Февраль 2019	8,37
Март 2019	9,47

Период	свыше 3 лет
Апрель 2019	9,45
Среднее	8,69

Риски вложения в объект недвижимости, в общем случае, подразделяются на два вида: систематические и несистематические.

Поправка на риск вложения в объект недвижимости определяет тот риск, который связан с особенностями оцениваемого объекта.

Понятие «**риск**» субъективно, оно выражает оценку возможности возникновения в ходе реализации проекта неблагоприятных для конкретного участника последствий.

Риски вложения в объект недвижимости, в общем случае, подразделяются на два вида: систематические и несистематические.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого рынка включают: изменение общей экономической ситуации; появление излишнего числа конкурирующих объектов и другие.

Несистематический риск - риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимой от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, разрушение объекта пожаром, введение в действие ограничений, связанных защитой окружающей среды и т. д.

Расчет показателя риска для оцениваемого объекта недвижимости

Таблица 6.19

№	Вид и наименование риска	Уровень риска (%)									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Ухудшение общей экономической ситуации			1							
2	Тенденции развития экономики в регионе			1							
3	Местоположение (глобальное и локальное)		1								
4	Изменение федерального или местного законодательства	1									
5	Неэффективный менеджмент		1								
6	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	1									
	Количество наблюдений	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0
	Взвешенный итог	2	4	6	0	0	0	0	0	0	0
	Сумма	12									
	Количество факторов	6									
	Поправка на риск вложений в объект недвижимости	2,00									

Риск вложения составил 2%.

Таким образом, ставка капитализации составила: $(8,69\% + 2,00\%) = 10,69\%$.

Расчет рыночной стоимости сервитута Таблица 6.20

Параметры	Часть земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общей площадью 2004 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:108; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы;
Плата за пользование сервитутом, руб. мес	17 220
Плата за пользование сервитутом, руб. год	206 640
Ставка капитализации, %	10,69%
Рыночная стоимость сервитута, руб.	1 933 022

Расчет рыночной стоимости сервитута Таблица 6.21

Параметры	Часть земельного участка, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общей площадью 2583 кв. м.; кадастровый номер: 50:23:0040110:165; расположенный по адресу: Московская обл., городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы.
Плата за пользование сервитутом, руб. мес	18 800
Плата за пользование сервитутом, руб. год	225 600
Ставка капитализации, %	10,69%
Рыночная стоимость за сервитут, руб.	2 110 384

6.10.3. Заключение о рыночной стоимости сервитутов на основе доходного подхода

Итоговая величина рыночной стоимости сервитутов, рассчитанная доходным подходом, составит:

5 781 344

(пять миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча триста сорок четыре) рубля.

6.11. Расчет рыночной стоимости прав аренды земельных участков с кадастровыми номерами: 50:23:0040110:108; 50:23:0040110:111; 50:23:0040110:112

В состав Объекта оценки входят земельные участки с кадастровыми номерами: 50:23:0040110:108; 50:23:0040110:111; 50:23:0040110:112, срочное пользование которыми осуществляется на основании договора аренды земельного участка от 01.09.2015 г.

Указанный договор заключен сроком на один год и в настоящее время (на дату проведения оценки), в соответствии с п. 3.2. Договора, имеет характер заключенного на неопределенный срок без изменения условий, что находит свое подтверждение в официальной переписке Сторон по Договору¹: исх.№ 01-01/63 от 13.06.2018 г.; 01-01/52 от 19.08.2019 г.

Данные земельные участки имеют неотделимое улучшение в виде дорожного полотна улично-дорожной сети общего пользования, оценка рыночной стоимости которого будет проведена в соответствующей части настоящего Отчета.

Методы оценки рыночной стоимости земельных участков

В оценке стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки земли:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения (соответствует методу разнесения);
- метод выделения (соответствует методу извлечения);
- метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок);
- метод остатка для земли;
- метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории).

Методы оценки земельных участков Таблица 6.22



Обоснование возможности применения конкретных подходов и непосредственно методов представлено ниже.

¹ Включена в состав Приложений к Отчету

Анализ методов оценки земельного участка Таблица 6.23

Наименование	Описание	Выбор метода	Обоснование
Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков. Определение стоимости прав аренды: аналогично вышеупомянутому	Не применяется	Оцениваемые земельные участки переназначены для Объектов инженерно-технического обеспечения (дороги). В ходе анализа рынка Оценщиком не было выявлено достаточное количество аналогов, в связи с чем Оценщик отказался от применения данного метода
Метод выделения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Не применяется	Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод не использовался Оценщиком ввиду того, что невозможно корректно выделить стоимость сооружения (дорожного полотна) из стоимости единого объекта недвижимости, т. к. при расчете стоимости строительства улучшений земельного участка необходимо введение множества допущений
Метод распределения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Не применяется	Применение данного метода подразумевает внесение большого количества допущений, связанных с определением доли стоимости земельного участка в совокупной стоимости объектов-аналогов, что может привести к искаженному результату.
Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы.	Применяется	Метод может быть использован при наличии информации о ставках земельной ренты. Правовая форма использования земельного участка(ов), а так же условия договора аренды формируют достаточные условия для применения метода
Метод остатка	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы.	Не применяется	Метод затруднен в использовании. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. В данном случае имеет место факт невозможности использования улучшений земельного участка(ов) для целей извлечения прибыли
Метод предполагаемого использования	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода отданного права.	Не применяется	Применение данного метода подразумевает внесение большого количества допущений, связанных с определением затрат на создание улучшений земельного участка, что может привести к искаженному результату

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

6.11.1. Определение величины земельной ренты

В данном случае, в качестве ренты рассматривается величина арендной платы за право пользования земельными участками.

Арендная плата за право срочного пользования земельными участками с кадастровыми номерами: 50:23:0040110:108; 50:23:0040110:111; 50:23:0040110:112 установлена единой суммой п. 2.1 Договора аренды земельного участка, в размере 195 446 рублей за 11 месяцев.

Возможность применения данной величины для целей дальнейших расчетов обеспечивается условиями Договора, а так же допущением о их неизменности до полного завершения текущих правоотношений Сторон (по настоящее время условия Договора, в том числе величина арендной платы пересмотрены не были¹).

6.11.2. Расчет ставки капитализации

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

1. деление величины ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
2. увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риски, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

В рамках настоящего Отчета применяется способ № 2, как наиболее оптимальный в условиях ограниченного рынка.

Ставка капитализации для земельных участков определена в разделе 6.10.2 Отчета на уровне **10,69%**.

6.11.3. Расчет рыночной стоимости земельных участков

Таблица 6.22

Наименование	Значение
Размер арендной платы за земельные участки с кадастровыми номерами: 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111 50:23:0040110:112 за 11 мес., руб.	195 446
Размер арендной платы за земельные участки с кадастровыми номерами: 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111 50:23:0040110:112 за 1 мес., руб.	17 768
Годовой размер арендной платы за земельные участки с кадастровыми номерами: 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111 50:23:0040110:112, руб.	213 214
Ставка капитализации, %	10,69%
Рыночная стоимость земельных участков с кадастровыми номерами: 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111 50:23:0040110:112 на праве собственности, руб.	1 944 518
Корректировка на вид передаваемых прав*	0,75
Рыночная стоимость земельных участков с кадастровыми номерами: 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111 50:23:0040110:112 на праве аренды, руб.	1 495 889

*Корректировка на передаваемые права

Необходимость применения корректировки на вид передаваемых прав обусловлена условиями применяемого метода, устанавливающего стоимость земельного ресурса при передаче прав собственности. Ограниченный объем передаваемых прав (аренда) предполагает возможность требования соответствующего дисконта. В распоряжении оценщика имеются рыночные данные по представленной тематике в формате: Справочник оценщика недвижимости)- Земельные участки. Часть 2 - Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» – Нижний Новгород, 2018 г, табл. 12, стр. 72.

Таблица 6.24

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене земельных участков в собственности	0,75	0,73	0,76
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------	------	------

¹ Письмо исх. № Ж1908/01 от 26.09.2019 г.

Оценщик рассматривает данную информацию как достаточную и достоверную. Величина коэффициент перехода от стоимости прав собственности к стоимости прав аренды принимается на уровне 0,75, составляющем среднее значение выше приведенного диапазона.

6.11.4. Заключение о рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами: 50:23:0040110:108; 50:23:0040110:111; 50:23:0040110:112 на праве аренды.

Итоговая величина рыночной стоимости земельных участков на праве аренды, рассчитанная доходным подходом, составит:

1 495 889

(один миллион четыреста девяносто пять тысяч восемьсот восемьдесят девять) рублей.

6.13. Заключение о рыночной стоимости недвижимого имущества на основе доходного подхода

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Таблица 6.25

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.*
	Недвижимое имущество:	350 941 685
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации объектов торговой назначения с наземной парковкой, общая площадь 157 156 кв. м, кадастровый номер: 50:23:0040110:92;	349 445 796
	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:23:0040110:450, Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 87. Площадь 4470 кв. м. Адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1;	
	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:23:0040110:449, Степень готовности объекта незавершенного строительства, % 83. Площадь 49560.1 кв. м. Адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1,	
	включая неотделимые улучшения:	
	Насос скважинный Grundfos SP 46-11 Rp3 6"3Ч3809418/50 18/5кW;	
	Подвесной несветовой указатель 300/1000мм;	
	Подвесной несветовой указатель 400/2500мм;	
	Отдельно стоящий несветовой указатель 750/2260мм;	
	Проект системы навигации;	
	Стационарный пресс-компактор ESC-30 COMPACT с контейнером 20м3;	
	Дорожная навигация 1;	
	Дорожная навигация 2;	
	Дорожная навигация 3;	
	Дорожная навигация 4;	
	Дорожная навигация 1/1;	
	Дорожная навигация 2/2;	
	Дорожная навигация 3/3;	
	Дорожная навигация 4/4;	
	Скважина 1;	
	Скважина 2;	
	Трансформаторная подстанция 2000 кВА (встроенная) комплект;	
	Трансформаторная подстанция 2500 кВА (встроенная) комплект;	
	Блочная комплектная Трансформаторная подстанция 1250 с 2-мя пристройками БРП;	
	Кабельная линия _2КЛ от 2БКТ 1250 до ТП 3 _ 770м;	
	Кабельная линия _2КЛ от 2БКТ 1250 до ТП1 _ 240м;	
	Кабельная линия _2КЛ от ТП 1 до ТП 2 _ 260м;	
	Кабельная линия _2КЛ от ТП 2 до ТП 3 _ 630м;	
	Кабельная линия _2КЛ от 2БКТП 1250 до РП "МОЭСК" _ 40м;	
	Трансформаторная подстанция 630 кВА (встроенная) комплект;	
	ИРД, проектная документация на строительство объектов;	
	Наземная открытая Парковка 92 635 м2;	

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.*
	Внутриквартальные проезды/съезды;	
	Рольставни (входная группа, витрины);	
	Облицовочные панели (зона банкоматов).	
	в том числе инфраструктурные объекты:	
	Детский игровой комплекс;	847 865
	Дорожное покрытие, проектная и исполнительная документация на дорожное покрытие, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111, 50:23:0040110:112, 50:23:0040110:128, 50:23:0040110:452, 50:23:0040110:165;	5 436 655
	Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:128;	210 772
	Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:452, 50:23:0040110:453, 50:23:0040110:454, 50:23:0040110:455;	1 527 166
	Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:165 для строительства и эксплуатации дорожного сооружения для обеспечения подъезда к торговому комплексу;	1 933 022
2	Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:165 для строительства и эксплуатации подземных коммуникаций для использования системы отвода ливневых и бытовых стоков от торгового комплекса;	2 110 384
	Право аренды земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111 50:23:0040110:112;	1 495 889

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, включая неотделимые улучшения и инфраструктурные объекты, рассчитанная доходным подходом, составит:

350 941 685

(триста пятьдесят миллионов девятьсот сорок одна тысяча шестьсот восемьдесят пять) рублей.

7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

7.1. Методология затратного подхода

В состав Объекта оценки входит Дорожное покрытие, проектная и исполнительная документация на дорожное покрытие, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111, 50:23:0040110:112, 50:23:0040110:128, 50:23:0040110:452, 50:23:0040110:165.

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

Затратный подход применяется индикативно, с целью выделения рыночной стоимости элементов, входящих в состав объекта оценки, из общей стоимости объекта оценки.

Затратный подход при оценке недвижимости предполагает оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений (в том числе зданий и сооружений) на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату оценки. Он основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за Объект большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозначенный период и без существенных задержек. В общем случае стоимость объекта представляет собой сумму стоимости земельного участка, стоимости нового строительства за вычетом накопленного износа (обесценение).

Расчет производится

$$PC = 3C - И + C_{зем} \quad (7.1.)$$

где:

PC – рыночная стоимость Объекта оценки;

3C – сумма затрат на создание;

И – общий накопленный износ;

C_{зем} – рыночная стоимость прав землепользования

7.2. Расчёт затрат на замещение объекта недвижимости

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение улучшений, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях

В практике оценки стоимости недвижимости структура затрат на создание улучшений или издержек на новое строительство представляется в виде основных частей:

$$3C = ПСЗ + КИ + ПП \quad (7.2.)$$

где:

3C – затраты на создание (воспроизводство, замещение) улучшений,

ПСЗ – прямые строительные затраты,

КИ – косвенные издержки (затраты),

ПП – прибыль предпринимателя (инвестора);

Прямые строительные затраты – капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту), называют прямыми затратами.

К ним относятся, стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда, накладные расходы, прибыль в строительстве.

Косвенные затраты - расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами:

- проектно-изыскательские работы;

- оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
- расходы на финансирование за счет кредита;
- страхование всех рисков;
- налоговые платежи в течение строительства;
- расходы на освоение;
- маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;
- административные расходы девелопера и др.

В условиях несбалансированного рынка в косвенных затратах могут появиться дополнительные комиссионные, маркетинговые, административные и др. расходы, которые следует учитывать при оценке внешнего старения.

В современной практике оценки применяют следующие методы определения прямых строительных затрат:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости (метод разбивка по компонентам);
- метод единичных расценок (метод количественного обследования).

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

При заданных целях оценки и наличии исходной информации для расчета прямых строительных затрат наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости строительства сравнительной единицы, который предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания.

Для расчета стоимости прямых строительных затрат на возведение объекта недвижимого имущества стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем и т. п.).

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном Отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещения.

В настоящее время существует несколько основных информационных баз укрупненных показателей стоимости строительства, различающихся по времени, принципам разработки, классификации объектов. Наиболее часто используемыми из них являются:

- сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС). Укрупненные, показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 г.;
- базовые укрупненные показатели строительства (БУПС);
- укрупненные показатели стоимости строительства, выпускаемые фирмой «КО-

ИНВЕСТ» («Складские здания и сооружения», «Промышленные здания», «Общественные здания» и другие);

- региональный справочник стоимости РСС (ежегодно выпускаемый справочник разработан для определения текущей и прогнозной стоимости работ в строительстве в уровне цен на год выпуска).

Сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, определялись с использованием показателей средней (удельной) стоимости 1 км общей стоимости объекта в целом по Справочникам оценщика фирмы «КО-ИНВЕСТ».

Показатели вышеуказанных справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

Формулу для расчета прямых строительных затрат с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

$$ПСЗ = N \times C_k \quad (7.3.)$$

где:

ПСЗ – прямые строительные затраты,

N – количество потребительских единиц объекта,

C_k - скорректированная стоимость 1-ной единицы потребительского свойства в уровне цен на дату оценки.

В свою очередь скорректированные показатели стоимости единицы потребительского свойства по объектам-аналогам вычисляются по формуле:

$$C_k = (C_c + \Sigma \Delta C) \times K \quad (7.4.)$$

где:

C_c- справочный показатель по объектам-аналогам;

ΣΔ C- сумма поправок первой группы, выраженных в рублях на один куб. м здания;

K- общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение корректирующих коэффициентов).

Расчеты затрат на создание зданий, выполнены методом сравнительной единицы с использованием следующей справочной литературы:

- Магистральные сети и транспорт. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 г.

- Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 г.

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень ООО «КО-ИНВЕСТ». Выпуск № 106, 2019 г. (используется при определении корректирующих коэффициентов).

Элемент объекта оценки представляем собой дорожное покрытие, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111, 50:23:0040110:112, 50:23:0040110:128, 50:23:0040110:452, 50:23:0040110:165. Данные о протяженности заказчиком не предоставлены.

Таблица 7.1



Протяженность дорожного покрытия определена с использованием интернет ресурса Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps/>).

Таблица 7.2



Таблица 7.3



Таблица 7.4



В результате исследования Оценщиком было выявлено, что протяженность покрытия составила: 1828,9 м.(1650 + 85 + 93,9).

Ширина проезжей части Таблица 7.5



Описание элемента объекта оценки и объекта-аналога по элементу: Рельсы

Таблица 7.6

№ п/п	Наименование характеристик и параметров, ед. измерения	Дорожное покрытие, протяженностью 1828,9 м., адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1	Аналог
			гнМЗ.01.001.0013
1.	Раздел справочника, соответствующий функциональному назначению объекта		Магистральные сети и транспорт
2.	Назначение	Дорожное покрытие	Дороги с асфальтовым покрытием
3.	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
3.1.	Протяженность, м	1 828,9	стоимость на 1 км
3.2.	Общая площадь помещений, м ²	-	-
3.3.	Высота здания	-	-
3.4.	Площадь застройки, м	-	-
3.4.	Кол-во наземных этажей в осн. Части	1	1
3.5.	Со скольких сторон здание имеет наружные стены	-	-
3.6.	Ширина проезжей части, м	7	7
4.	Особые функциональные отличия здания (геометричность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т.п.)	-	-
5.	Преобладающий материал:		
	- фундаменты	-	-
	- стены	-	-
	- перекрытия	-	-
	- кровля	-	-
6.	Класс конструктивной системы	КС-8	КС-8
7.	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномёрзлые)	-	-
8.	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см ²)	-	-
9.	Район сейсмичности (кол-во баллов)	-	-
10.	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования	-	-

Расчет величины затрат на замещение рельсов

Таблица 7.7

Наименование показателей и поправок	Условное обозначение	Дорожное покрытие, протяженностью 1828,9 м., адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1
		ruM3.01.001.0013
1	2	3
1. Справочный показатель по объектам-аналогам	Cc1	33 407 917
2. Первая группа поправок, выраженных в рублях на один км дороги		0
- на отсутствие части наружных стен	DCст	0
- по высоте этажа	DCh.	0
- по ширине дорожного полотна	DCш	0
- на различие в количестве перегородок	DCпер ег.	0
- на наличие подвалов	Dспол	0
- на наличие фонарей	DCфон.	0
- на учет особо строительных работ	DCос	0
- на различие прочности грунтов, глубине заложений	DCфунд.	0
- на различие в конструктивных решениях	DCкс	0
- кровли	DCкр.	0
- наружных стен	DCнар.	0
- перегородок	DCпер	0
- полов	DCпол.	0
- заполнения проемов	DCзап.	0
- отделки	DCотд.	0
- инженерного обеспечения	DCинж	0
ИТОГО по первой группе поправок:	SDC	0,00
3. Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:		
- на различие в объеме здания	Ко	1
- на различие в климате	Кклим.	1
- на сейсмичность	Ксейсм.	1
- на величину прочих и непредвиденных затрат	Кпз.	1
- на региональный коэффициент	Крег.	1
- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	Кзон.	1
- на изменение цен после издания справочника	Кинфл.	1,236
- по учету налога на добавленную стоимость	Кндс	1,2
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	К	1,483
4. Скорректированный показатель стоимости по объектам-аналогам	Ск=(Cc+SDC)х К	49 543 941
5. Весомость зданий-аналогов по степени их соответствия оцениваемому зданию	б	1
Стоимость 1 км. по оцениваемой дороге на дату определения стоимости, руб.	С=Ск1*б1+Ск2*б2	49 543 941
Протяженность, км	Остр	1,8289
Стоимость затрат на замещение объекта недвижимости, руб.	Сзе=С*Остр	90 610 914

Внесение корректировок

Первая группа поправок

По данной группе корректировки не проводились.

Вторая группа поправок

Коэффициент на изменение цен после выхода справочника рассчитывался с использованием справочника КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №106.

Ко-Инвест, выпуск 97, 2016 г. Таблица 7.8

	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17
Северный район									
Республика Карелия *	0,910	1,034	0,978	1,059	0,916	1,124	0,983	0,855	0,822
Республика Коми (южная Полярного круга)	1,008	1,109	0,993	1,136	1,033	1,139	1,014	0,979	1,087
Республика Коми (северная Полярного круга)	1,228	1,352	1,211	1,385	1,259	1,389	1,236	1,182	1,326
Архангельская область (южная Полярного круга)	0,989	1,088	1,006	1,049	0,991	1,178	1,008	0,971	0,841
Архангельская область (северная Полярного кр.)	1,263	1,325	1,224	1,278	1,285	1,434	1,226	1,182	1,024
Вологодская область	0,910	0,918	0,804	0,941	0,819	0,888	0,812	0,787	0,707
Мурманская область *	1,329	1,365	1,276	1,232	1,212	1,369	1,222	1,247	1,288
Северо-Западный район									
г.Санкт-Петербург	0,969	1,036	0,980	1,110	0,984	1,037	1,077	1,026	0,987
Ленинградская область	1,045	1,078	1,031	1,113	1,054	1,089	1,143	1,117	1,132
Новгородская область	0,864	1,021	0,848	1,014	0,892	0,925	0,873	0,819	0,723
Псковская область	0,779	0,896	0,746	0,947	0,781	0,860	0,727	0,675	0,583
Центральный район									
Брянская область	0,756	0,842	0,756	0,875	0,777	0,775	0,731	0,674	0,609
Владимирская область	0,749	0,875	0,816	0,923	0,842	0,920	0,790	0,717	0,592
Ивановская область	0,783	0,899	0,838	0,951	0,858	0,917	0,848	0,759	0,662
Калужская область	0,748	0,872	0,819	0,964	0,806	0,874	0,813	0,694	0,630
Костромская область	0,726	0,814	0,749	0,861	0,753	0,779	0,719	0,670	0,551
г.Москва	1,253	1,290	1,275	1,283	1,241	1,298	1,366	1,396	1,382
Московская область	1,019	1,036	1,020	1,044	1,019	1,032	1,015	1,026	1,026

Ко-Инвест, выпуск 106, 2019 г. Таблица 7.9

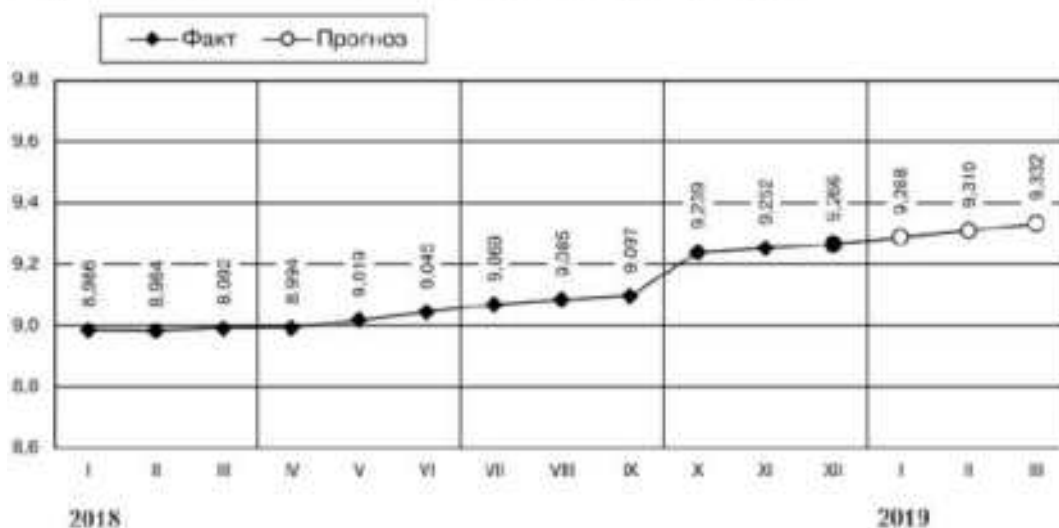
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17
Северный район										
Республика Карелия *	1,021	1,055	1,114	1,076	1,159	1,024	1,214	1,048	0,990	0,904
Республика Коми (южная Полярного круга)	1,098	1,144	1,159	1,064	1,205	1,116	1,193	1,090	1,066	1,223
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,338	1,394	1,412	1,297	1,469	1,363	1,454	1,333	1,296	1,490
Архангельская область (южная Поляр. круга)	1,139	1,199	1,195	1,147	1,198	1,142	1,297	1,173	1,156	1,087
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,385	1,459	1,458	1,395	1,458	1,389	1,579	1,425	1,419	1,322
Вологодская область	0,831	0,967	1,000	0,968	1,009	0,930	0,977	0,942	0,934	0,890
Мурманская область *	1,398	1,393	1,401	1,327	1,303	1,276	1,411	1,371	1,312	1,350
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,154	1,299	1,168	1,143	1,254	1,158	1,175	1,261	1,250	1,282
Ленинградская область	1,094	1,214	1,100	1,065	1,156	1,102	1,116	1,162	1,150	1,161
Новгородская область	0,911	0,863	1,005	0,888	1,003	0,945	0,954	0,902	0,858	0,739
Псковская область	0,793	0,778	0,903	0,796	0,992	0,896	0,866	0,734	0,672	0,575
Центральный район										
Брянская область	0,810	0,805	0,875	0,798	0,969	0,833	0,807	0,777	0,726	0,673
Владимирская область	0,842	0,929	0,942	0,910	1,002	0,943	0,998	0,893	0,834	0,730
Ивановская область	0,837	0,928	0,934	0,893	1,044	0,922	0,957	0,819	0,823	0,727
Калужская область	0,874	0,842	0,957	0,938	1,064	0,929	0,985	0,952	0,858	0,832
Костромская область	0,761	0,749	0,826	0,772	0,943	0,784	0,788	0,736	0,693	0,599
г.Москва	1,330	1,467	1,246	1,362	1,351	1,320	1,353	1,452	1,531	1,481
Московская область	1,192	1,247	1,158	1,191	1,190	1,191	1,159	1,200	1,262	1,357

Таблица 7.10

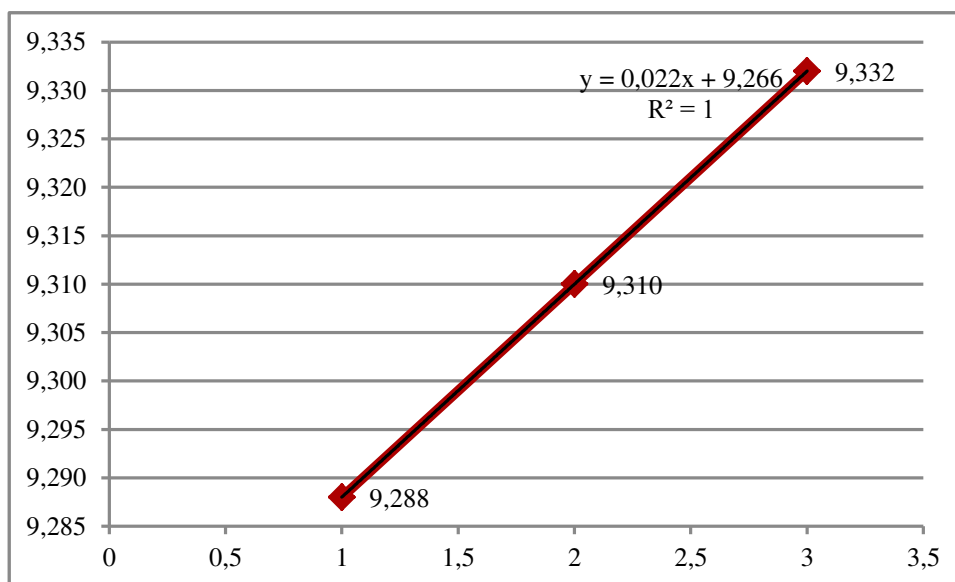
Московская область	КС-1
на 01.01.2019 г. по сравнению с 01.01.2016 г.	1,215

Согласно п.2.6 справочника КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве №106», прогноз индексов цен на строительно-монтажные работы в России составляет:

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



С целью определения индекса цен на строительные работы на дату оценки был проведен корреляционно-регрессионный анализ. Результаты анализа приведены на графике ниже.



Итоговый коэффициент изменения цен после выхода справочника

Таблица 7.11

	Факт			Прогноз				
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август
Индексы цен по Московской области	9,288	9,310	9,332	9,354	9,376	9,398	9,42	9,442
Индекс перехода от Января к Августу 2019 г.	1,017							

Таблица 7.12

Московская область	КС-8
Итоговый коэффициент	1,236

7.3. Определение косвенных издержек

Косвенные затраты – расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов (например, кредитные издержки) и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами.

К ним относят и другие виды затрат, например, оплату труда специалистов, стоимость кредитов, налоги в течение строительства; текущие расходы, например, комиссионный сбор за аренду, продажу, маркетинговые расходы.

Косвенных издержек, в рамках моделируемого строительства, не включенных в перечень затрат учитываемых сборником КО-ИНВЕСТ, не выявлено.

7.4. Расчет прибыли предпринимателя

Приобретение (оформление) земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством и включает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск. Прибыль застройщика (инвестора) представляет собой предпринимательский доход, отражающий вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

Объекты строятся собственником для удовлетворения потребностей в собственных целях. В связи с этим учет предпринимательской прибыли не учитывается.

7.5. Определение накопленного износа

Рассчитанные выше затраты на создание (замещения) улучшений не учитывают величину накопленного износа и устареваний объекта.

Под **общим накопленным износом** и устареванием (*accrued depreciation*) понимается потеря стоимости оцениваемого объекта по всем возможным причинам.

Существуют следующие виды износа и устареваний – физический износ, функциональное и внешнее устаревание.

Накопленный износ объекта недвижимости обусловлен ухудшением его физического состояния, несоответствием функциональных характеристик современным представлениям рынка недвижимости, влиянием внешних условий функционирования объекта на его стоимость. Поскольку перечисленные факторы проявляются взаимосвязано, их влияние на стоимость оценивается комплексно.

Существует несколько методов расчета накопленного износа как общей потери стоимости объекта под влиянием действия различных факторов, основные из которых: метод разбивки, метод оставшегося срока экономической жизни и метод рыночной выборки.

Метод разбивки предполагает разбивку износа на 3 составляющих: физический износ, функциональное (моральное) устаревание, внешнее (экономическое) устаревание. Накопленный износ в данном случае рассчитывается по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{\text{ф}}/100) \times (1 - И_{\text{ф}}/100) \times (1 - И_{\text{в}}/100) \quad (7.5.)$$

где:

И_н – накопленный износ, %;

И_ф – физический износ, %;

И_м – функциональное устаревание, %;

И_в – внешнее устаревание, %.

Метод оставшегося срока экономической жизни в общем виде предполагает учет всех факторов износа в одном показателе – оставшемся сроке экономической жизни. Износ здесь рассчитывается по формуле:

$$И = T_{\text{эф}}/T_{\text{с}} \times 100\% \quad (7.6.)$$

где:

И% - накопленный износ;

T_{эф} - эффективный возраст, лет;

T_с - типичный срок, лет.

Таким образом, при использовании метода оставшегося срока экономической жизни учитывается желание инвестора окупить вложения за определенный срок. Более этого срока

с точки зрения пользователя эксплуатация данного объекта не является необходимой, даже если физически он и может использоваться далее.

Метод рыночной выборки основан на использовании данных о продажах аналогичных объектов недвижимости.

С учетом имеющейся информации для расчета накопленного износа использовался метод разбиения, позволяющий наиболее точно отразить накопленный износ.

Функциональное устаревание имущества – устаревание имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Функциональное (моральное) устаревание может быть вызвано наличием целого ряда факторов: более современных аналогов имущества, которые обеспечивают большую производительность; повышенным потреблением ресурсов в процессе производства оцениваемого объекта по сравнению с современными аналогами; более высокой стоимостью создания самого объекта по сравнению с аналогами; для зданий – несоответствие планировочных решений современным требованиям и многими другими.

Функциональное устаревание подразделяют на устранимое и не устранимое.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального устаревания:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверх улучшения.

Неустранимое функциональное устаревание вызывается устаревшими объемно – планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемого здания относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального устаревания может определяться двумя способами:

- капитализацией потерь в арендной плате;
- капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

В оцениваемых зданиях и сооружениях конструктивные решения соответствуют своему функциональному назначению. Кроме того, расчет стоимости ведется методом замещения затрат, который позволяет не учитывать отдельные виды функционального устаревания.

На основании вышесказанного, функциональное устаревание в дальнейших расчетах учитывать нецелесообразно.

Внешнее устаревание имущества – устаревание имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Внешнее (экономическое) устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Внешний износ в расчетах не учитывался так как проведенный анализ рынка показал дефицит тепличных площадей (комплексов).

На основании вышесказанного, внешнее устаревание в дальнейших расчетах учитывать нецелесообразно.

Физический износ (deterioration) – это потеря стоимости за счет естественных процессов в ходе эксплуатации. Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Физический износ представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта собственности. Он является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию технологической среды предприятия, обусловлен внутренними дефектами, вызванными вибрацией и технологической нагрузкой, длительными простоями, авариями и катастрофами.

При этом надо заметить, что в результате физического износа могут не только ухудшаться технические характеристики объекта, но и увеличиваться вероятность возникновения поломок и аварий, что может привести к уменьшению остаточного срока службы всего объекта или некоторых его конструктивных элементов.

Величина физического износа определена методом оставшегося срока экономической жизни.

Срок полезной службы (срок полезного использования) — либо период, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое, как ожидается, будет получено организацией от актива.

Для повышения достоверности результата, его ясного и точного изложения, недопущения введения в заблуждение Заказчика при определении сроков полезной службы оцениваемых объектов Оценщик анализировал ряд информационных источников, представленных ниже.

Данные об источниках, используемых при определении сроков полезной службы классов (подклассов) оцениваемого имущества.

Таблица 7.13

Наименование	Краткое обоснование возможности использования источников
Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств принято в соответствии со ст. 258 НК РФ указано: «Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации. Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей»
Средние нормативные сроками службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете. Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. № 9.17.ив.	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств.
Справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026)	Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Используется оценщиками как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, так как учитывает реальные рыночные условия
Экспертные мнения специалистов Заказчика	Исполнитель провел телефонные консультации с техническими специалистами Заказчика, на основании чего были совместно определены экспертные сроки службы
Экспертные мнения специалистов Исполнителя	В оценке встречаются такие объекты недвижимости, которые не содержатся ни в одном из вышеуказанных источников информации. Для таких объектов Исполнитель определял срок полезной службы экспертно.

Определив в соответствии с вышеописанными источниками сроки полезной службы для каждого выделенного подкласса (вида), Оценщик использовал методику расчета средневзвешенного итогового показателя. Процесс определения показателей сроков полезной службы, для объектов входящих в состав оцениваемого имущества представлен в таблице ниже.

Таблица 7.14

Наименование класса	Наименование подкласса	Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»			Средние нормативные сроками службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете.	Дополнительный источник информации / Экспертное мнение Исполнителя	Сроки полезной службы, лет (принятое к расчетам значение)
		Диапазон	Среднее значение				
Здания	Здания (КС-6)	15	20	17,5	20	35	24
Здания	Здания (теплицы)	-	-	-	-	20	20
Сооружения	КТП	10	15	12,5	-	20	16
Сооружения	Ограждения	10	15	12,5	-	10	11
Сооружения	Дымовые трубы	-	-	-	40	30	35
Сооружения	Резервуары			30	30	30	30
Сооружения	Дороги	15	20	17,5	-	25	21
Сооружения	Искусственные водоёмы	-	-	-	-	30	30
Сооружения	Очистные сооружения	10	15	12,5	-	12	12
Сооружения	Попарные стены	-	-	-	45	45	45
Сооружения	Сети	10	20	30	20	20	23
Сооружения	Линии электропередач	-	-	-	50	50	50

Таким образом, нормативный срок службы для дорожного покрытия принимается равным 17,5 лет.

Данное дорожное покрытие, в составе Объекта оценки несет, прежде всего, вспомогательные функции. При определении его рыночной стоимости Оценщик исходит из позиции, что в течение срока проведения работ по завершению (реконструкции) объекта основного строительства (здания ТЦ), данное дорожное покрытие подвергается чрезвычайным нагрузкам, связанным с работой тяжелой техники, транспортировкой массивных грузов и повышенному негативному влиянию от работы строительной техники. С данной точки зрения срок экономической жизни рассматриваемого дорожного полотна фактически будет ограничен сроком производства строительно-монтажных работ на объекте. Согласно имеющейся в распоряжении Оценщика информации (см. раздел 6.4 Отчета), СМР планируется завершить в течение последующих 13 месяцев, после чего дорожное покрытие будет полностью изношено. Таким образом, эффективный возраст дорожного покрытия может быть определён равным 16,42 года.

Расчет величины накопленного износа

Таблица 7.15

Наименование	Год начала строительства	Год проведения оценки	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной экономической жизни, лет	Физический износ ¹ , %
Дорожное покрытие, проектная и исполнительная документация на дорожное покрытие, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111, 50:23:0040110:112, 50:23:0040110:128, 50:23:0040110:452, 50:23:0040110:165	2015	2019	17,5	1,08	94%

7.6. Расчёт рыночной стоимости дорожного покрытия затратным подходом

Таблица 7.16

Наименование элемента Объекта оценки	Прямые строительные затраты, руб.	Прибыль предпр., %	Износ, %	Эффективный возраст, лет	Рыночная стоимость дорожного покрытия, руб.
Дорожное покрытие, проектная и исполнительная документация на дорожное покрытие, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111, 50:23:0040110:112, 50:23:0040110:128, 50:23:0040110:452, 50:23:0040110:165.	90 610 914	0%	94,00%	16,4	5 436 655

¹ Иные виды устареваний отсутствуют, соответствуют накопленному.

7.7. Заключение о рыночной стоимости дорожного покрытия на основе затратного подхода

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта, можно сделать вывод о том, что:

Таблица 7.17

Наименование	Рыночная стоимость элементов Объекта оценки, руб., (округленно)
Дорожное покрытие, проектная и исполнительная документация на дорожное покрытие, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111, 50:23:0040110:112, 50:23:0040110:128, 50:23:0040110:452, 50:23:0040110:165.	5 436 655

**Итоговая величина рыночной стоимости дорожного покрытия, рассчитанная
затратным подходом, составит:**

5 436 655

(пять миллионов четыреста тридцать шесть тысяч шестьсот пятьдесят пять) рублей.

8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

8.1. Описание и выбор методов затратного подхода

При оценке рыночной стоимости движимого имущества затратным подходом рассчитываются затраты на воспроизводство или замещение точной копии оцениваемого объекта или объекта, аналогичного оцениваемому за вычетом потерь стоимости от всех видов износа, обесценивания и устаревания.

Последовательность расчетов рыночной стоимости на основе затратного подхода можно представить следующим образом:

- Определение стоимости затрат на создание оцениваемого элемента Объекта оценки.
- Определение потерь стоимости в результате физического износа.
- Определение потерь стоимости в результате функционального устаревания (функционального износа).
- Определение потерь стоимости в результате экономического устаревания (внешнего износа).
- Вычитание из стоимости затрат на создание потерь стоимости всех видов износа, обесценивания и устаревания.

В составе затратного подхода можно выделить две группы методов:

1. Методы, основанные на способах прямого определения затрат:

1. *Метод поэлементного расчета затрат*, который заключается в суммировании стоимостей отдельных элементов объекта оценки, затрат на их приобретение, транспортировку и сборку с учетом прибыли;
2. *Метод анализа и индексации имеющихся калькуляций*, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию (затрат на материалы, комплектующие изделия, зарплату рабочих и косвенные расходы), приводя их тем самым к современному уровню цен;
3. *Метод укрупненного расчета себестоимости*, который заключается в определении стоимости путем расчета полной себестоимости изготовления оборудования или машин по укрупненным нормативам производственных затрат с учетом рентабельности производства.

2. Методы, основанные на способах косвенного определения затрат:

1. *Метод замещения или аналого-параметрический метод*, который основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов аналогичных оцениваемому по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта;
2. *Индексный метод (по трендам изменения цен)*, метод основан на изменении (колебании) себестоимости или цены с течением времени.
3. *Метод удельных ценовых показателей*, который заключается в расчете стоимости на основе удельных ценовых показателей, т.е. цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительности, мощности и т.д.) массы или объема.

В данном Отчете при определении рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом применялись методы, основанные на способе косвенного определения затрат, в частности, аналого-параметрический метод.

Аналого-параметрический метод

По данному методу стоимость затрат на создание элементов Объекта оценки рассчитывается на основе стоимостей и технико-экономических характеристик

сравниваемых объектов, т.е. на основании взаимосвязи, существующей между ценами и параметрами объектов.

При выборе объектов сравнения данные на них должны отвечать ряду требований:

- *идентичность* выполняемых функций с оцениваемым объектом (функциональное сходство). Наличие у аналога добавочных функций снижает стоимость оцениваемого объекта, а отсутствие увеличивает;
- *сходство* основных характеристик и параметров;
- *одновременность* (данные по стоимости должны быть ближайшими по времени к моменту оценки).

Стоимость затрат на создание элементов Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$C_o = (C \cdot a_n \cdot K_B \pm C_{доп}) - I_{нак} + C_m \quad (8.1)$$

где:

C_o – скорректированная стоимость оцениваемого оборудования на дату определения стоимости, руб.;

C – цена продажи объекта-аналога, руб.;

a_n – коэффициент, учитывающий зависимость цены от основного параметра;

K_B – коэффициент корректировки на время совершения сделки;

$C_{доп}$ – стоимость дополнительных устройств, наличием или отсутствием которых отличаются между собой оцениваемый объект и объекты аналоги, руб.;

C_m – дополнительные расходы, связанные с транспортировкой оборудования до места использования, монтажом и пуско-наладочными работами, руб.

$I_{нак}$ – накопленный износ.

8.2. Анализ цен продаж движимого имущества

Согласно заданию на оценку движимое имущество Объекта оценки подразделяется на два блока:

1 блок: Детский игровой комплекс, состоящий из:

- Скамья садово-парковая на ж/б ножках (002102) - (4 шт);
- Урна со вставкой деревянная ж/б основание – (2 шт);
- Декоративное ограждение «Полянка» - (48 шт);
- Стойка декоративного ограждения - (50 шт);
- Детский игровой комплекс Нг.-1,2 (нерж.) Нг.-1,8(пласт) –(1 шт);
- Качели на стойках двойные – (1 шт);
- Подвеска качели с сиденьем резиновым – (1 шт);
- Подвеска качели с сиденьем резиновым – (1 шт);
- Качели на деревянных стойках «Гнездо» - (1 шт);
- Домик-беседка – (1 шт);
- Карусель с каркасом – (1 шт);
- Качалка на пружине 2-х местная «Кабриолет» - (1 шт);
- Качалка на пружине 2-х местная «Кораблик» - (1 шт).

2 блок:

- Мебель для зоны Food-court - стулья пластиковые
- Мебель для зоны Food-court - Лавки
- Мебель для зоны Food-court - Подстолье SONIA 740
- Мебель для зоны Food-court - Столешница R80
- Вертикальный пресс Strautmann Dale Press 800-10
- Вертикальный пресс Austropressen MAXI
- МФУ Kyocera TASKalfa
- Аналоговая АТС Panasonic
- Бензо снегоуборщик CRAFTSMAN 88691
- Компьютер ASUS M32AD-RU020S i3 4160 _в комплектации

В процессе анализа рынка была получена информация о стоимости нового аналогичного имущества, результаты анализа представлены в таблице 8.1. и 8.2. Данное

оборудование полностью идентично оцениваемому по комплектации и техническим характеристикам. Таким образом, оценщик счел необходимым использовать полученные данные в расчетах стоимости Объекта оценки.

1 Блок Таблица 8.1

№ п/п	Наименование элемента Объекта оценки	Стоимость, руб.	Источник информации
1	Скамья садово-парковая на ж/б ножках (002102) - (4 шт)	51 520	https://ksil74.ru/
2	Урна со вставкой деревянная ж/б основание - (2 шт)	10 560	https://ksil74.ru/
3	Декоративное ограждение «Полянка» - (48 шт)	317 280	https://ksil74.ru/
4	Стойка декоративного ограждения - (50 шт)	99 500	https://ksil74.ru/
5	Детский игровой комплекс Нг.-1,2 (нерж.) Нг.-1,8(пласт) –(1 шт)	1 015 620	https://ksil74.ru/
6	Качели на стойках двойные – (1 шт)	29 160	https://ksil74.ru/
7	Подвеска качели с сиденьем резиновым – (1 шт)	8 910	https://ksil74.ru/
8	Подвеска качели с сиденьем резиновым – (1 шт)	14 890	https://ksil74.ru/
9	Качели на деревянных стойках «Гнездо» - (1 шт)	96 160	https://ksil74.ru/
10	Домик-беседка – (1 шт)	87 230	https://ksil74.ru/
11	Карусель с каркасом – (1 шт)	41 650	https://ksil74.ru/
12	Качалка на пружине 2-х местная «Кабриолет» - (1 шт)	46 400	https://ksil74.ru/
13	Качалка на пружине 2-х местная «Кораблик» - (1 шт)	43 050	https://ksil74.ru/
14	Организация доставки	24 864	https://ruperevozki.ru/chelyabinsk/chelyabinsk-moskva.html

2 блок Таблица 8.2

Наименование элемента Объекта оценки	Цена нового аналога, в валюте контракта, шт.	Курс валюты контракта на дату оценки	Цена нового аналога, руб., шт.	Источник информации
Мебель для зоны Food-court - стулья пластиковые			2 007	Mebilio.ru тел.:8(495) 212-06-61, https://mebilio.ru/mebel-dlya-kafe/stulya-dlya-kafe/stulya-dlya-fudkorta/stul-sht-s75-chernyy/
Мебель для зоны Food-court - Лавки			5 110	ReeHouse Group тел.:+7 (499) 653-81-64, https://www.i888.ru/search?strSearch=%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B8
Мебель для зоны Food-court - Подстолье SONIA 740			2 400	Optimal тел.:+7 495 505 54 58, https://optimal.studio/%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D0%B5%20Sonia%20740
Мебель для зоны Food-court - Столешница R80			3 250	"Общепит" тел.:(4812) 252-252, https://фирмаобщепит.рф/catalog/dlya_doma_1/mebel_dlya_doma/stoleshnitsy_5/stoleshnitsy_topalit_avstriya_4/29699/
Вертикальный пресс Strautmann Dale Press 800-10	€ 6 000	70,6546	423 928	"ПАСТЕР-ХОЛДИНГ" тел.:+7 (495) 648-67-48, https://phold.ru/special/
Вертикальный пресс Austropressen MAXI	€ 7 500	70,6546	529 910	"Мастерпресс" тел.:+7 (495) 540-45-91, https://maspress.ru/austropressen-press-dlja-othodov-serija-maxi/
МФУ Kyocera TASKalfa			33 330	Компания ЗБК тел.:+7 (495) 921-39-66, https://zvz.ru/catalog/orgtehnika/kopiry-mfu/kyocera/?utm_source=yd&utm_medium=cpc&utm_campaign=yd_msk-mo_printeri-mfu-brand-obschie_search_44633627&utm_content=none&utm_term=kyocera%20%D0%BC%D1%84%D1%83%20%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%8B&calltouch_tm=yd_c:44633627_gb:3892121848_ad:7770007880_ph:1763814904_9_st:search_pt:premium_p:l_s:none_dt:desktop_reg:213_ret:_apt:none&yclid=4246415282501868732
Аналоговая АТС Panasonic			13 668	"Виктел" тел.: +7 (495) 796-91-98, https://victel.ru/market/ats/mini-ats-dlya-malogo-biznesa/mini-ats-panasonic-kx-teb308ru
Бензо снегоуборщик CRAFTSMAN 88691			48 700	"Ангстрем" тел.: +7 (499) 350-16-23, https://moskva.tiu.ru/p276337396-snegouborschik-benzinovyj-craftsman.html
Компьютер ASUS M32AD-RU020S i3 4160_в комплектации			27 590	"ОЛДИ" тел.: +7 495 22 11 111, https://www.aldi.ru/catalog/element/0697208/?from=ya_market&utm_source=ya_market&utm_medium=cpc&utm_term=0697208&utm_campaign=msk&atm_marketing=yandexmarket+msk+comp+0697208+290&frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.&ymclid=15641432614287943155500001

В приведенной выше таблице 8.1 и 8.2 представлена стоимость нового движимого имущества на момент его оценки. Полученная стоимость не отражает фактическую (рыночную) стоимость Объекта оценки, т.к. не учитывает ее износа за время эксплуатации.

8.3. Определение совокупного накопленного износа

Сумма затрат на приобретение движимого имущества, рассчитанная на основе метода косвенного определения затрат, не отражает действительную рыночную стоимость движимого имущества по состоянию на дату оценки, так как не учитывает влияние износа на рыночную стоимость.

Совокупный износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения технологий производства машин и оборудования.

Существуют несколько методов расчёта износа как общей потери стоимости объекта под влиянием действия различных факторов, основные из которых: *метод разбиения, метод срока жизни и метод рыночной выборки*.

Метод разбиения предполагает разбивку износа на 3 составляющих: физический износ, функциональный (моральный) износ и внешний (экономический) износ.

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

$$I_{\%} = \left(1 - \left(1 - \frac{I_{\text{физ},\%}}{100} \right) \cdot \left(1 - \frac{I_{\text{фун},\%}}{100} \right) \cdot \left(1 - \frac{I_{\text{вн},\%}}{100} \right) \right) \cdot 100 \quad (8.2.)$$

где:

I – накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ;

$I_{\text{вн}}$ – внешний износ.

Метод экспертизы состояния

Данный метод предполагает привлечение экспертов для оценки технического состояния объекта и определение степени его физического износа. При этом Оценщик может воспользоваться уже имеющейся практикой обследования технического состояния оборудования, которое периодически проводят ремонтные службы предприятий. Обычно такие инспекционные осмотры делают для того, чтобы выяснить, в каком виде ремонта нуждается оборудование. Опытные ремонтники вполне квалифицированно могут оценить и степень износа оборудования, если перед ними поставить такую задачу. Но субъективный характер такой оценки снижает ценность её результатов.

Для определения единых критериев оценки износа составляют специальные оценочные шкалы.¹

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа

Таблица 8.3

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0 - 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное в отличном состоянии	16 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36 - 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных	61 - 80

¹ Методические указания по оценке машин и оборудования для различных целей оценки. Издание комитета по оценочной деятельности Торгово-промышленной палаты РФ, 2002 г.

	частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81 - 90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91 - 100

Согласно данным Набора амортизационных групп для кода ОКОФ (ОК 013-94) (источник информации: <http://fixedassets.ru/Classificators/OKOF/190009000/>) срок службы для подобных элементов детской площадки составляет от 85 до 120 мес. К расчетам принято среднее значение 102 мес. (8,5 лет).

Износ для движимого имущества определен Оценщиком экспертно на уровне 60%.

Для повышения степени достоверности могут быть привлечены несколько экспертов. Результирующее значение коэффициента износа определяют по формуле:

$$K_{\text{физ}} = \sum K_i \cdot a_i = 1 \quad (8.3.)$$

где:

K_i – оценка износа i – м экспертом;

a_i – весомость мнения i -го эксперта;

n – число экспертов.

Весомость мнений экспертов определяют из условия

$$\sum a_i = 1$$

Физический износ движимого имущества рассчитывался *методом срока жизни* исходя из срока экономической жизни.

Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие несоответствия объекта современным требованиям, связанная с устареванием использованных материалов и конструкций, а также вызываемая несоответствием объемно - планировочного (конструктивного) решения сооружения современным стандартам. У оцениваемого движимого имущества функционального устаревания не выявлено.

Экономический износ (устаревание) – это снижение функциональной пригодности здания или сооружения в результате действия внешних по отношению к объекту факторов (упадок района, состояние рынка и т.п.). Экономическое устаревание отражает зависимость между сложившимися рыночными ценами и затратами на строительство, для объектов определенного функционального назначения. Внешнего устаревания у объектов оценки не обнаружено.

8.4. Расчет рыночной стоимости детского игрового комплекса затратным подходом

Расчет рыночной стоимости имущества затратным подходом представлен в таблице 8.4. и 8.5.

1 блок Детский игровой комплекс Таблица 8.4

№ п/п	Наименование элемента Объекта оценки	Оценка технического состояния	Цена нового аналога, руб., шт.	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Эффективный возраст, лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	И, %	Стоимость с учетом износа, руб.
1	Скамья садово-парковая на ж/б ножках (002102) - (4 шт)	Удовлетворительное	12 880	8	4	4	50%	6 440
2	Урна со вставкой деревянная ж/б основание - (2 шт)	Удовлетворительное	5 280	8	4	4	50%	2 640
3	Декоративное ограждение «Полянка» - (48 шт)	Удовлетворительное	6 610	8	4	4	50%	3 305
4	Стойка декоративного ограждения - (50 шт)	Удовлетворительное	1 990	8	4	4	50%	995
5	Детский игровой комплекс Нг.-1,2 (нерж.) Нг.-1,8(пласт) –(1 шт)	Удовлетворительное	1 015 620	8	4	4	50%	507 810
6	Качели на стойках двойные – (1 шт)	Удовлетворительное	29 160	8	4	4	50%	14 580
7	Подвеска качели с сиденьем резиновым – (1 шт)	Удовлетворительное	8 910	8	4	4	50%	4 455
8	Подвеска качели с сиденьем резиновым – (1 шт)	Удовлетворительное	14 890	8	4	4	50%	7 445

9	Качели на деревянных стойках «Гнездо» - (1 шт)	Удовлетворительное	96 160	8	4	4	50%	48 080
10	Домик-беседка – (1 шт)	Удовлетворительное	87 230	8	4	4	50%	43 615
11	Карусель с каркасом – (1 шт)	Удовлетворительное	41 650	8	4	4	50%	20 825
12	Качалка на пружине 2-х местная «Кабриолет» - (1 шт)	Удовлетворительное	46 400	8	4	4	50%	23 200
13	Качалка на пружине 2-х местная «Кораблик» - (1 шт)	Удовлетворительное	43 050	8	4	4	50%	21 525
14	Организация доставки		24 864					24 864

2 блок Таблица 8.5

№ п/п	Наименование элемента Объекта оценки	Оценка технического состояния	Цена нового аналога, руб., шт.	И, %	Стоимость с учетом износа, руб.,
1	Мебель для зоны Food-court - стулья пластиковые	Удовлетворительное	2 007	60,0%	803
2	Мебель для зоны Food-court - Лавки	Удовлетворительное	5 110	60,0%	2 044
3	Мебель для зоны Food-court - Подстолье SONIA 740	Удовлетворительное	2 400	60,0%	960
4	Мебель для зоны Food-court - Столешница R80	Удовлетворительное	3 250	60,0%	1 300
5	Вертикальный пресс Strautmann Dale Press 800-10	Удовлетворительное	423 928	60,0%	169 571
6	Вертикальный пресс Austropressen MAXI	Удовлетворительное	529 910	60,0%	211 964
7	МФУ Kyocera TASKalfa	Удовлетворительное	33 330	60,0%	13 332
8	Аналоговая АТС Panasonic	Удовлетворительное	13 668	60,0%	5 467
9	Бензо снегоборщик CRAFTSMAN 88691	Удовлетворительное	48 700	60,0%	19 480
10	Компьютер ASUS M32AD-RU020S i3 4160_в комплектации	Удовлетворительное	27 590	60,0%	11 036
11	Компьютер ASUS M32AD-RU020S i3 4160_в комплектации1	Удовлетворительное	27 590	60,0%	11 036

Рыночная стоимость элементов Объекта оценки, указанная в таблице 8.4 и 8.5, является так называемой стоимостью «в пользовании». В случае реализации оцениваемого имущества потребуются затраты предпродажную подготовку и обеспечение сохранности имущества от момента изъятия до момента совершения сделки купли-продажи.

При выставлении движимого имущества на вторичном рынке его стоимость будет несколько ниже расчетной из-за влияния рынка, которое возникает за счет таких ограничений для потенциального покупателя движимого имущества как:

- исходная надежность (контроль качества);
- скидка на поставку запчастей, наличие горячей линии и консультаций;
- возможность возврата (обмена);
- полноценная сервисная поддержка;
- возможность организации постгарантийной поддержки (периодической диагностики).

Определим величину поправки (далее - **Квтор**), которую целесообразно учесть при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

Общеизвестно, что после приобретения практически любых товаров, относящихся к движимому имуществу (в частности, машин и оборудования или транспортных средств), на первичном рынке продать их по цене приобретения (при отсутствии дефицита) не удастся, даже если они не были в эксплуатации. Причины этого, по-видимому, лежат в области психологии (поведенческой мотивации участников рынка), поскольку с одной стороны покупатель осознает повышенный риск приобретения товара со скрытыми дефектами, а с другой — затруднительное положение продавца, который понимает, что у покупателя есть альтернатива приобретения товара на первичном рынке. В связи с этим у покупателя возникает возможность требовать снижения цены по сравнению с ценой первичного рынка. Поскольку в данном случае продажа приобретенного товара происходит уже на вторичном рынке, такую скидку принято характеризовать коэффициентом перехода с первичного рынка на вторичный.

Исходя из целей и задач настоящей оценки, в расчетах использовано значение, указанное в таблице 8.6 и 8.7¹.

Расчет рыночной стоимости детского игрового комплекса приведен в таблице 8.6. и 8.7.

1 блок Детский игровой комплекс Таблица 8.6

№ п/п	Наименование элемента Объекта оценки	Количество, шт.	Стоимость с учетом износа, руб.	Квтр, %	Рыночная стоимость, руб., шт.	Итоговая рыночная стоимость, руб., всего
1	Скамья садово-парковая на ж/б ножках (002102) - (4 шт)	4	6 440	11,30%	5 712	22 849
2	Урна со вставкой деревянная ж/б основание - (2 шт)	2	2 640	11,30%	2 342	4 684
3	Декоративное ограждение «Полянка» - (48 шт)	48	3 305	11,30%	2 932	140 736
4	Стойка декоративного ограждения - (50 шт)	50	995	11,30%	883	44 150
5	Детский игровой комплекс Нг.-1,2 (нерж.) Нг.-1,8(пласт) –(1 шт)	1	507 810	11,30%	450 427	450 427
6	Качели на стойках двойные – (1 шт)	1	14 580	11,30%	12 932	12 932
7	Подвеска качели с сиденьем резиновым – (1 шт)	1	4 455	11,30%	3 952	3 952
8	Подвеска качели с сиденьем резиновым – (1 шт)	1	7 445	11,30%	6 604	6 604
9	Качели на деревянных стойках «Гнездо» - (1 шт)	1	48 080	11,30%	42 647	42 647
10	Домик-беседка – (1 шт)	1	43 615	11,30%	38 687	38 687
11	Карусель с каркасом – (1 шт)	1	20 825	11,30%	18 472	18 472
12	Качалка на пружине 2-х местная «Кабриолет» - (1 шт)	1	23 200	11,30%	20 578	20 578
13	Качалка на пружине 2-х местная «Кораблик» - (1 шт)	1	21 525	11,30%	19 093	19 093
14	Организация доставки	1	24 864	11,30%	22 054	22 054
	Всего	114				847 865

2 блок Таблица 8.7

№ п/п	Наименование элемента Объекта оценки	Количество, шт.	Стоимость с учетом износа, руб.	Квтр, %	Рыночная стоимость, руб., шт.	Итоговая рыночная стоимость, руб., округленно, шт.	Итоговая рыночная стоимость, руб., всего
1	Мебель для зоны Food-court - стулья пластиковые	200	803	14,7%	685	700	140 000
2	Мебель для зоны Food-court - Лавки	12	2 044	14,7%	1 744	1 700	20 400
3	Мебель для зоны Food-court - Подстолье SONIA 740	50	960	14,7%	819	800	40 000
4	Мебель для зоны Food-court - Столешница R80	50	1 300	14,7%	1 109	1 100	55 000
5	Вертикальный пресс Strautmann Dale Press 800-10	1	169 571	11,3%	150 409	150 400	150 400
6	Вертикальный пресс Austropressen MAXI	1	211 964	11,3%	188 012	188 000	188 000
7	МФУ Kyocera TASKalfa	1	13 332	14,5%	11 399	11 400	11 400
8	Аналоговая АТС Panasonic	1	5 467	14,5%	4 674	4 700	4 700
9	Бензо снегоуборщик CRAFTSMAN 88691	1	19 480	14,5%	16 655	16 700	16 700
10	Компьютер ASUS M32AD-RU020S i3 4160 в комплектации	1	11 036	14,5%	9 436	9 400	9 400
11	Компьютер ASUS M32AD-RU020S i3 4160 в комплектации1	1	11 036	14,5%	9 436	9 400	9 400
	Всего	319					645 400

Итоговая величина рыночной стоимости детского игрового комплекса, рассчитанная затратным подходом, составит:

847 865

(восемьсот сорок семь тысяч восемьсот шестьдесят пять) рублей;

итоговая величина рыночной стоимости движимого имущества Объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, составит:

645 400

(шестьсот сорок пять тысяч четыреста) рублей.

¹ Справочник оценщика машин и оборудования /под ред. к.т.н. Лейфера Л.А. – Н. Новгород: ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2019, - 320 с.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

1. Возможность определить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфически особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность).

В рамках настоящего отчета каждый из элементов объекта оценки был рассчитан одним подходом, следовательно, согласование не требуется.

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговое заключение о рыночной стоимости Объекта оценки

Таблица 10.1

Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Рыночная стоимость, руб.
Недвижимое имущество	Не применялся	Не применялся	349 445 796	349 445 796
Право аренды земельных участков	Не применялся	Не применялся	1 495 889	1 495 889
Движимое имущество (в количестве 11 единиц)	645 400	Не применялся	Не применялся	645 400
Рыночная стоимость Объекта оценки	351 587 085 (триста пятьдесят один миллион пятьсот восемьдесят семь тысяч восемьдесят пять) рублей			

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки

Таблица 10.2

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.*
	Итоговая стоимость объекта оценки, в том числе:	351 587 085
	Недвижимое имущество	
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации объектов торговой назначения с наземной парковкой, общая площадь 157 156 кв. м, кадастровый номер: 50:23:0040110:92;	349 445 796
	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:23:0040110:450, Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: 87. Площадь 4470 кв. м. Адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1;	
	Объект незавершенного строительства, кадастровый номер 50:23:0040110:449, Степень готовности объекта незавершенного строительства, % 83. Площадь 49560.1 кв. м. Адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1,	
	включая неотделимые улучшения:	
	Насос скважинный Grundfos SP 46-11 Rp3 6"3Ч3809418/50 18/5кW;	
	Подвесной несветовой указатель 300/1000мм;	
	Подвесной несветовой указатель 400/2500мм;	
	Отдельно стоящий несветовой указатель 750/2260мм;	
	Проект системы навигации;	
	Стационарный пресс-компактор ESC-30 COMPACT с контейнером 20м3;	
	Дорожная навигация 1;	
	Дорожная навигация 2;	
	Дорожная навигация 3;	
	Дорожная навигация 4;	
	Дорожная навигация 1/1;	
	Дорожная навигация 2/2;	
	Дорожная навигация 3/3;	
	Дорожная навигация 4/4;	
	Скважина 1;	

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.*
	Скважина 2;	
	Трансформаторная подстанция 2000 кВА (встроенная) комплект;	
	Трансформаторная подстанция 2500 кВА (встроенная) комплект;	
	Блочная комплектная Трансформаторная подстанция 1250 с 2-мя пристройками БРП;	
	Кабельная линия _2КЛ от 2БКТ 1250 до ТП 3 _ 770м;	
	Кабельная линия _2КЛ от 2БКТ 1250 до ТП1 _ 240м;	
	Кабельная линия _2КЛ от ТП 1 до ТП 2 _ 260м;	
	Кабельная линия _2КЛ от ТП 2 до ТП 3 _ 630м;	
	Кабельная линия _2КЛ от 2БКТП 1250 до РП "МОЭСК" _ 40М;	
	Трансформаторная подстанция 630 кВА (встроенная) комплект;	
	ИРД, проектная документация на строительство объектов;	
	Наземная открытая Парковка 92 635 м2;	
	Внутриквартальные проезды/съезды;	
	Рольставни (входная группа, витрины);	
	Облицовочные панели (зона банкоматов).	
	в том числе инфраструктурные объекты:	
	Детский игровой комплекс;	847 865
	Дорожное покрытие, проектная и исполнительная документация на дорожное покрытие, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111, 50:23:0040110:112, 50:23:0040110:128, 50:23:0040110:452, 50:23:0040110:165;	5 436 655
	Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:128;	210 772
	Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:452, 50:23:0040110:453, 50:23:0040110:454, 50:23:0040110:455;	1 527 166
	Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:165 для строительства и эксплуатации дорожного сооружения для обеспечения подъезда к торговому комплексу;	1 933 022
	Право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кад.номером 50:23:0040110:165 для строительства и эксплуатации подземных коммуникаций для использования системы отвода ливневых и бытовых стоков от торгового комплекса;	2 110 384
2	Право аренды земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0040110:108, 50:23:0040110:111 50:23:0040110:112;	1 495 889
Итого недвижимое имущество, включая неотделимые улучшения и инфраструктурные объекты:		350 941 685
3	Движимое имущество:	
	Мебель для зоны Food-court – стулья пластиковые (кол-во 200 шт.);	140 000
	Мебель для зоны Food-court – Лавки (кол-во 12 шт.);	20 400
	Мебель для зоны Food-court – Подстолье SONIA 740 (кол-во 50 шт.);	40 000
	Мебель для зоны Food-court – Столешница R80 (кол-во 50 шт.);	55 000
	Вертикальный пресс Strautmann Dale Press 800-10 (кол-во 1 шт.);	150 400
	Вертикальный пресс Austropressen MAXI (кол-во 1 шт.);	188 000
	МФУ Kyocera TASKalfa (кол-во 1 шт.);	11 400
	Аналоговая АТС Panasonic (кол-во 1 шт.);	4 700

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб.*
	Бензо снегоборщик CRAFTSMAN 88691 (кол-во 1 шт.);	16 700
	Компьютер ASUS M32AD-RU020S i3 4160_в комплектации (кол-во 1 шт.);	9 400
	Компьютер ASUS M32AD-RU020S i3 4160_в комплектации1 (кол-во 1 шт.).	9 400
Итого движимое имущество:		645 400

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет специалисты-оценщики (далее по тексту - Оценщик), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у них данными удостоверяют что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
 - оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
 - у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист-оценщик

_____ Д.Ю. Фёдоров

12. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Арендная ставка - цена аренды. Обычно, исчисляется в долларах США, реже - в Евро, за 1 кв.м в год, оплачивается в рублях по курсу ЦБ, не включает налоги.

Вторичный рынок недвижимости - рынок объектов недвижимости, которые уже имеют зарегистрированных в соответствующих государственных органах владельцев. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам объектов и ценам.

Девелопер – предприниматель (вертикально интегрированная компания), получающий прибыль от создания строительства, реконструкции объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта; приобретателя земельного участка под застройку; организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика, генподрядчика, риэлторов для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью; привлекает инвестиции либо сам финансирует строительство.

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

Застройщик - организация, на которую оформлены все правоустанавливающие документы на ведение строительства/реконструкции в границах земельного участка, находящегося в собственности или полученного на условиях долгосрочной аренды у города.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

На земельном участке здания подразделяются на основные и служебные. Основным называется здание, которое среди других на земельном участке является главенствующим по капитальности постройки, по архитектурным признакам и своему назначению. На одном земельном участке может быть одно и более зданий. Служебным называется строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке. К числу служебных строений относятся гаражи, гаражи индивидуального пользования, навесы, дворовые погребы и т. п.

Земельный участок - часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ - частичная или полная утрата объектом потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Инженерное оборудование здания - система приборов, аппаратов, машин и коммуникаций, обеспечивающая подачу и отвод жидкостей, газов, электроэнергии (водопроводное, газопроводное, отопительное, электрическое, канализационное, вентиляционное оборудование).

Кадастровый номер - уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и/или юридически существует как единое целое.

Капитальный ремонт - ремонт объекта недвижимости с целью восстановления исправности и работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования без изменения основных технико-экономических показателей объекта.

Коммерческая недвижимость - любая недвижимость, используемая её собственниками для извлечения дохода (офисные здания, торговые центры, склады, гостиницы, апарт-отели, сдающиеся в аренду квартиры и т. д.).

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Коэффициент общих площадей - маркетинговый прием повышения арендной ставки. Заключается в прибавлении к площади блока еще и дополнительной оплачиваемой площади по той же арендной ставке. КОП позволяет компенсировать "простой" площадей общего пользования: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, зону рецепции, технические помещения.

Недвижимое имущество - это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Общая площадь объекта – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения, в том числе, технического, подвального и чердачного) всех этажей и встроенно-пристроенных помещений.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Первичный рынок недвижимости - рынок, на котором впервые возникают и оформляются права собственности на недвижимость. Как правило, под первичным рынком понимается рынок строительства и реконструкции.

Регистрация недвижимости - совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

Риэлтор (агент по недвижимости) - предприниматель, работающий в агентстве недвижимости и занимающийся различными операциями с недвижимостью.

Сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Терминальная стоимость - это нынешняя стоимость всех денежных потоков постпрогнозного периода, приведена до определенного момента в будущем.

Техническое состояние - совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризующихся в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Эксплуатационные расходы — издержки производства, связанные с поддержанием в работоспособном состоянии используемого производственного оборудования, машин, механизмов

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

а) Нормативные документы

- Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года
- № 135-ФЗ с изменениями от 12.03.2014 N 33-ФЗ
- Гражданский кодекс РФ, части I, II.
- Федеральными Стандартами оценки: (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1,2,3,7,10)»), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254-256,611, 328.
- Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ (в ред. 12.03.2014)

б) Методическая литература

- Оценка недвижимости под общей редакцией Грязновой А.Г., Федотовой М.А., М., Финансы и статистика, 2005 г.
- «Оценка недвижимости». Учебное пособие. И.В. Гранова. – М.: Изд-во «Приор», 2001 год.
- «Введение в теорию оценки недвижимости» А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М, 98.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е., «Стоимость недвижимости», М. Книга и бизнес 2002;
- Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Е.П. Ким, Экспертное бюро М., 1997 г.

в) Справочная литература

- Журналы и газеты - «Недвижимость и цены», «Новый Адрес», «Realestate», «Коммерческая Недвижимость», «Эксперт» и др.
- Интернет-сайты компаний, осуществляющих маркетинговые исследования рынка недвижимости.
- Интернет-сайты агентств недвижимости г. Москвы и Московской области.
- Официальные сайты Министерства экономического развития и торговли РФ, Госкомстата РФ, Федерального Агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству РФ, Администрации Московской области.
- «Индексы цен в строительстве. Выпуск 60». М.: изд-во «Ко-Инвест». 2009 г.
- «Справочник официальных определений и терминов по экономике и финансам». Ю.И. Фединский. М.: изд-во «Экзамен», 2002 г.
- Словарь «Борисов А.Б. Большой экономический словарь. — М.: Книжный мир, 2003. — 895 с.»

Список используемых документов показывающих количественные и качественные характеристики

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- правоустанавливающие документы
- разрешение на строительство

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

Перечень приложений настоящего Отчета:

1. Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика.
2. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:
 - правоустанавливающие документы
 - разрешение на строительство

14.1. Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика



СВИДЕТЕЛЬСТВО

ООО «Аудит и консалтинг»

г. Москва
(ОГРН1147746771236)

Решением Правления Некоммерческого партнерства
«Национальный союз экспертных организаций»
от «13» октября 2014года, (Протокол №11/04)

Включен в реестр членов НП «НСЭО»
за регистрационным номером 77-031

Президент



А.О. Буров

Адрес: 127405, Москва, Златоварный пер., д. 3, офис 205, Почтовый адрес: 127448, г. Москва, д/п № 14
Тел./Факс: (495) 663-6375, моб. (916) 230-6647, E-mail: nsosnso@mail.ru, www.nsosnso.ru
ОГРН 107799018046-0000000077002496480278701014

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СЛ № 3388



СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР

**обязательного страхования ответственности юридического лица,
заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V51277-0000270**

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «27» августа 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности юридических лиц» Страховщика от 19.07.2016 (далее – Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 9, стр. 1, Москва, 101000 Почтовый адрес, адрес исполнения обязательств Страховщика
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Аудит и консалтинг» Почтовый адрес: 101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 9, стр. 1
Лицо, ответственность которого застрахована	ООО «Аудит и консалтинг» Почтовый адрес: 101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 9, стр. 1 Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем понимается Лицо, ответственность которого застрахована, согласно настоящему договору.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	На противоправные действия/бездействия Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникшим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при обращении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
Страховой случай	Установленный истинным в законном силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Ущерб/убытки/вред, подлежащий возмещению Страхователем, в соответствии с п. 4.6. Правил страхования, изложенных в Приложении №2 к настоящему Договору.
Выгодоприобретатель	Третье лицо, имущественные интересы которого могут быть причинены ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3, 11.4.4. Правил страхования третье лицо/выгодоприобретателем не является.
СТРАХОВАЯ СУММА	500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек.
Лимит ответственности по одному страховому случаю	500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	115 000,00 (сто пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек. Сумма премии.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «05» сентября 2018г. по «04» сентября 2019г. Страхование действует до наступления события, распространяется на случаи причинения вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
Приложения к Договору	Приложение №1 Заявление на страхование от «27» августа 2018г. Приложение №2 Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«27» августа 2018г. город Москва

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «Аудит и консалтинг»
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 9, стр. 1	Адрес местонахождения	109429, г. Москва, Рязанский проспект, д. 60, стр. 18, этаж 5, комн. 150
Почтовый адрес	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 9, стр. 1	Почтовый адрес	109513, г. Москва, Можайское шоссе, д. 71, строение Б, этаж 3
ИНН	7702043726 КПП 50/70/0001	ИНН	770016770 КПП 77/00/1901
СВК	044825/87	СВК	044525225
Расчетный счет	40701610400000000000	Расчетный счет	40703910020000000000
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва	Банк	ПАО Сбербанк г. Москва
Кор. счет	30101810700000000457	Кор. счет	30101810400000000225

Представитель Страховщика	Морозов А.А.	Представитель Страхователя	Доминик С.В.
На основании	доверенности № 042/01 от 01.08.2017г.	На основании	доверенности № 0801-17 от 28.07.2017г.

М.П.

М.П.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Федоров Дмитрий Юрьевич

паспорт: серия 4608 № 626229, выдан 20.05.2009 г.
ТП в ГОР. ЛИКИНО-ДУЛЕВО ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ.
В ОРЕХОВО-ЗУЕВСКОМ Р-НЕ
Код подразделения 500-115

включен в реестр СРО «СФСО»:
09.10.2018, регистрационный № 720
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 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «09» октября 2018г.

Президент

М.А. Скитов

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017.

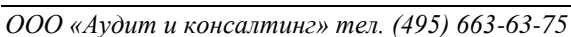
ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398



ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № V51277-0000277

Настоящий Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее - Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «27» августа 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

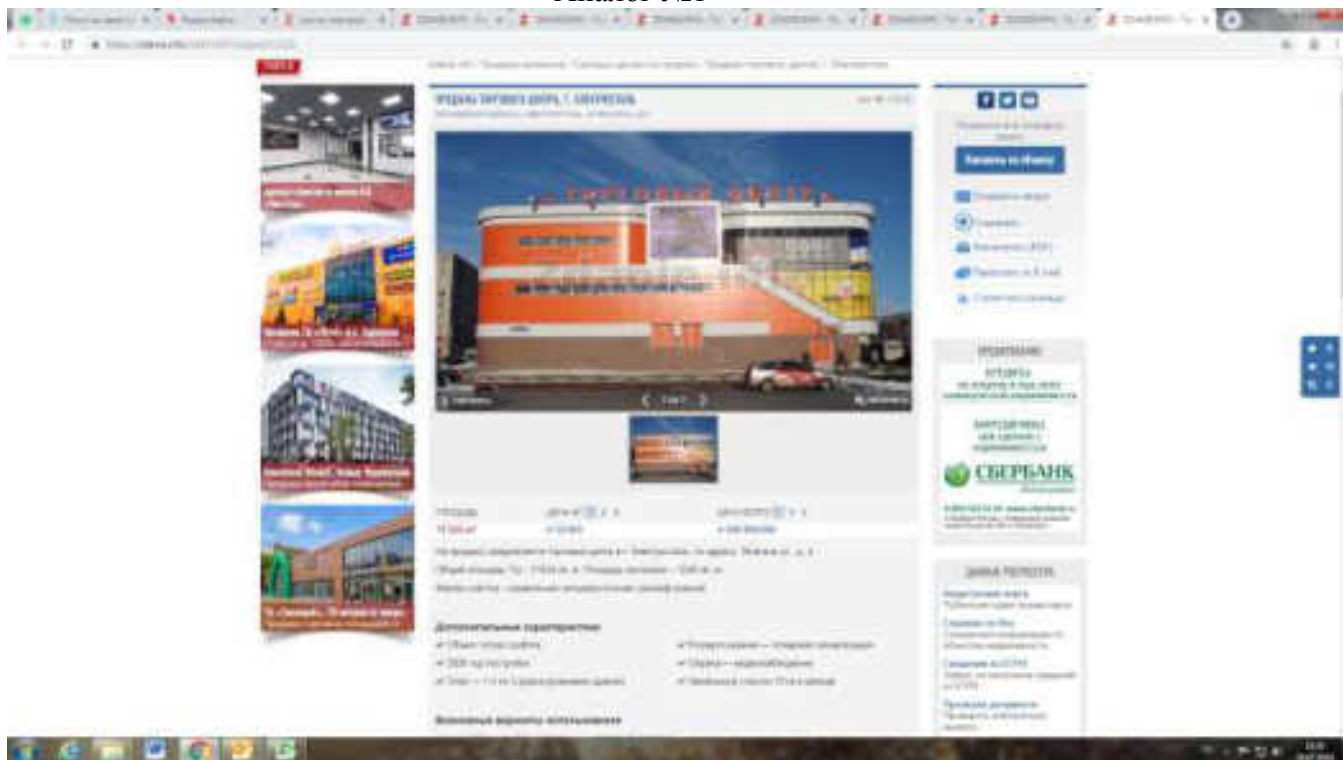
СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 <small>Полное наименование юридического лица: ООО «ВТБ Страхование»</small>		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Федоров Дмитрий Юрьевич <small>Полное наименование юридического лица: ООО «ВТБ Страхование»</small>		
ОЦЕНЩИК, ответственность которого застрахована	Федоров Дмитрий Юрьевич <small>Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем новая компания: Судья, ответственность которого возмещается, если прямо не определено иное.</small>		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя (Оценщика), связанные с риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам при определении:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ликвидационной / инвестиционной стоимости объекта оценки;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.</p>		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика и результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Ущерб признается фактом наступления страхового случая, если соответствует п.п. 4.4. Правил страхования. Далее - в соответствии с п.п. 4.7 - 4.9. Правил страхования.</p>		
ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛИ	<p>Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с оценщиком, и (или) третье лицо, которому может быть причинен ущерб (имущественный вред) при наступлении страхового случая.</p> <p>В части расходов, указанных в пп. 11.4.3, 11.4.4. Правил страхования, заказчик / третье лицо выгодоприобретателем не является.</p>		
СТРАХОВАЯ СУММА	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. <small>Цифрами с прописью</small>		
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. <small>Цифрами с прописью</small>		
ФРАНШИЗА	Не установлена <small>Цифрами с прописью</small>		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	7 500,00 (Семь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек. <small>Цифрами с прописью</small> Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «31» сентября 2018г.		
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «01» октября 2018г. по «30» сентября 2019г. Страхование, предусмотренное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.		
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «27» августа 2018г. Приложение №2 Правила страхования.		
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«27» августа 2018г. город Москва.		
Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	Федоров Дмитрий Юрьевич
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес местонахождения	142671, Московская область, Орехово-Зуевский район, дер. Худыново д. 65
Почтовый адрес	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Почтовый адрес	142671, Московская область, Орехово-Зуевский район, дер. Худыново д. 65
ИНН	7702263728 КПП 997950001	Паспорт серия	46 05 номер 626229
БИК	044525187	Выдан	ТП и гор. Ликино-Дулево ОУФМС России по Московской обл. и Орехово-Зуевскому р-ну
Расчетный счет	40701810400000000009	Дата выдачи	29.05.2009 г.
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва		
Кар. счет	30101810700000005187		
Представитель Страховщика		Представитель Страхователя	
Морозов А.А.		Федоров Д. Ю.	
На основании	доверенности № 642/М от 01.12.2017г.		



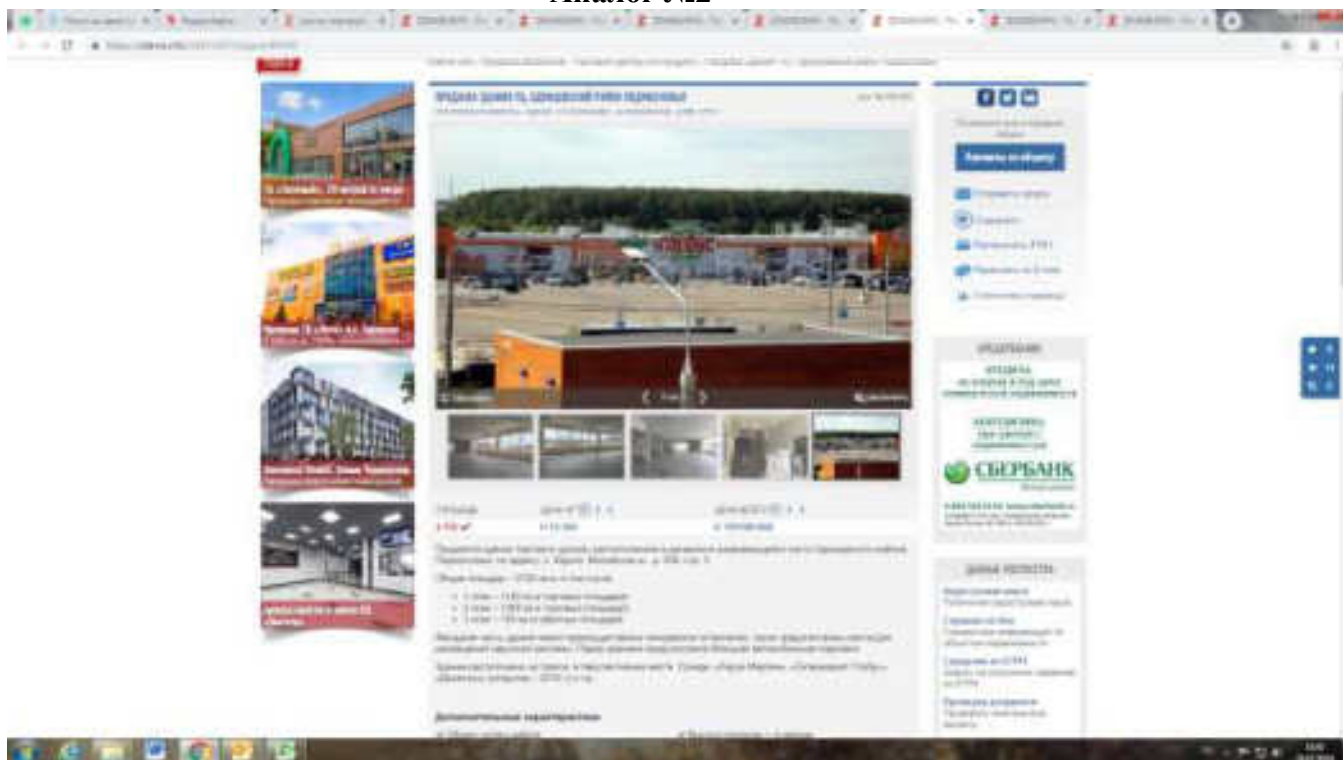
14.2. Копии объявлений объектов используемых в качестве аналогов Объекта оценки

Торговые центры

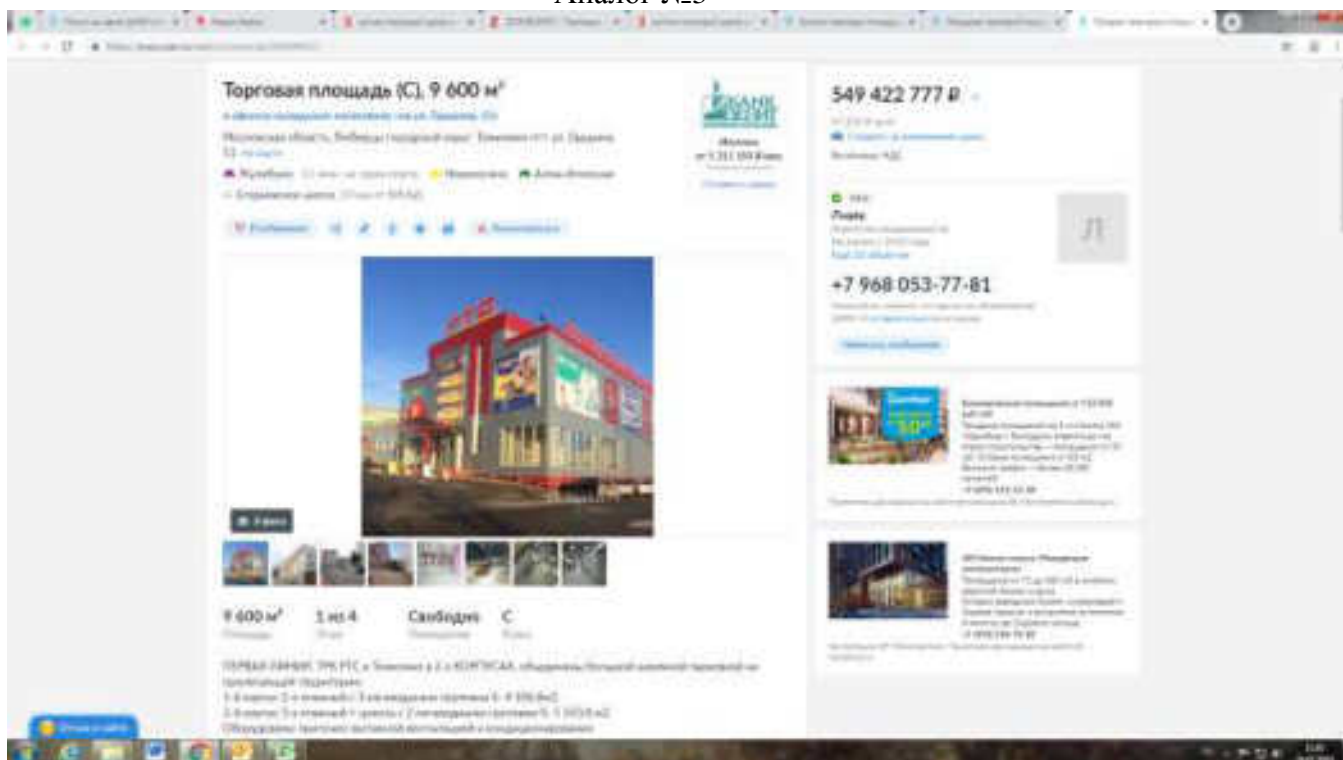
Аналог №1



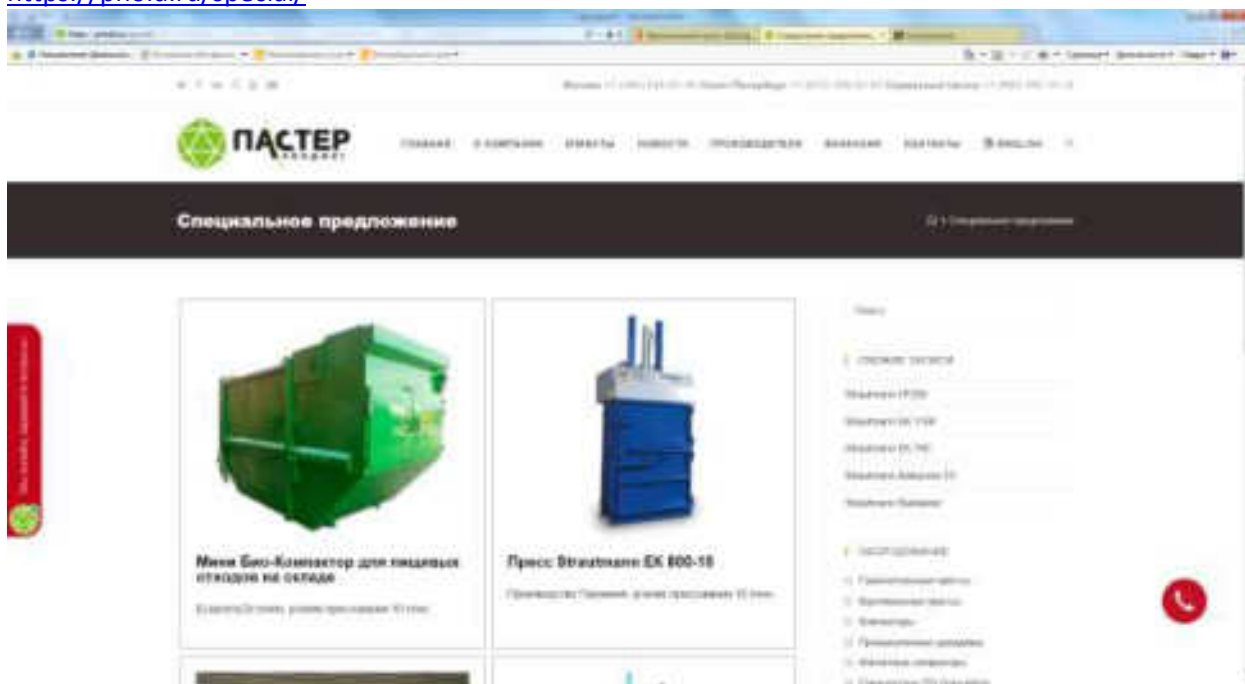
Аналог №2



Аналог №3



Аналоги (Движимое имущество)

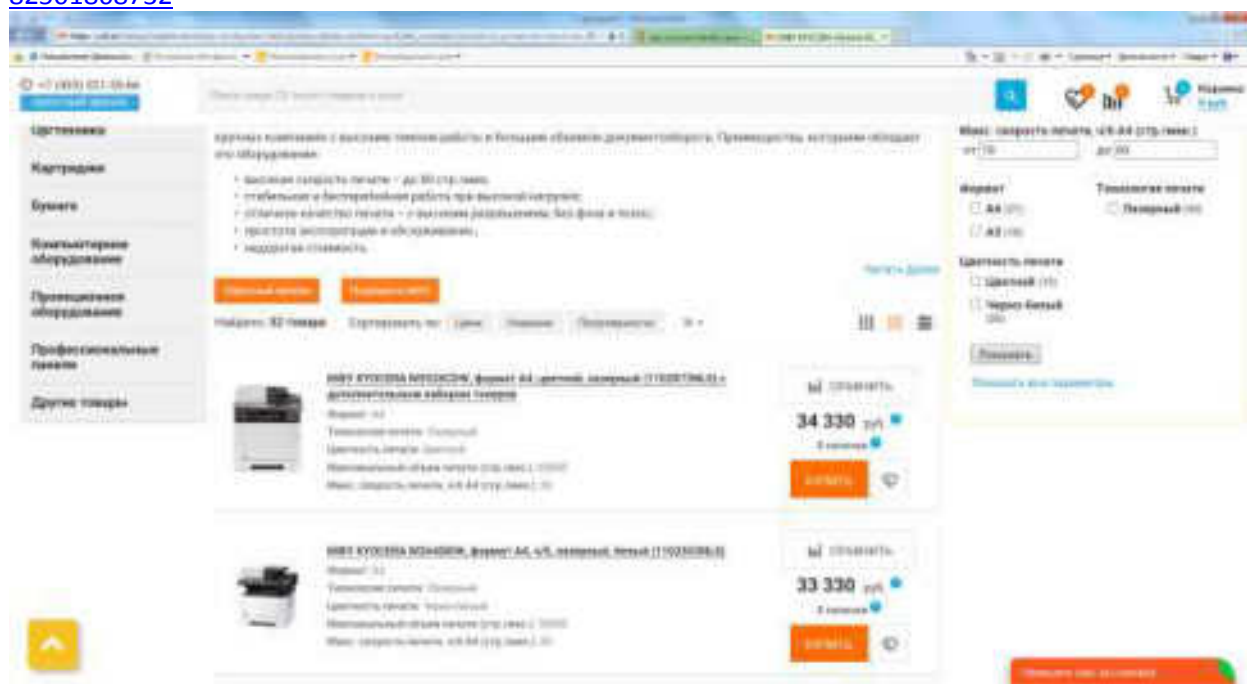
<https://phold.ru/special/>

[Михаил](https://phold.ru/special/) 6000 евро

<https://maspress.ru/austropressen-press-dlja-othodov-serija-maxi/>



Дмитрий 7500 евро

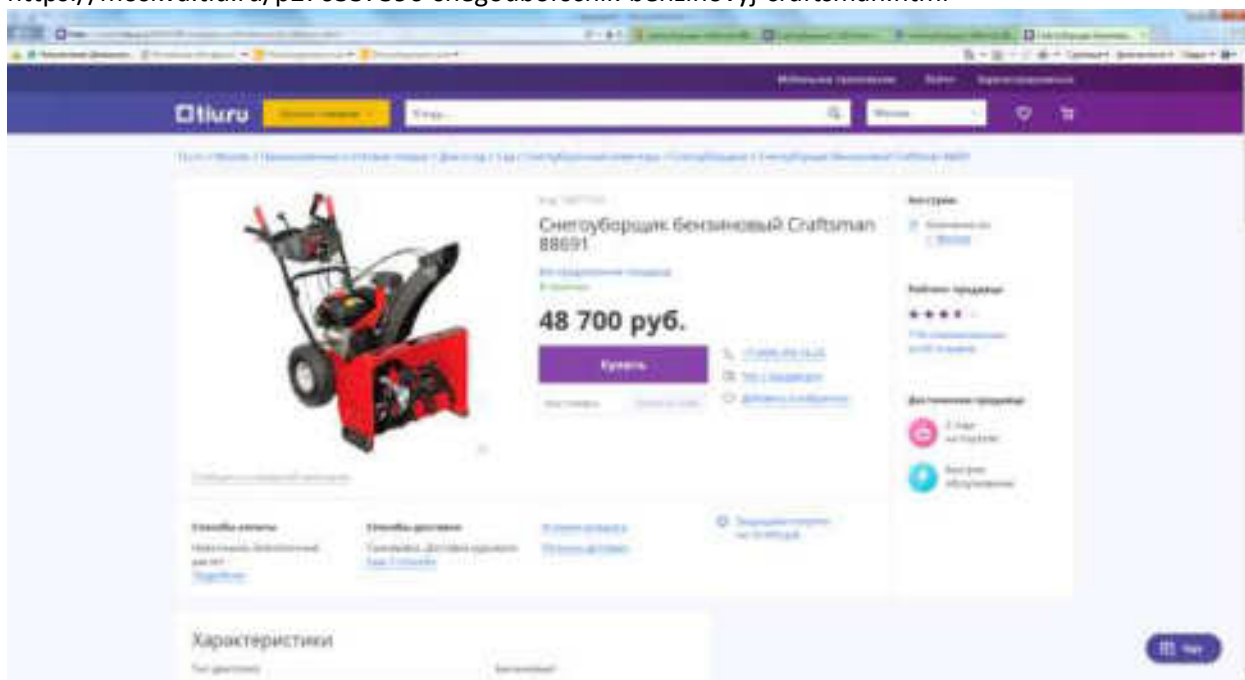
https://zv.ru/catalog/orgtehnika/kopiry-mfu/kyocera/?utm_source=yd&utm_medium=cpc&utm_campaign=yd_msk-mo_printeri-mfu-brand-obschie_search_44633627&utm_content=none&utm_term=kyocera%20%D0%BC%D1%84%D1%83%20%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%8B&calltouch_tm=yd_c:44633627_gb:3892121848_ad:7770007880_ph:17638149049_st:search_pt:premium_p:1_s:none_dt:desktop_reg:213_ret:apt:none&yclid=4246415282501868732



<https://victel.ru/market/ats/mini-ats-dlya-malogo-biznesa/mini-ats-panasonic-kx-teb308ru>

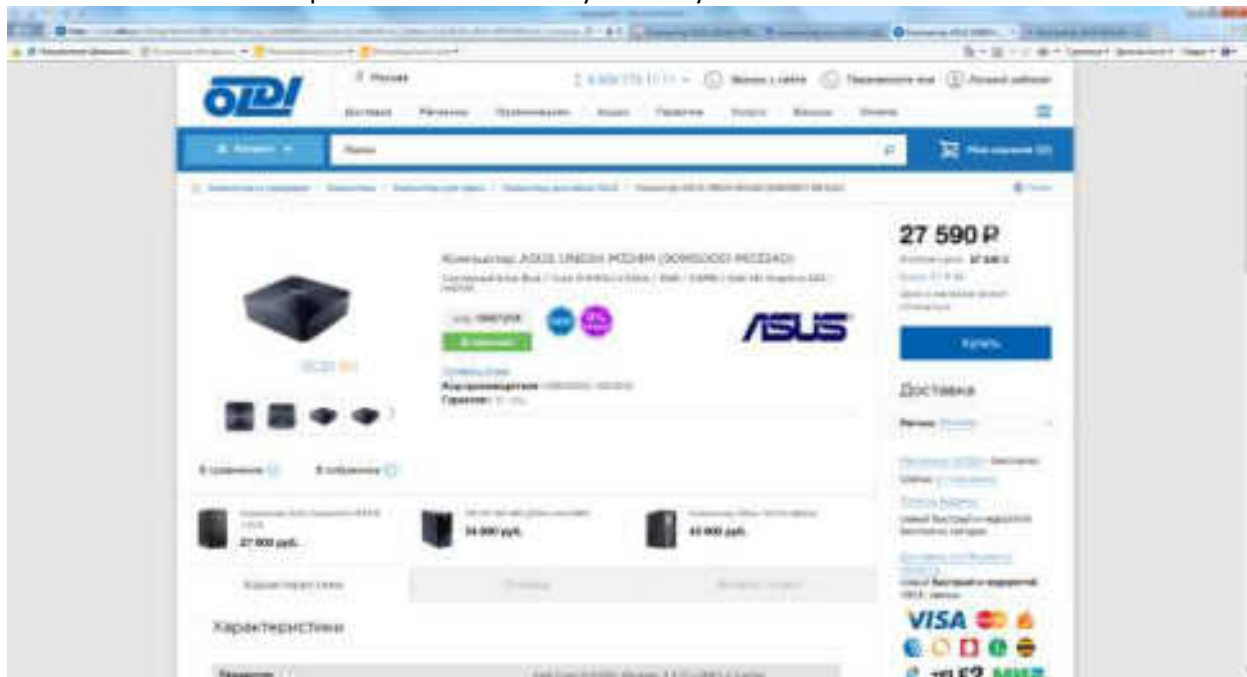


<https://moskva.tiu.ru/p276337396-snegouborschik-benzinovyj-craftsman.html>

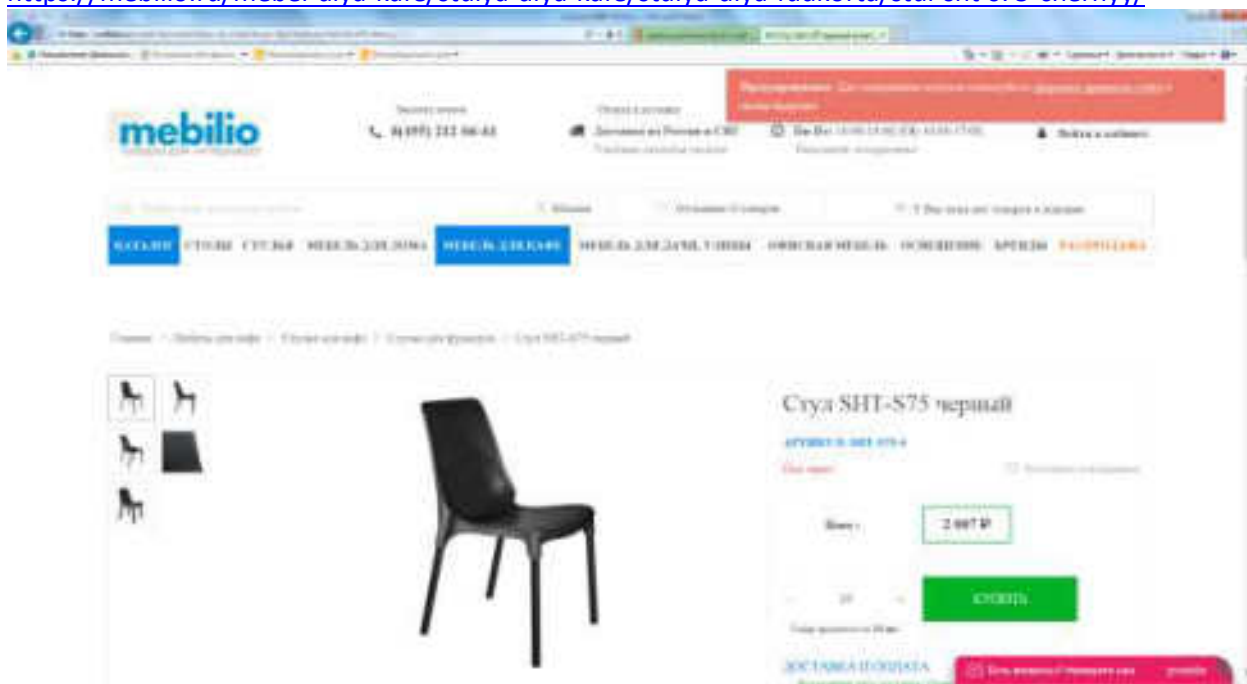


https://www.oldi.ru/catalog/element/0697208/?from=ya_market&utm_source=ya_market&utm_medium=cpc&utm_term=0697208&utm_campaign=msk&atm_marketing=yandexmarket+msk+comp+06972

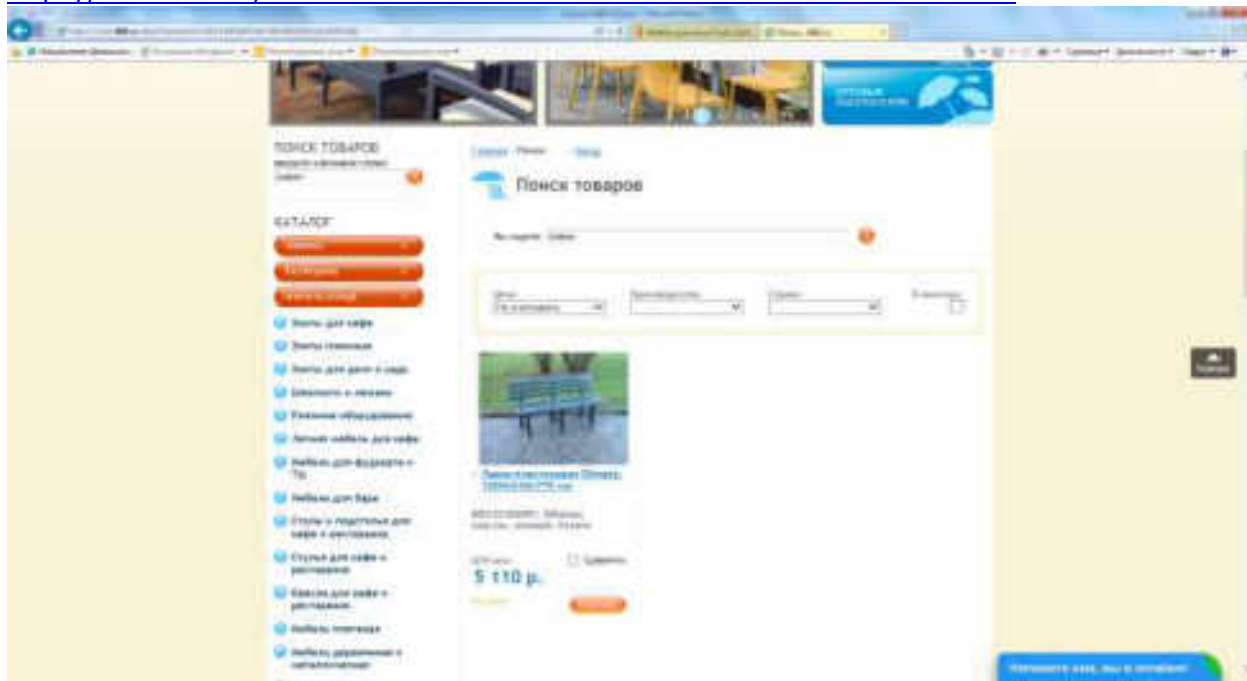
08+290&frommarket=https%3A%2F%2Fmarket.yandex.&ymclid=15641432614287943155500001



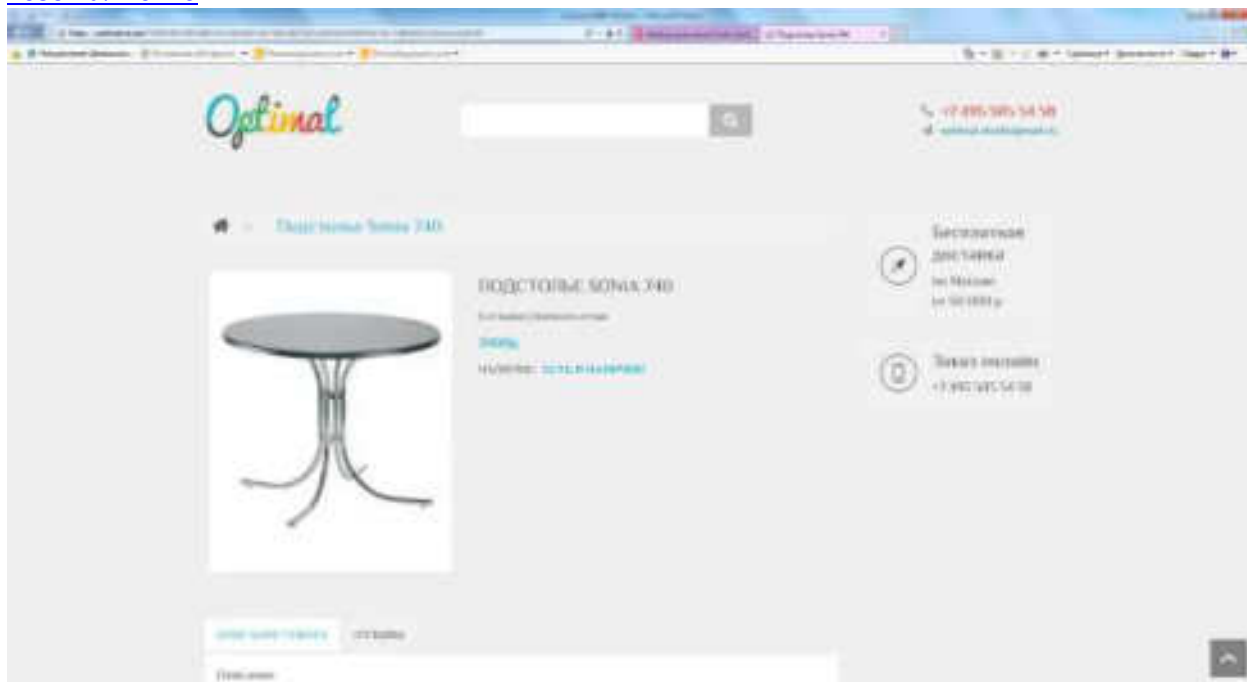
<https://mebilio.ru/mebel-dlya-kafe/stulya-dlya-kafe/stulya-dlya-fudkorta/stul-sht-s75-chernyy/>



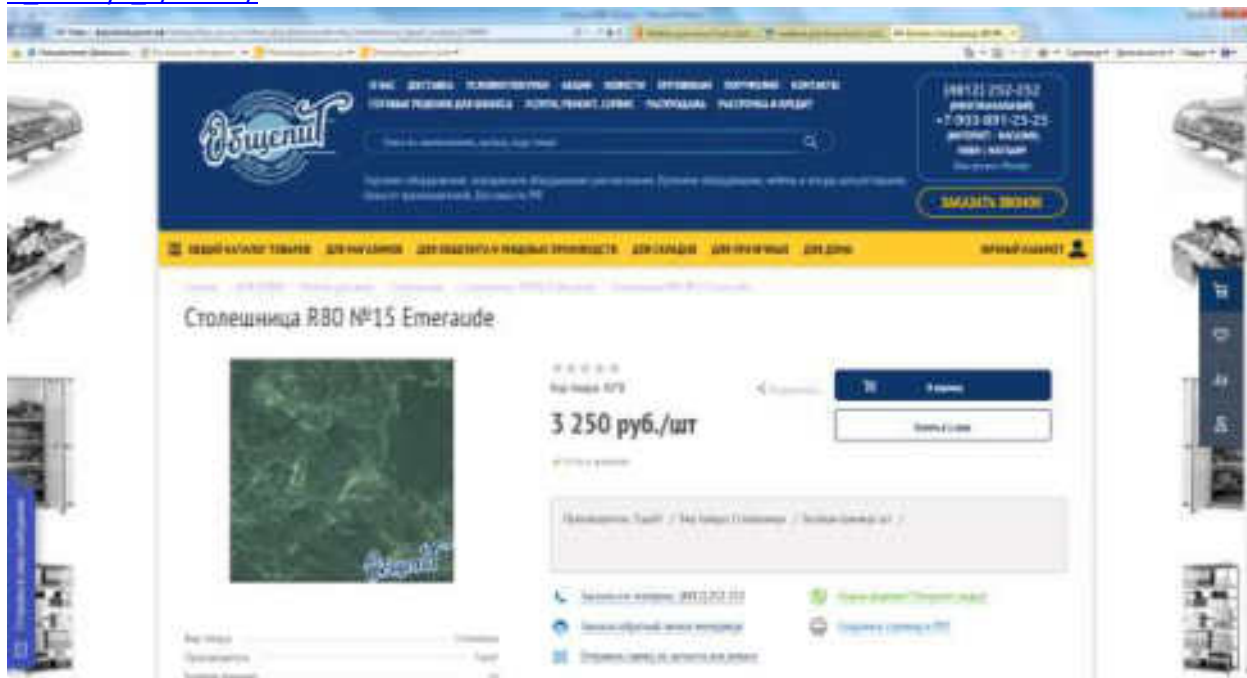
<https://www.i888.ru/search?strSearch=%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B8>



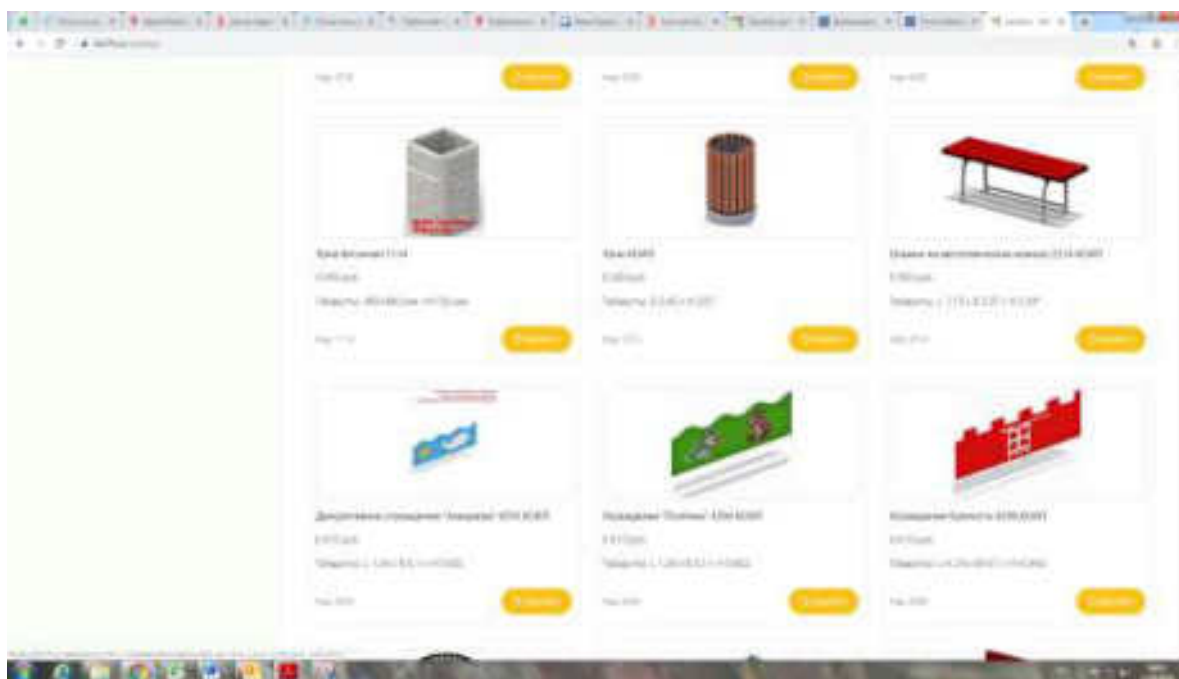
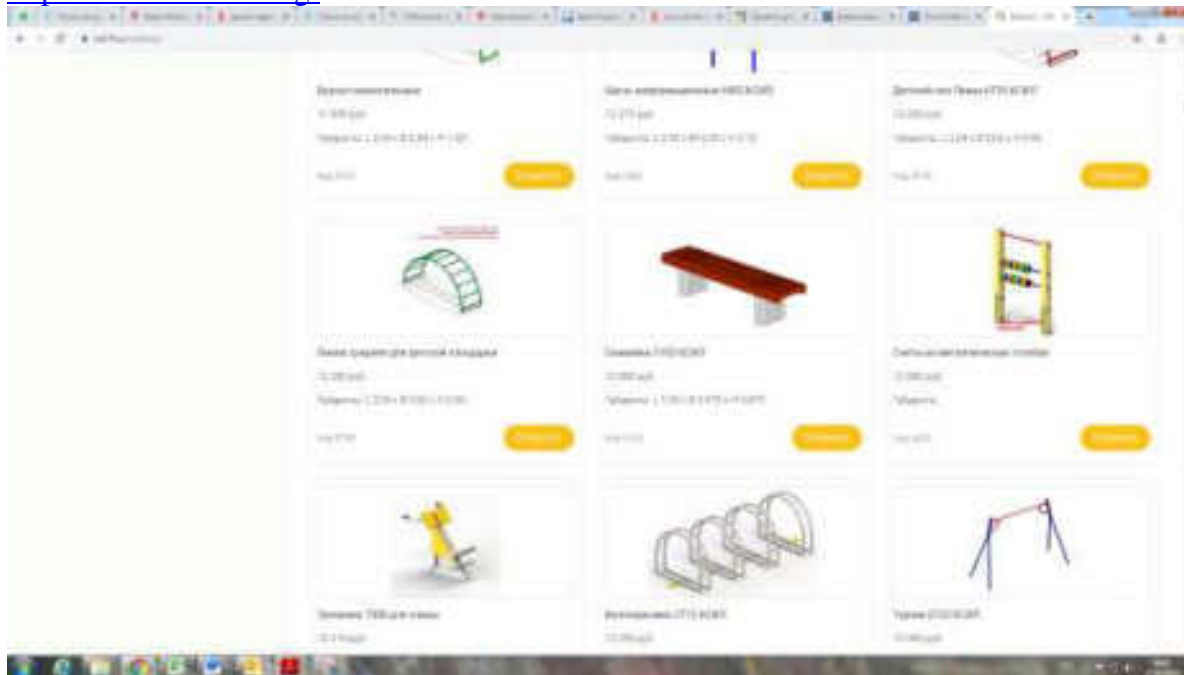
<https://optimal.studio/%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D0%B5%20Sonia%20740>

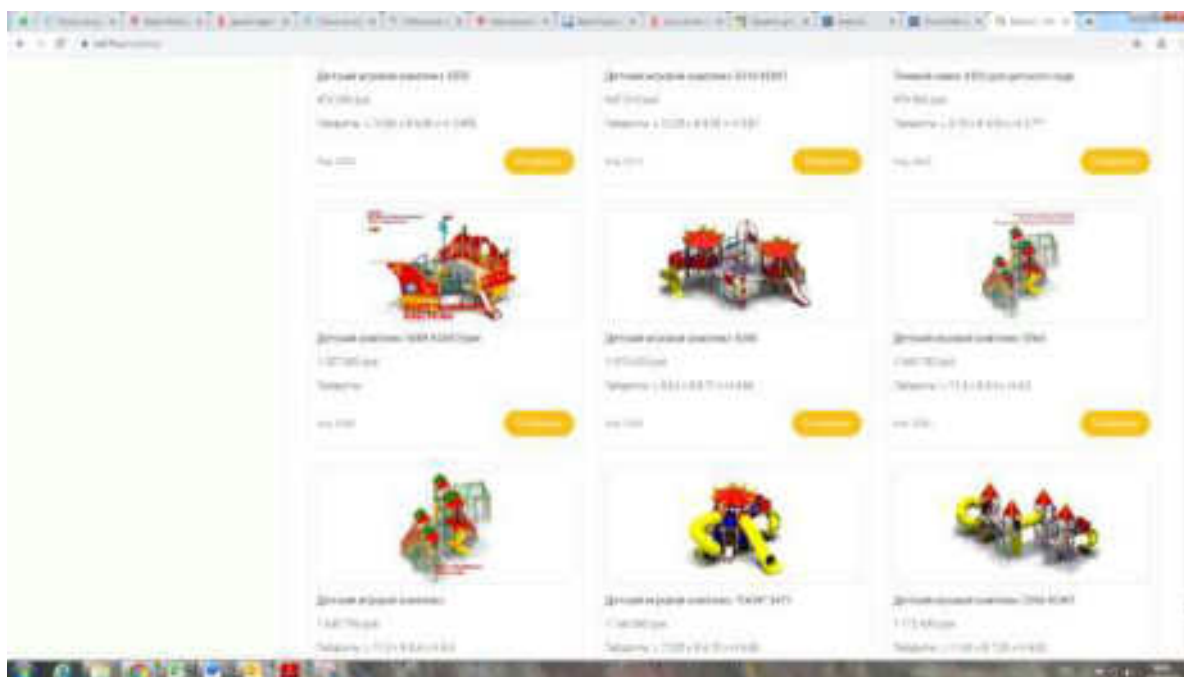
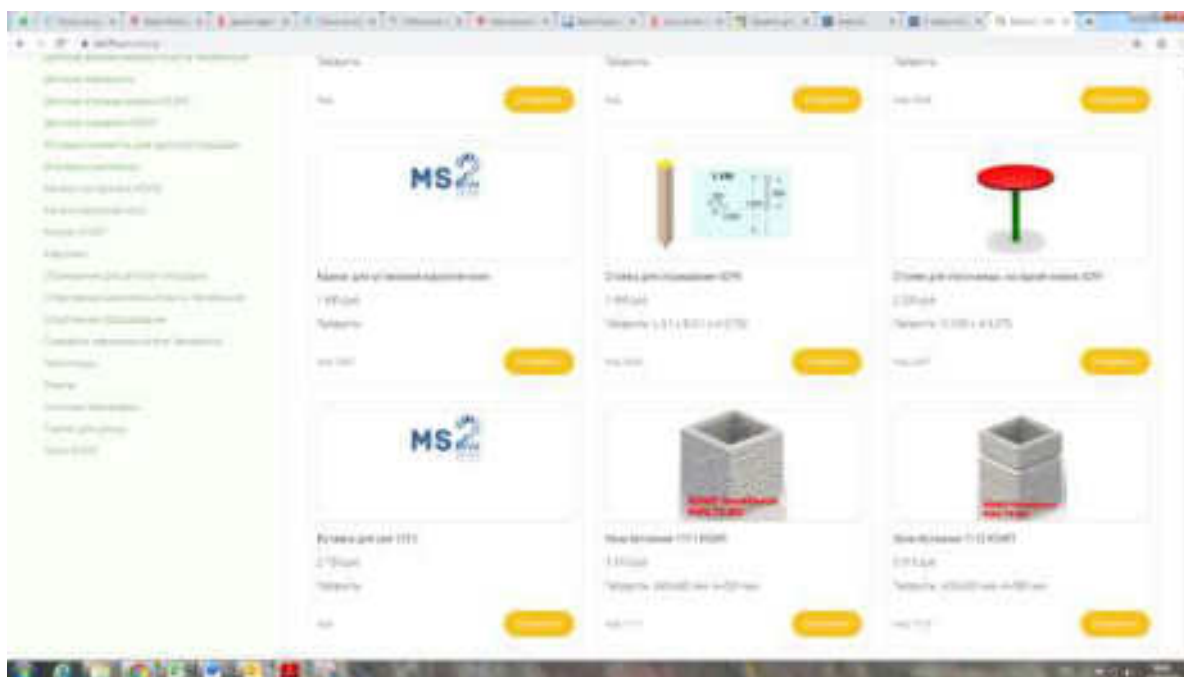


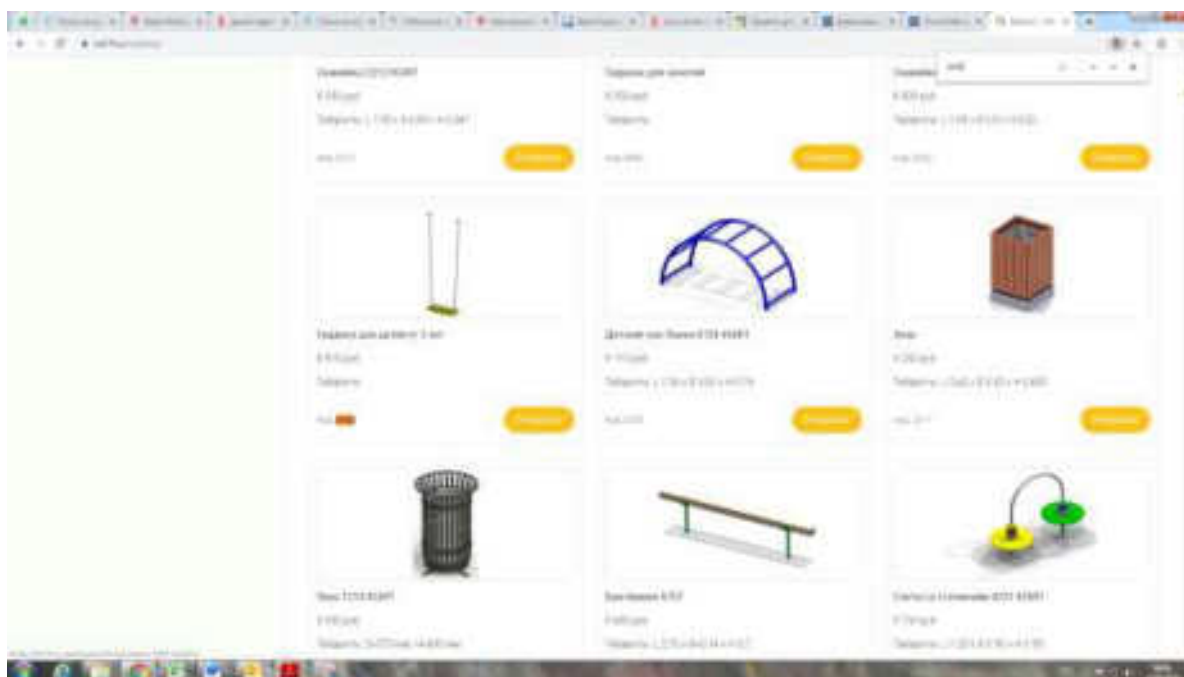
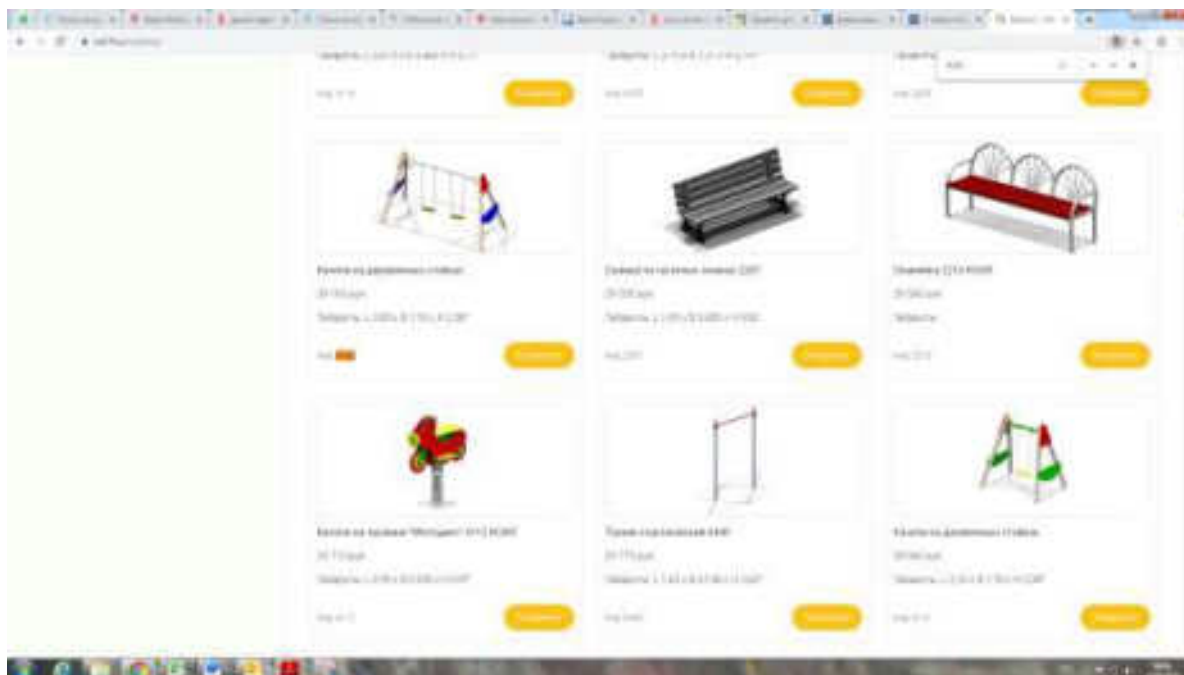
https://фирмаобщепит.рф/catalog/dlya_doma_1/mebel_dlya_doma/stoleshnitsy_5/stoleshnitsy_topalit_avstriya_4/29699/

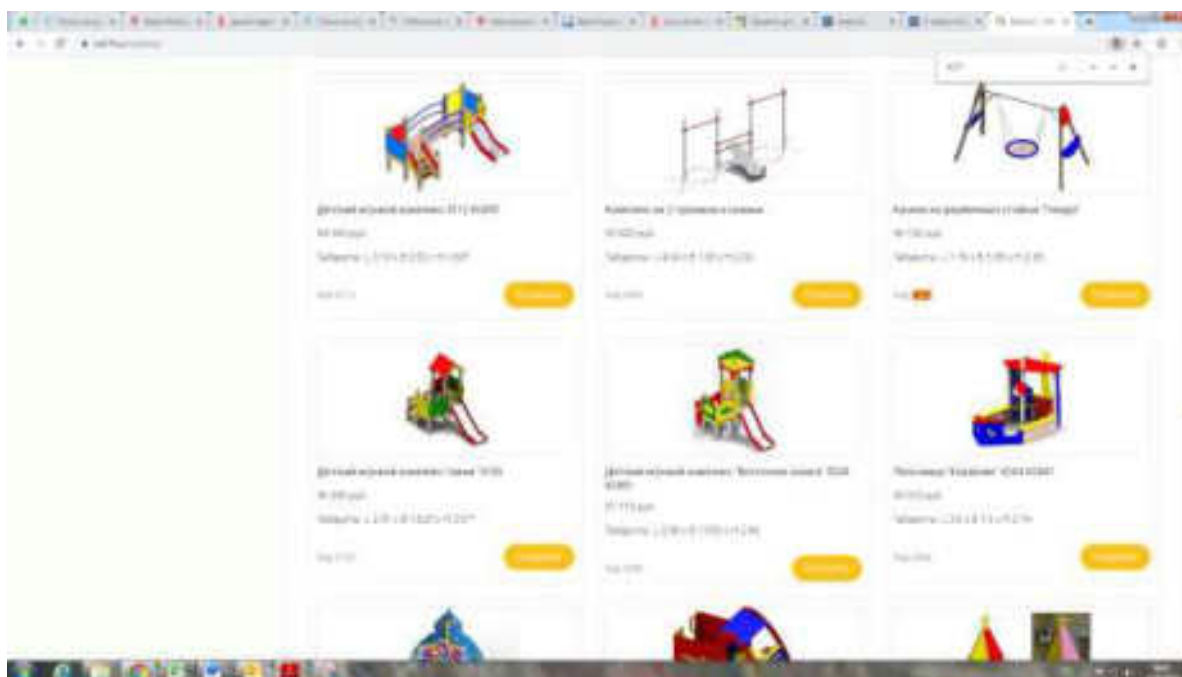
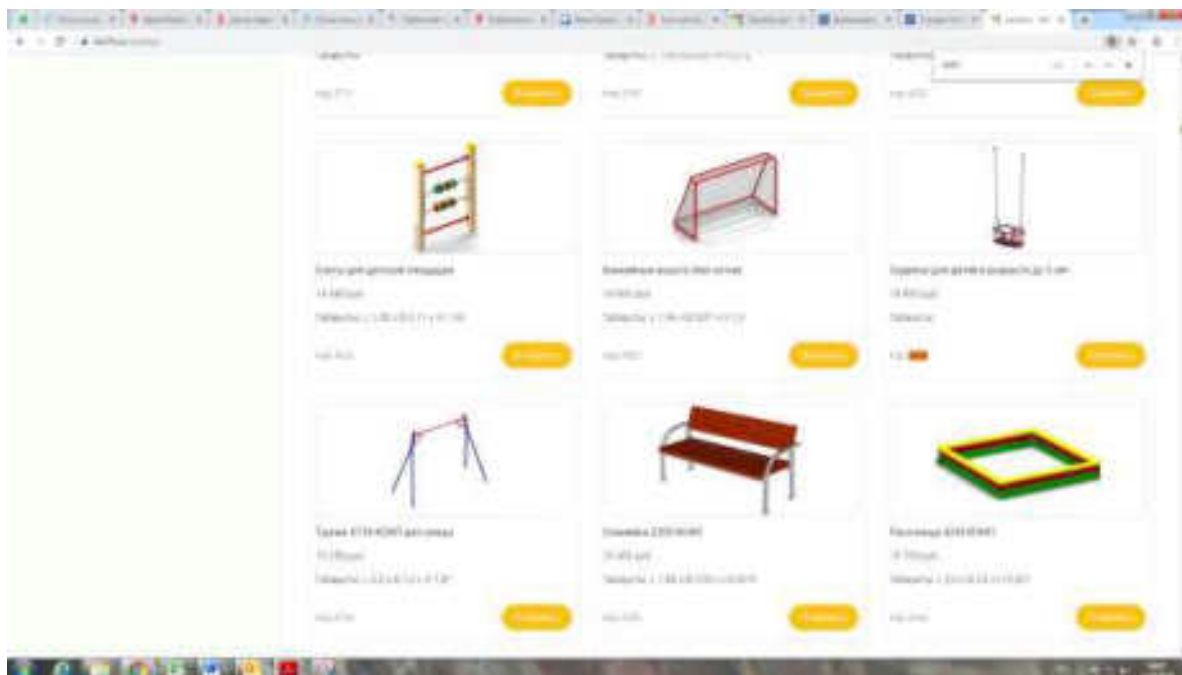


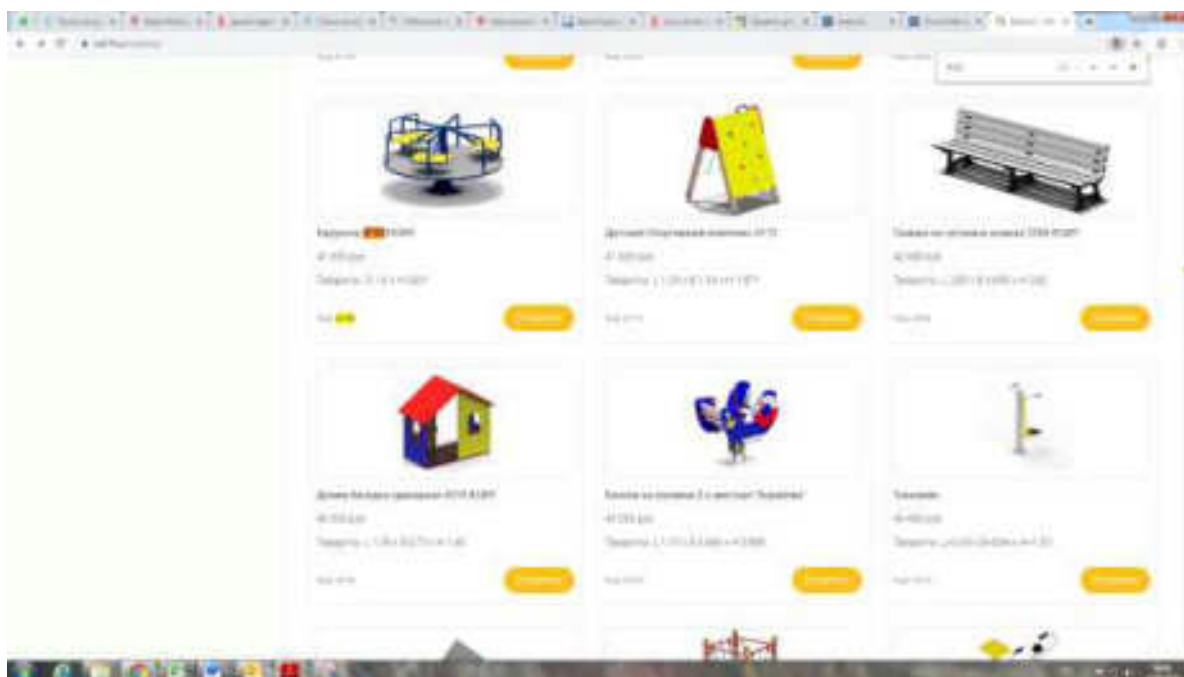
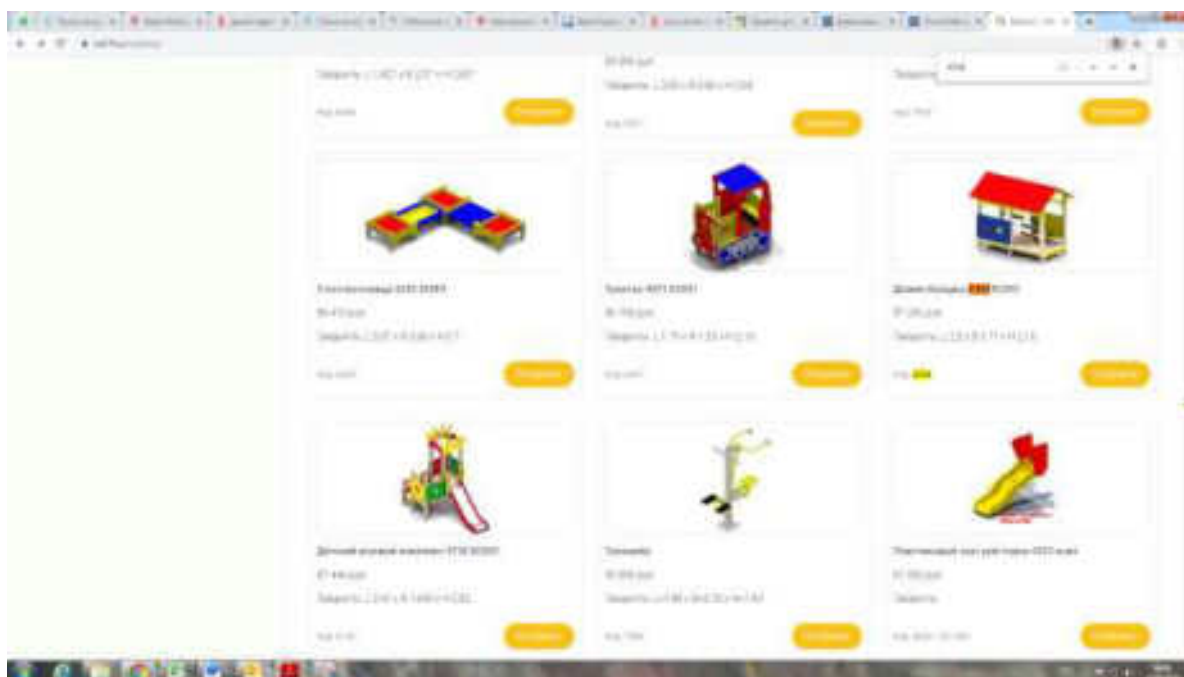
Аналоги (Детский игровой комплекс)

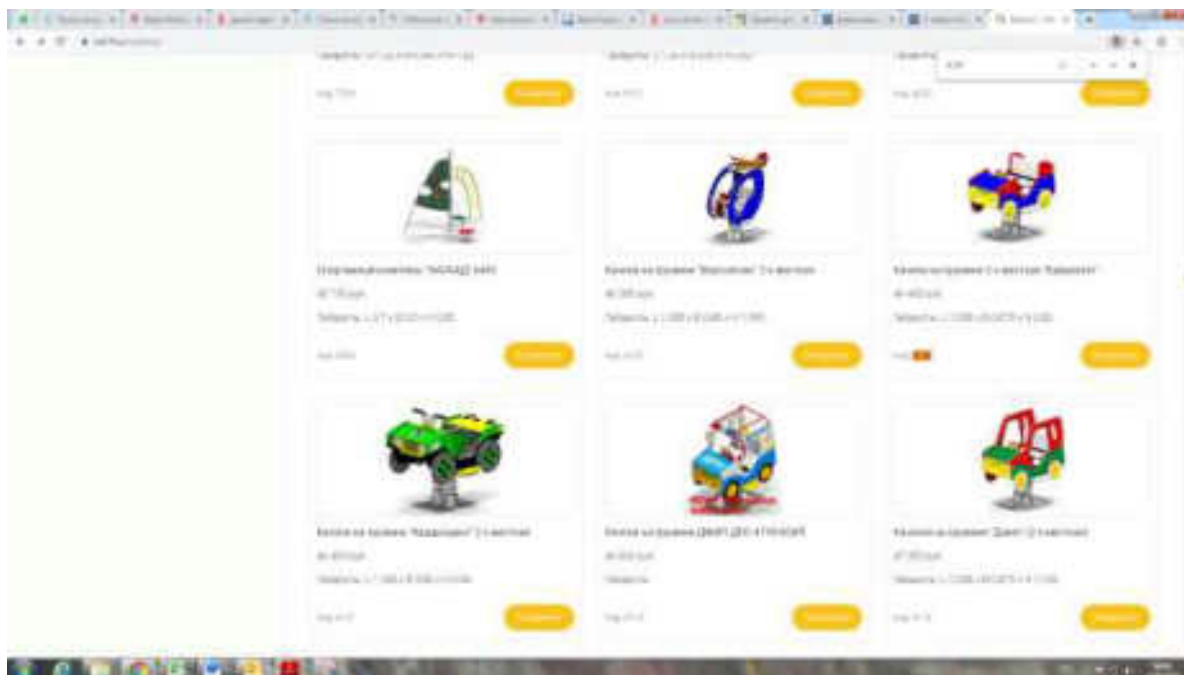
<https://ksil74.ru/catalog/>




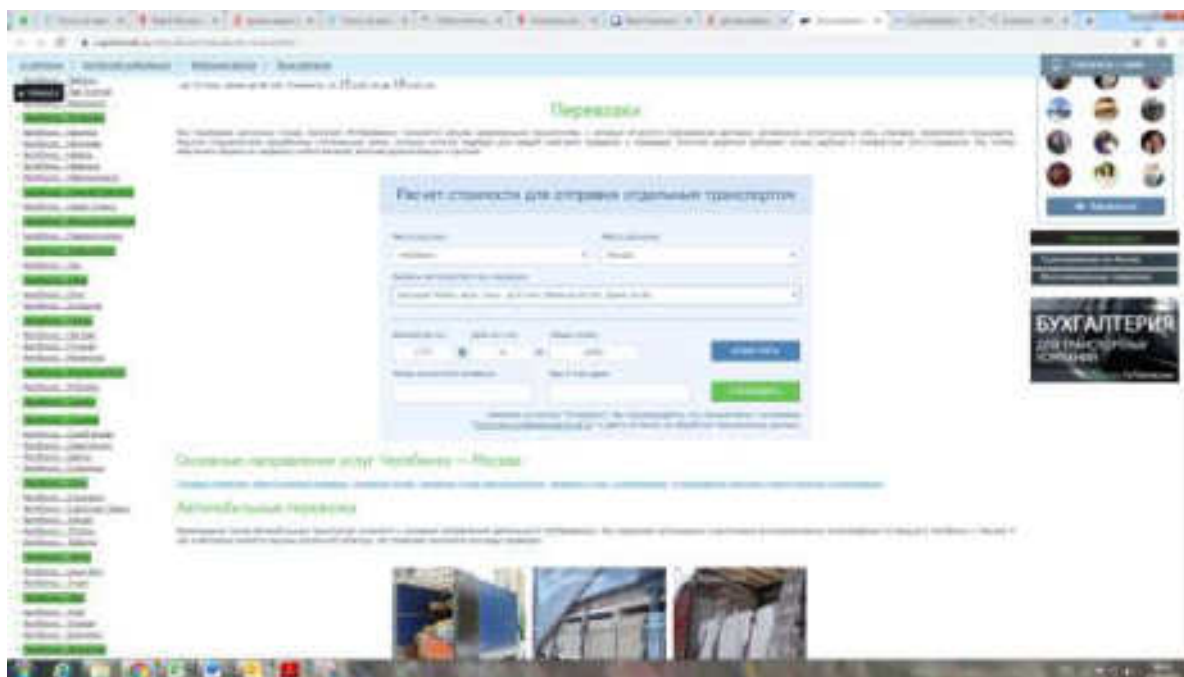








<https://ruperevozki.ru/chelyabinsk/chelyabinsk-moskva.html>



14.3. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта

Выводим из (1) ЕРН $\alpha \leq 0$ и Н

Ctp, 1 m 10

[illegible]

5011

file:///C:/B%20РАБОТЫ/ПН%20Журнал/egm.pw Response-80-90755322.zip 23.07.2019

Abstracts appear in the Department's periodic publications of abstracts and book reviews. Abstracts of current research are published in the Department's quarterly journal, *Journal of Management Inquiry*. Abstracts of current research are also published in the Department's quarterly journal, *Journal of Management Inquiry*.

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 395–401

[illegible]

— 484 —

file:///C:/B%20РАБОТА/РП%20Жуковский/egm.pw Response-80-90755322.zip 23.07.2019

[illegible]

SEITE

file:///C:/B%20РАБОТА/РП%20Жуковский/egm.pw_Response-80-90755322.zip 23.07.2019

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 4 из 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Объект недвижимости: объект недвижимости

Лист 5

Объект недвижимости: строение			
адрес объекта недвижимости			
Этаж №	Район №	Виды объектов недвижимости	Всего объектов
№ 06.0018	№ 00.2018.349042.47		
Владельцы объектов:		№ 23-0040120-401	
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости (часть объектов недвижимости не показана из-за большого количества)			
Матрица 1	Указание об объекте		
Сведения о регистрации			04.10.2018
основная информация об объекте		содержание	содержание, фактот

31.12

file:///C:/B%20РАБОТЕ/РП%20Жуковский/egm.pw__Response-80-90755322.zip_ 23.07.2019

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 5 из 10

Формат 1.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Объект недвижимости: ИСК-10, лист 1

09.06.2019 № 00-2019/005042-07

№ 25-00-0122-000

1. Сведения о кадастровом описании объекта недвижимости

Объект недвижимости: ИСК-10, лист 1

Лист №

Координаты, м

Высота, м

Средняя площадь земельного участка, м²

Глубина, м

ИЗ

ИЗ

1

2

3

4

5

6

7

1

488715.48

2122761.93

данные отсутствуют

0.00

2

488709.33

2122761.76

данные отсутствуют

0.00

3

488703.63

2122761.60

данные отсутствуют

0.00

4

488708.60

2122763.88

данные отсутствуют

0.00

5

488711.12

2122767.26

данные отсутствуют

0.00

6

488711.22

2122771.40

данные отсутствуют

0.00

7

488715.42

2122771.42

данные отсутствуют

0.00

8

488716.88

2122771.81

данные отсутствуют

0.00

9

488716.88

2122777.03

данные отсутствуют

0.00

10

488701.19

2122779.97

данные отсутствуют

0.00

11

488702.67

2122778.37

данные отсутствуют

0.00

12

488702.78

2122782.57

данные отсутствуют

0.00

13

488704.94

2122782.74

данные отсутствуют

0.00

Государственный реестр

00107-0010

подпись

подпись

подпись

31.12

file:///C:/B%20РАБОТА/РП%20Жуковский/egm.pw_Response-80-90755322.zip_ 23.07.2019

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 6 из 10

Рис. 3.1

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

Объект незавершенного строительства			
г.р. объекта недвижимости			
Лист №	Рис. №	Высота здания (рубли)	Высота здания
00.00.0019	№ 00.00.0019.00000000		
Кадастровый номер:		50:25:0040100:001	

Номер точки	Координаты, м		Рубеж, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек, м	Глубина, м	
	X	Y			ИЗ	ИД
1	2	3	4	5	6	7
14	486708.42	2112780.90	длина отрезка	0.00		
15	486708.52	2112780.12	длина отрезка	0.00		
16	486702.73	2112780.00	длина отрезка	0.00		
17	486692.19	2112813.98	длина отрезка	0.00		
18	486726.67	2112801.00	длина отрезка	0.00		
19	486706.12	2112807.14	длина отрезка	0.00		
20	486781.05	2112806.51	длина отрезка	0.00		
21	486708.5	2112807.81	длина отрезка	0.00		
22	486686.96	2112803.14	длина отрезка	0.00		
23	486771.13	2112803.58	длина отрезка	0.00		
24	486772.22	2112997.72	длина отрезка	0.00		
25	486648.97	2112987.80	длина отрезка	0.00		
26	486648.90	2112993.76	длина отрезка	0.00		
27	486648.8	2112803.14	длина отрезка	0.00		
Генеральный директор:				ФГИС ЕГРН		
подпись				подпись		

5/11

file:///C:/B%20РАБОТЕ/РП%20Жуковский/egm.pw__Response-80-90755322.zip__ 23.07.2019

Выписка из ЕГРН от 08.08.2024

Стр. 7 из 10

Figure 9.3

Suppose in Figure 1 the capital market is perfectly competitive and efficient. One can see that the market interest rate is 10 percent, which is the marginal efficiency of investment in the capital market. The marginal efficiency of investment in the capital market is 10 percent.

[illegible]

SETH

file:///C:/B%20РАБОТА/РП%20Жуковский/egm.pw_Response-80-90755322.zip 23.07.2019

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 8 из 10

Рис. 3.1

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

Объект незавершенного строительства						
гид. объект недвижимости						
Лист №		Рис. 3.1		Высота здания (рубли) (З.З.)		Высота здания
00.00.0019		№ 00.0019.0000000000				
Кадастровый номер:				00.00.0019.0000000000		
Номер знака	Координаты, м		Размер, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			ИЗ	ИД
	1	2			3	4
42	400503.95	2112010	длина участка	0.00		
43	400503.17	2112013.34	длина участка	0.00		
44	400504.00	2112008.00	длина участка	0.00		
45	400503.87	2112015.74	длина участка	0.00		
46	400502.97	2112004.07	длина участка	0.00		
47	400577.00	2112012.84	длина участка	0.00		
48	400506.74	2112012.05	длина участка	0.00		
49	400504.55	2112008.71	длина участка	0.00		
50	400571.00	2112002.42	длина участка	0.00		
51	400505.00	2112001.20	длина участка	0.00		
52	400507.00	2112001.10	длина участка	0.00		
53	400507.00	2112006.00	длина участка	0.00		
54	400508.00	2112006.00	длина участка	0.00		
55	400503.54	2112001.00	длина участка	0.00		
Генеральный директор:				ФГИС ЕГРН		
подпись				подпись		
подпись				подпись		

5/11

file:///C:/B%20РАБОТА/РП%20Жуковский/egm.pw__Response-80-90755322.zip__ 23.07.2019

Figure 9.3

Suppose in Figure 1 the capital market is perfectly competitive and efficient. One can see that the market interest rate is 10 percent, which is the marginal efficiency of investment in the capital market. The marginal efficiency of investment in the capital market is 10 percent.

Объект капитального строительства							
всего объектов недвижимости							
Этап №	Решение	Итого: площадь (кв. м.)		Итого: количество		Итого: стоимость (тыс. руб.)	
01.06.2014	№ 09/2014/24/004247						
Кадастровый номер:				09/25/0040100/001			
Номер точки	Координаты, м			Высота, м	Среднее квадратическое отклонение по вертикали от фактического уровня, м	Глубина, м	
	X	Y	Z			И1	И2
1	2	3	4	5	6	7	8
01	449705.44	2222880.90	0.00	0.00			
02	449704.04	2222880.20	0.00	0.00			
03	449704.04	2222880.19	0.00	0.00			
04	449708.99	2222877.14	0.00	0.00			
05	449700.79	2222874.70	0.00	0.00			
06	449600.00	2222874.40	0.00	0.00			
07	449600.55	2222869.57	0.00	0.00			
08	449600.75	2222862.70	0.00	0.00			
09	449601.00	2222861.07	0.00	0.00			
10	449602.88	2222863.64	0.00	0.00			
11	449600.78	2222862.20	0.00	0.00			
12	449715.40	2222793.00	0.00	0.00			
3. Средние и предельные значения глубины конструктивных элементов объектов недвижимости, м							
Предельные глубины конструктивных элементов объектов недвижимости, м				0.00			
Предельные значения конструктивных элементов объектов недвижимости, м				0.00			
Гидрогеологический районирование						01/01/01/01	
Средняя сейсмическая опасность				0.00		0.00	

SETH

file:///C:/B%20РАБОТА/РП%20Жуковский/egm.pw Response-80-90755322.zip 23.07.2019

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 10 из 10

Регистр 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Описание местоположения объекта недвижимости

Объект недвижимого имущества			
для объектов недвижимости			
Лист №	Регистр 3.1	Всего листов регистр 3.1	Всего листов
№. №. 2019 №	00-2019-0000000000		
Единственный номер	00-23-0040104-000		

3. Сведения о параметрах точки парковки, которую объект недвижимости с номером (номерами) знака парковки, обозначающей объект недвижимого имущества						
Сведения о парковке: МСЭ-50, зона 1						
Параметры точки парковки	Коды знака		Сведения о парковке: знак парковки	Сведения о парковке: знак парковки		Сведения о парковке: знак парковки
	X	Y		01	02	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ОГРН ОГРН		
Сведения о парковке: знак парковки				Сведения о парковке: знак парковки		

МП

file:///C:/B%20РАБОТЕ/РП%20Жуковский/egm.pw_Response-80-90755322.zip_ 23.07.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 6

ФГИС ЕГРН
Федеральное государственное учреждение «Росреестр»

Листов: 1

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

На основании запроса от 07.06.2019 г., поступившего на регистрацию 06.06.2019 г., сообщаем, что сведения занесены в Единый государственный реестр недвижимости:

Иные выданы участки				
(по кадастровому номеру)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
06.06.2019	№ 06-2019-20-0046782			
Кадастровый номер			50:23:0040110:02	
Номер кадастрового участка		50:23:0040110		
Дата присвоения кадастрового номера		10.08.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер		данных отсутствует		
Адрес		Московская область, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1		
Площадь		157156 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.		762767616,92		
Кадастровый номер в разбивочном и межевом планах участка объектов недвижимости		50:23:0040110:40, 50:23:0040110:450		
Кадастровый номер объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости		50:23:0040110:24		
Кадастровый номер объектов недвижимости		данных отсутствует		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или другого юридического лица				
Государственный реестратор				ФГИС ЕГРН
Подпись государственного реестратора		подпись		инициалы, фамилия

АИП

file:///C:/B%20РАБОТА/РП%20Жуковский/egm.pw__Response-80-90755218.zip__ 23.07.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 6

Регистр

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

Земельный участок:																						
Дата формирования выписки:																						
Лист №	Регистр 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:																		
06.06.2019	26	06-2019-26/004/2019																				
Кадастровый номер:			50:23:0040110:02																			
<table border="1"> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>Земельный кадастровый номер:</td> </tr> <tr> <td>Выдел государственного назначения:</td> <td>для строительства и эксплуатации объектов турбоямного назначения с газификацией</td> </tr> <tr> <td>Сведения о кадастровом инженере:</td> <td>Андрей Геннадий Анисимович №03-11-030</td> </tr> <tr> <td>Сведения о том, входит ли объект в состав природного объекта, расположенного в пределах земельного участка:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории (территории объекта культурного наследия):</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой жилищной зоны, территории первоначального социального жилищного развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, особо охраняемой территории, лесничества, заказника:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой учредил проект землеустройства:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>					Кадастровый номер:	Земельный кадастровый номер:	Выдел государственного назначения:	для строительства и эксплуатации объектов турбоямного назначения с газификацией	Сведения о кадастровом инженере:	Андрей Геннадий Анисимович №03-11-030	Сведения о том, входит ли объект в состав природного объекта, расположенного в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории (территории объекта культурного наследия):	данные отсутствуют	Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой жилищной зоны, территории первоначального социального жилищного развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, особо охраняемой территории, лесничества, заказника:	данные отсутствуют	Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой учредил проект землеустройства:	данные отсутствуют
Кадастровый номер:	Земельный кадастровый номер:																					
Выдел государственного назначения:	для строительства и эксплуатации объектов турбоямного назначения с газификацией																					
Сведения о кадастровом инженере:	Андрей Геннадий Анисимович №03-11-030																					
Сведения о том, входит ли объект в состав природного объекта, расположенного в пределах земельного участка:	данные отсутствуют																					
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории (территории объекта культурного наследия):	данные отсутствуют																					
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой жилищной зоны, территории первоначального социального жилищного развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют																					
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, особо охраняемой территории, лесничества, заказника:	данные отсутствуют																					
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют																					
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой учредил проект землеустройства:	данные отсутствуют																					
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН																				
Полное наименование документа №		Содержит:	Информация, фамилия																			

МЛ

file:///C:/B%20РАБОТА/РП%20Жуковский/egm.pw__Response-80-90755218.zip__ 23.07.2019

Стр. 3 из 6

Важна и Единица государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

[illegible]

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 4 из 6

Project 3

Вариант 10 Единого государственного реестра недвижимости и Единого государственного
Сводного каталога географических названий

[illegible]

MIT

file:///C:/B%20РАБОТА/П%20Жуковский/egm.pw_Response-80-90755218.zip 23.07.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 5 из 6

Percent 9

Барнаул в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) находится по адресу: Республика Алтай, г. Барнаул, ул. Кирова, д. 100/1. Сведения о кадастровом номере участка и кадастровой стоимости участка.

[illegible]

NOTE

file:///C:/B%20РАБОТЕ/РП%20Жуковский/egm.pw_Response-80-90755218.zip 23.07.2019

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 6 из 6

Figure 9.2

Барнаул и Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) субъектов Российской Федерации
См. также систему мониторинга «АИС-МОН-УРАЛ»

Земельный участок				
адрес: г. Екатеринбург				
Лист №	Решения 3.2	Внесено в Единый реестр 3.2	Внесено в Единый реестр	Внесено в Единый реестр
06.06.2019 № 09-2019-065058-82				
Кадастровый номер			50:03:0060110:02	
Сведения о характеристике земельной территории земельного участка				
Система координат: СЗСК-93, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание привязки ко известности	Средняя арифметическая погрешность, определяющая приоритетность точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	448607.86	2222607.13	Значения отсутствуют	2.5
2	448607.86	2224296.4	Значения отсутствуют	2.5
3	448621.00	2224022.12	Значения отсутствуют	2.5
4	448716.07	2221864.73	Значения отсутствуют	2.5
Генеральный рисунок			40100 НРПН	
полное наименование документа			подпись	инициалы, фамилия

MTE

file:///C:/B%20РАБОТЕ/РП%20Жуковский/egm.pw Response-80-90755218.zip 23.07.2019

Выписка из ЕГРН от 08.08.2018

Стр. 1 из 6

№32-ЭГ/ПН		Итого:	
Выданы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости по Сведениям о характеристиках объекта недвижимости			
По состоянию на 01.01.2019 г., согласно информации от 28.06.2019 г., сообщаем, что сведения имеются в Едином государственном реестре недвижимости			
Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости			
объект недвижимости			
Лист № _____	Решение Л.	Внесено решение (Л.)	Внесено решение
28.06.2019	№ 39/2019-ДЗ/МДМ/М		
Кадастровый номер:		№ 23-05/010-0/00	
Номер кадастрового участка:		50-23-05/010-10	
Дата приема заявки в кадастровый центр:		04.09.2017	
Рабочий кадастровый государственный земельный номер:		000000000000000000	
Адрес:		Московская область, с/поселенский район Истринский, Монино, участок № 1	
Стоимость недвижимости объекта зарегистрированного строения/земли, %:		0%	
Описание характеристик объекта зарегистрированного строения/земли и его проектных параметров:		площадь	категория
		кв. м	земельный участок
Проектные параметры:		высота	
Назначение:		для размещения объектов	
Кадастровая стоимость, руб.:		2 982 7864,12	
Государственный документ:		01/01/01/ПН	
Подпись заявителя документа:		подпись	
Подпись заявителя документа:		подпись, фамилия	

5614

file:///C:/B%20РАБОТА/РП%20Жуковский/egm.pw_Response-80-94668321.zip 23.07.2019

[illegible]

[illegible]

5413

file:///C:/B%20РАБОТА/РП%20Жуковский/egm.pw_Response-80-94668321.zip 23.07.2019

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 4 из 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Основная информация об объекте недвижимости

Лист 5

Объект недвижимости строение			
адм. объект недвижимости			
Лист №	Листов 2	Всего листов раздела 2 /	Всего разделов
23.06.2019	№ 00-2019-00046609		
Кодификатор документа:		№ 23-0040120-004	
Ссылка на документацию объекта недвижимости (ссылка на объект недвижимости не является учетной записью)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный реестратор		04187-01/19	
основная информация об объекте недвижимости		подпись	подпись, фамилия

31.12.

file:///C:/B%20РАБОТА/РП%20Жуковский/egm.pw__Response-80-94668321.zip_ 23.07.2019

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 5 из 6

Формат 1.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Объект недвижимости: строение жилого назначения

Лист № _____ Раздел 4.1

Дата: 28.06.2019 № 00-2019/00000000

Вид: 00-00-00-00-00

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости:

Система координат: МСК-90, зона 1

Дата: 30.06.2019

Номер точки	Координаты, м		Высота, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, м	
	X	Y			ИЗ	ИС
1	2	3	4	5	6	7
1	488780.63	222003.58	данные отсутствуют	0.00		
2	488877.92	222003.4	данные отсутствуют	0.00		
3	488776.61	222004.58	данные отсутствуют	0.00		
4	488784.2	222003.93	данные отсутствуют	0.00		
5	488772.28	222003.06	данные отсутствуют	0.00		
6	488771.95	222004.52	данные отсутствуют	0.00		
7	488754.02	222002.46	данные отсутствуют	0.00		
8	488724.51	222000.8	данные отсутствуют	0.00		
9	488713.88	222004.3	данные отсутствуют	0.00		
10	488730.68	222000.23	данные отсутствуют	0.00		
11	488736.7	222004.93	данные отсутствуют	0.00		
12	488743.88	222006	данные отсутствуют	0.00		
13	488780.63	222003.58	данные отсутствуют	0.00		

2. Сведения о площади, высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости:

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м: данные отсутствуют

Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м: данные отсутствуют

Государственный реестратор: _____

Система координат: МСК-90

Дата: 28.06.2019

Подпись: _____

Инициалы, фамилия: _____

№13

file:///C:/B%20РАБОТЕ/РП%20Жуковский/egm.pw_Response-80-94668321.zip_ 23.07.2019

Выписка из ЕГРН об ОН

Стр. 6 из 6

Регистр 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:
Описание местоположения объекта недвижимости

Объект недвижимого имущества				
для объектов недвижимости				
Лист №	Регистр 3.1	Всего листов регистр 3.1	Всего регистров	Всего листов выписки
28.06.2019	№ 00-2019-10000000			
Кадастровый номер:			50:25:0040104:008	

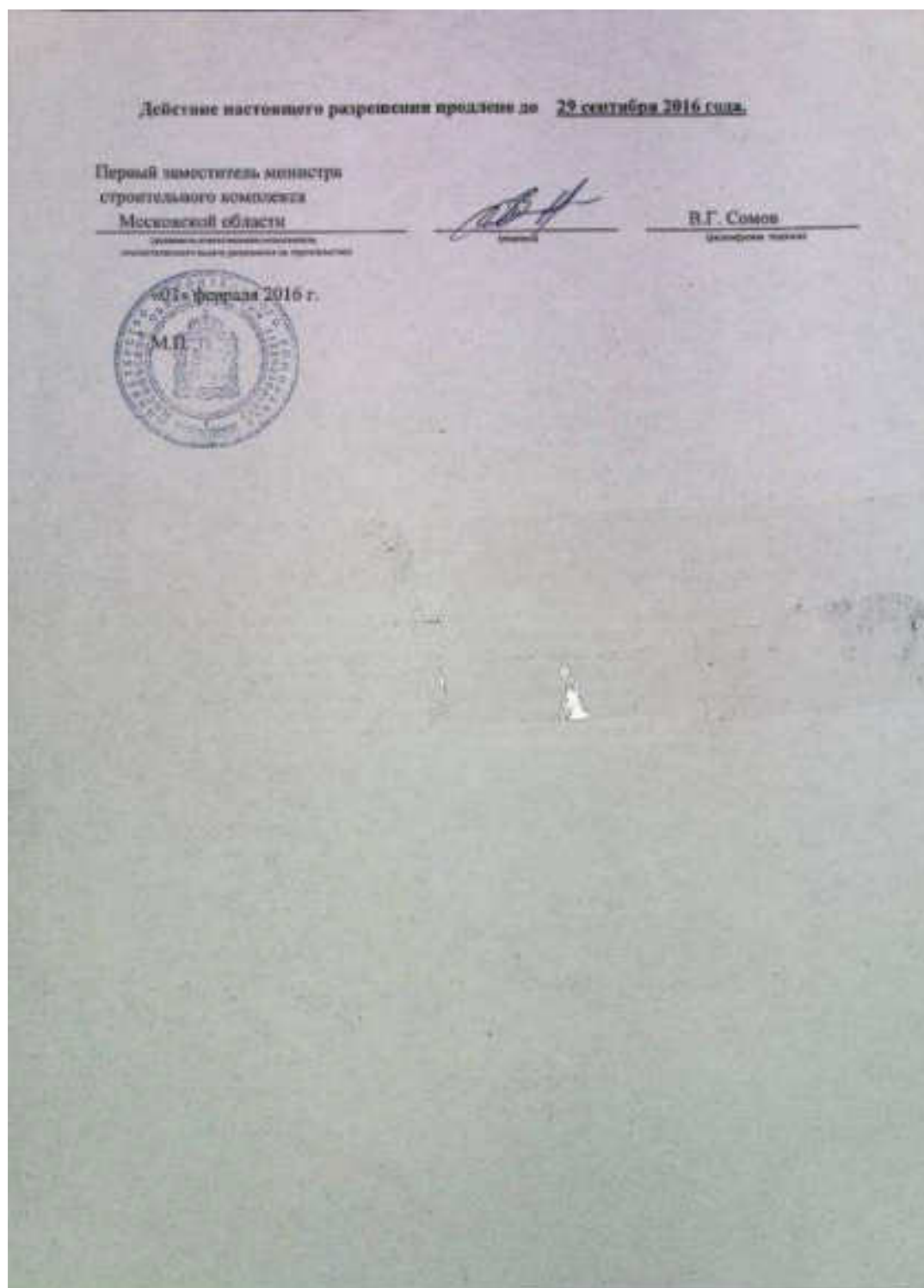
3. Сведения о параметрах точки парковки, которую объект недвижимости с номером (номерами) знака парковки, обозначающей объект недвижимого имущества						
Сведения о парковке: МСЭ-50, знак 1						
Параметры точки парковки	Коды знака		Сведения о парковке: знак парковки	Сведения о парковке		Виды парковки: знак парковки, с информацией о парковке, которую обозначает объект недвижимости
	X	Y		01	02	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ОГРН ОГРН		
Сведения о парковке: знак парковки				подпись	подпись, печать	

МП

file:///C:/B%20РАБОТЕ/РП%20Жуковский/egm.pw_Response-80-94668321.zip_ 23.07.2019

© 1999 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 245: 101–108

30







Действие настоящего разрешения продлено до 29.09.2018

**Заместитель министра
строительного комплекса
Московской области**
(должность уполномоченного
лица органа, осуществляющего
выдачу разрешения на строительство)
14.03.2017

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 100240201170063388940234
Подпись: Балук Андрей Валентинович
Действителен с 27.02.2017 по 27.05.2038

А.В. Балук
(расшифровка подписи)

На основании обращения ООО "РП Жуковский" от 17.09.2018 № P001-9575877072-16294005 о внесении изменений в разрешение на строительство № RU50304000-262 от 22.04.2014 выданного Министерством строительного комплекса (далее – разрешение на строительство);

- в связи с продлением срока действия разрешения на строительство внести следующее изменение(-я):

Действие настоящего разрешения на строительство продлено до 29.03.2020

**Заместитель министра
строительного комплекса
Московской области**

(должность уполномоченного
лица органа, осуществляющего
выдачу разрешения на строительство)

24.09.2018



Е.С. Черникова
(расшифровка подписи)

Общество с ограниченной ответственностью "РП Жуковский"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 01 за Июнь 2019 г.

Выходные данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Счет	Сальдо на начало периода		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Основные средства				
01	428 160 432,95		428 160 432,95	
Бронная комплектная	19 310 762,19		19 310 762,19	
Трансформаторная подстанция				
1250 с 2-мя пристройками БРП				
Дорожная навигация	218 220,34		218 220,34	
Дорожная навигация	218 220,34		218 220,34	
Дорожная навигация	218 220,34		218 220,34	
Дорожная навигация	218 220,34		218 220,34	
Дорожная навигация	242 705,51		242 705,51	
Дорожная навигация	242 705,51		242 705,51	
Дорожная навигация	242 705,51		242 705,51	
Дорожная навигация	242 705,51		242 705,51	
Кабельная линия _2КЛ от 2БКТ	4 232 203,39		4 232 203,39	
1250 до ТП 3 _ 770м				
Кабельная линия _2КЛ от 2БКТ	1 447 457,63		1 447 457,63	
1250 до ТП1 _ 240м				
Кабельная линия _2КЛ от 2БКТП	396 496,31		396 496,31	
1250 до РП "МОЗСК" _ 40м				
Кабельная линия _2КЛ от ТП 1 до	1 552 542,34		1 552 542,34	
ТП 2 _ 280м				
Кабельная линия _2КЛ от ТП 2 до	3 496 610,17		3 496 610,17	
ТП 3 _ 630м				
Связаны	2 140 194,55		2 140 194,55	
Связаны	2 140 194,56		2 140 194,56	
Стационарный пресо-компактор	1 015 254,24		1 015 254,24	
ESC-30 COMPACT с контейнером				
20м3				
Трансформаторная подстанция	13 768 343,99		13 768 343,99	
2000 кВА (встроенная) комплект				
Трансформаторная подстанция	14 972 902,14		14 972 902,14	
2500 кВА (встроенная) комплект				
Трансформаторная подстанция	9 581 003,95		9 581 003,95	
630 кВА (встроенная) комплект				
Итого	75 897 668,86		75 897 668,86	

ФГИС ЕГРН		
полное наименование органа регистрации прав		
		Раздел I
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 14.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 15.08.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок.		
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>		
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I :
15.08.2019	№ 99/2019/278183907	
Кадастровый номер:		50:23:0040110:453
Номер кадастрового квартала:	50:23:0040110	
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Российская Федерация, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы	
Площадь:	12049 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	79282,42	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:23:0040110:438	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:23:0040110:130	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 1

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

Земельный участок:		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздел № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
15.08.2019 № 99/2019/278183907		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:23:0040110:453
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом инженере:	Колесникова Мария Михайловна №50-11-712	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, торной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ФТИС ЕРП	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок:			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
15.08.2019 № 99/2019/278183907		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0040110:453	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус данных об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:23:0040110:95. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные, неосуществляющиеся». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для сельскохозяйственного производства».
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Результат 2

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

Земельный участок:	
<small>(или объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
15.08.2019 № 99/2019/278183907	
Кадастровый номер: 50:23:0040110:453	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Дукин Антон Анатольевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0040110:453-50:023/2017-1 от 28.12.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1.	вид: Сервитут, Часть земельного участка, площадью 2 753 кв.м. дата государственной регистрации: 29.12.2017 номер государственной регистрации: 50:23:0040110:453-50:023/2017-3 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 17.12.2015 бессрочно лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "РП Жуковский", ИНН: 7708783831 основание государственной регистрации: Договор №130 об установлении права ограниченного пользования частью земельного участка (договор сервитута) от 01.12.2015
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о наложении 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. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов
15.08.2019	№ 99/2019/278183907		
Кадастровый номер:		50:23/0040110:453	
План (портрет, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2019 № 99/2019/278183907			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:453	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер и/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное продвижение, м	Описание дирекшена на местности	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФТИС ЕРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2019 № 99/2019/278183907			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:453	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	22	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздел <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2019 № 99/2019/278183907			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:453	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность, определенная координат характеристических точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	448244.58	2223357.49	данные отсутствуют	0.1
2	448274.87	2223395.41	данные отсутствуют	0.1
3	448276.2	2223400.15	данные отсутствуют	0.1
4	448276.27	2223401.48	данные отсутствуют	0.1
5	448276.23	2223402.61	данные отсутствуют	0.1
6	448276.07	2223403.86	данные отсутствуют	0.1
7	448275.82	2223404.97	данные отсутствуют	0.1
8	448275.43	2223406.18	данные отсутствуют	0.1
9	448274.83	2223407.54	данные отсутствуют	0.1
10	448274	2223408.95	данные отсутствуют	0.1
11	448273.27	2223409.93	данные отсутствуют	0.1
12	448272.44	2223410.85	данные отсутствуют	0.1
13	448271.23	2223411.95	данные отсутствуют	0.1
14	448270.62	2223412.43	данные отсутствуют	0.1
15	448267.49	2223414.92	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2019 № 99/2019/278183907			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:453	

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	448230.81	2223444.47	данные отсутствуют	0.1
17	448190.01	2223375.29	данные отсутствуют	0.1
18	448171.81	2223369.6	данные отсутствуют	0.1
19	448153.83	2223361.91	данные отсутствуют	0.1
20	448144.6	2223358.42	данные отсутствуют	0.1
21	448095.85	2223346.47	данные отсутствуют	0.1
22	448176.67	2223271.19	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов
15.08.2019	№ 99/2019/278183907		
Кадастровый номер:		50:23:0040110:453	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:23:0040110:453/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздел <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> :	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2019 № 99/2019/278183907			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:453	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременение объекта недвижимости
1	2	3
1	747	Сервитут
2	671	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.23.2.8. Распоряжение "Об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей, расположенных в Раменском муниципальном районе" № 43-РМ от 07.02.2012
данные отсутствуют	весь	Сервитут. Общество с ограниченной ответственностью "РП Жуковский"

Государственный регистразор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка**

Земельный участок				
<small>(или объект недвижимости)</small>				
Лист № ____ Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2 :		Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15/08/2019 № 99/2019/278183907				
Кадастровый номер:			50:23:0040110:453	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Лист №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	448274.87	2223395.41	данные отсутствуют	0.1
3	448276.2	2223400.15	данные отсутствуют	0.1
4	448276.27	2223401.48	данные отсутствуют	0.1
5	448276.23	2223402.61	данные отсутствуют	0.1
6	448276.07	2223403.86	данные отсутствуют	0.1
7	448275.82	2223404.97	данные отсутствуют	0.1
8	448275.43	2223406.18	данные отсутствуют	0.1
9	448274.83	2223407.54	данные отсутствуют	0.1
10	448274	2223408.95	данные отсутствуют	0.1
11	448273.27	2223409.93	данные отсутствуют	0.1
12	448272.44	2223410.85	данные отсутствуют	0.1
13	448271.23	2223411.95	данные отсутствуют	0.1
14	448270.62	2223412.43	данные отсутствуют	0.1
15	448267.49	2223414.92	данные отсутствуют	0.1
16	448260.81	2223444.47	данные отсутствуют	0.1
23	448274.07	2223394.41	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕДРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(наименование объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
15.08.2019	№ 99/2019/278183907			
Кадастровый номер:			50:23:0040110:453	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
23	448274.07	2223394.41	данные отсутствуют	0.1
24	448223.53	2223434.55	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15/08/2019 № 99/2019/278183907			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:453	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Лист №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
14	448270.62	2223412.43	данные отсутствуют	0.1
25	448174.03	2223290.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	448174.03	2223290.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	448166.26	2223280.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	448163.32	2223283.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	448170.91	2223293	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	448200.41	2223329.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	448267.5	2223414.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	448270.63	2223412.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	448203.53	2223327.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистрационный номер		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН			
наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел I
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 14.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 15.08.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок.			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I _____	Всего листов _____
15.08.2019 № 99/2019/278183966			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:454	
Номер кадастрового квартала:		50:23:0040110	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.12.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы	
Площадь:		1300 +/- 13 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		8554	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:23:0040110:130	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 1

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

Земельный участок:		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздел № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
15.08.2019 № 99/2019/278183966		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:23:0040110:454
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом инженере:	Колесникова Мария Михайловна №50-11-712	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, торной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ФТИС ЕРЧ	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок:			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
15.08.2019 № 99/2019/278183966			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:454	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус данных об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:23:0040110:95. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неосведомительственные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для сельскохозяйственного производства».
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Регистр 2

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

Земельный участок	
(или объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.08.2019 № 99/2019/278183966	
Кадастровый номер: 50:23:0040110:454	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Проект-Девелопмент", ИНН: 6685042560
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0040110:454-50/023/2019-7 от 06.05.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Сервитут. Часть земельного участка с учетным номером 50:23:0040110:454/3, площадью 1201 кв.м, входящая в состав объекта: Московская область, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, кад.№ 50:23:0040110:454, Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 1 300 кв. м
3.1.1. дата государственной регистрации:	21.06.2019
3.1.1. номер государственной регистрации:	50:23:0040110:454-50/023/2019-10
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	постоянно
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Дутин Антон Анатольевич
3.1.1. основание государственной регистрации:	Составление об установлении частного сервитута земельным участком от 13.05.2019.
3.1.2. вид:	Сервитут. Часть земельного участка с учетным номером 50:23:0040110:454/2, площадью 1300 кв.м, входящая в состав объекта: Московская область, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, кад.№ 50:23:0040110:454, Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 1 300 кв. м
3.1.2. дата государственной регистрации:	29.12.2017
3.1.2. номер государственной регистрации:	50:23:0040110:454-50/023/2017-3
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.12.2015 бессрочно
3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РП Жуковский", ИНН: 7708765831
3.1.2. основание государственной регистрации:	Договор №139 об установлении права ограниченного пользования частью земельного участка (договор сервитута) от 01.12.2015
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Дутин Антон Анатольевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Сервитут (право), № 50:23:0040110:454-50/023/2019-9 от 21.06.2019
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о взыскании и 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.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки 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
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов
15.08.2019	№ 99/2019/278183966		
Кадастровый номер:		50:23/0040110:454	
План (портал, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2019 № 99/2019/278183966			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:454	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер и/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное продвижение, м	Описание дирекшена на местности	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФТИС ЕРП
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2019 № 99/2019/278183966			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:454	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	24	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	25	26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	26	27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	27	28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	28	29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	29	30	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	30	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздел <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2019 № 99/2019/278183966			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:454	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность, определенная координат характеристических точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	448000.96	2223424.91	данные отсутствуют	0.1
2	448098.55	2223426.82	данные отсутствуют	0.1
3	448097.64	2223426.11	данные отсутствуют	0.1
4	448096.45	2223425.42	данные отсутствуют	0.1
5	448094.97	2223424.77	данные отсутствуют	0.1
6	448093.43	2223424.3	данные отсутствуют	0.1
7	448091.54	2223424	данные отсутствуют	0.1
8	448089.54	2223423.97	данные отсутствуют	0.1
9	448087.65	2223424.22	данные отсутствуют	0.1
10	448085.44	2223424.89	данные отсутствуют	0.1
11	448083.37	2223425.92	данные отсутствуют	0.1
12	448082.02	2223426.87	данные отсутствуют	0.1
13	448078.81	2223429.33	данные отсутствуют	0.1
14	448041.45	2223458.96	данные отсутствуют	0.1
15	448230.81	2223444.47	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2019 № 99/2019/278183966			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:454	

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	448267.49	2223414.92	данные отсутствуют	0.1
17	448270.62	2223412.43	данные отсутствуют	0.1
18	448271.23	2223411.95	данные отсутствуют	0.1
19	448272.44	2223410.85	данные отсутствуют	0.1
20	448273.27	2223409.93	данные отсутствуют	0.1
21	448274	2223408.95	данные отсутствуют	0.1
22	448274.83	2223407.54	данные отсутствуют	0.1
23	448275.43	2223406.18	данные отсутствуют	0.1
24	448275.82	2223404.97	данные отсутствуют	0.1
25	448276.07	2223403.86	данные отсутствуют	0.1
26	448276.23	2223402.61	данные отсутствуют	0.1
27	448276.27	2223401.48	данные отсутствуют	0.1
28	448276.2	2223400.15	данные отсутствуют	0.1
29	448274.87	2223395.41	данные отсутствуют	0.1
30	448282.19	2223404.57	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов
15.08.2019	№ 99/2019/278183966		
Кадастровый номер:		50:23:0040110:454	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:23:0040110:454/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(или объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов	Всего листов выписки
15.08.2019 № 99/2019/278183966				
Кадастровый номер:			50:23:0040110:454	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:23:0040110:454/2	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		


Государственный регистратор		ФГИС ЕРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(или объект недвижимости)				
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов	Всего листов выписки
15.08.2019 № 99/2019/278183966				
Кадастровый номер:		50:23:0040110:454		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>50:23:0040110:454/3</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистрационный номер		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздел <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> :	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2019 № 99/2019/278183966			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:454	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременение объекта недвижимости
1	2	3
1	73	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.23.2.8, Распоряжение "Об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей, расположенных в Раменском муниципальном районе" № 43-РМ от 07.02.2012
2	1300	Сервитут
3	1201	Частный сервитут, 50:23:0040110:453, Ссылание об установлении частного сервитута земельного участка № б/н от 13.05.2019, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 22.06.2024
данные отсутствуют	весь	Сервитут, Общество с ограниченной ответственностью "ППЖуковский"
данные отсутствуют	весь	Сервитут, Душкин А. А.
данные отсутствуют	весь	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.23.2.30, Договор на проведение работ по межеванию земельных участков № б/н от 24.02.2014

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись и наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2019 № 99/2019/278183966			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:454	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Лист №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	448278.81	2223429.33	данные отсутствуют	0.1
17	448270.62	2223412.43	данные отсутствуют	0.1
31	448271.36	2223413.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	448271.36	2223413.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	448270.63	2223412.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	448267.5	2223414.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	448268.22	2223415.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	448281.99	2223426.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(или объект недвижимости)				
Лист № ____ Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2 :		Всего разделов: ____
15.08.2019 № 99/2019/278183966		Всего листов выписки: ____		
Кадастровый номер:		50:23:0040110:454		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Лист №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	448300.96	2223424.91	данные отсутствуют	0.1
1	448300.96	2223424.91	данные отсутствуют	0.1
2	448298.55	2223426.82	данные отсутствуют	0.1
3	448297.64	2223426.11	данные отсутствуют	0.1
4	448296.45	2223425.42	данные отсутствуют	0.1
5	448294.97	2223424.77	данные отсутствуют	0.1
6	448293.43	2223424.3	данные отсутствуют	0.1
7	448291.54	2223424	данные отсутствуют	0.1
8	448289.54	2223423.97	данные отсутствуют	0.1
9	448287.65	2223424.22	данные отсутствуют	0.1
10	448285.44	2223424.89	данные отсутствуют	0.1
11	448283.37	2223425.92	данные отсутствуют	0.1
12	448282.02	2223426.87	данные отсутствуют	0.1
13	448278.81	2223429.33	данные отсутствуют	0.1
14	448241.45	2223458.96	данные отсутствуют	0.1
15	448230.81	2223444.47	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:
15.08.2019 № 99/2019/278183966			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:23:0040110:454	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	448267.49	2223414.92	данные отсутствуют	0.1
17	448270.62	2223412.43	данные отсутствуют	0.1
18	448271.23	2223411.93	данные отсутствуют	0.1
19	448272.44	2223410.85	данные отсутствуют	0.1
20	448273.27	2223409.93	данные отсутствуют	0.1
21	448274	2223408.95	данные отсутствуют	0.1
22	448274.83	2223407.54	данные отсутствуют	0.1
23	448275.43	2223406.18	данные отсутствуют	0.1
24	448275.82	2223404.97	данные отсутствуют	0.1
25	448276.07	2223403.86	данные отсутствуют	0.1
26	448276.23	2223402.61	данные отсутствуют	0.1
27	448276.27	2223401.48	данные отсутствуют	0.1
28	448276.2	2223400.15	данные отсутствуют	0.1
29	448274.87	2223398.41	данные отсутствуют	0.1
30	448282.19	2223404.57	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка**

Земельный участок			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15/08/2019 № 99/2019/278183966			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:454	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Лист №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	448278.81	2223429.33	данные отсутствуют	0.1
14	448241.45	2223458.96	данные отсутствуют	0.1
15	448230.81	2223444.47	данные отсутствуют	0.1
16	448267.49	2223434.92	данные отсутствуют	0.1
17	448270.62	2223452.43	данные отсутствуют	0.1
18	448271.23	2223411.95	данные отсутствуют	0.1
30	448282.19	2223404.57	данные отсутствуют	0.1
36	448293.95	2223417.32	данные отсутствуют	0.1
36	448293.95	2223417.32	данные отсутствуют	0.1
37	448281.48	2223403.69	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистрационный номер		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел I
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 14.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 15.08.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок.			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел I	Всего листов раздела I	Всего разделов
15.08.2019 № 99/2019/278185479			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:455	
Номер кадастрового квартала:		50:23:0040110	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.12.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы	
Площадь:		2861 +/- 19 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		18825,38	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:23:0040110:130	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 1

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

Земельный участок:		
<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздел № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
15.08.2019 № 99/2019/278185479		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:23:0040110:455
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом инженере:	Колесникова Мария Михайловна №50-11-712	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, торной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок:			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
15.08.2019 № 99/2019/278185479			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:455	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус данных об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:23:0040110:95. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неосуществляющиеся». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для сельскохозяйственного производства».
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИФН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Результат 2

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

Земельный участок:	
<small>(или объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
15.08.2019 № 99/2019/278185479	
Кадастровый номер: 50:23:0040110:455	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Дукин Антон Анатольевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0040110:455-50:023/2017-1 от 28.12.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1.	Сервитут, Часть земельного участка, площадью 2 753 кв.м.
вид:	29.12.2017
дата государственной регистрации:	50:23:0040110:455-50:023/2017-4
номер государственной регистрации:	с 17.12.2015 бессрочно
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РП Жуковский", ИНН: 7708783831
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор №130 об установлении права ограниченного пользования частью земельного участка (договор сервитута) от 01.12.2015
основание государственной регистрации:	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о взыскании 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. Приоритетная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов
15.08.2019	№ 99/2019/278185479		
Кадастровый номер:		50:23/0040110:455	
План (портрет, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> :	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2019 № 99/2019/278185479			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:455	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер и/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное продвижение, м	Описание дирекшена на местности	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФТИС ЕРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2019 № 99/2019/278185479			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:455	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	20	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздел <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2019 № 99/2019/278185479			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:455	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание записей на местности	Средняя квадратическая погрешность, определенная координат характеристических точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	448300.96	2223424.91	данные отсутствуют	0.1
2	448305.75	2223430.1	данные отсутствуют	0.1
3	448308.85	2223435.94	данные отсутствуют	0.1
4	448307.79	2223442.04	данные отсутствуют	0.1
5	448293.87	2223475.02	данные отсутствуют	0.1
6	448285.93	2223497.02	данные отсутствуют	0.1
7	448268.08	2223495.23	данные отсутствуют	0.1
8	448241.45	2223458.96	данные отсутствуют	0.1
9	448278.81	2223429.33	данные отсутствуют	0.1
10	448282.02	2223426.87	данные отсутствуют	0.1
11	448283.37	2223425.92	данные отсутствуют	0.1
12	448285.44	2223424.89	данные отсутствуют	0.1
13	448287.65	2223424.22	данные отсутствуют	0.1
14	448289.54	2223423.97	данные отсутствуют	0.1
15	448291.54	2223424	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2019 № 99/2019/278185479			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:455	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	448293.43	2223424.3	данные отсутствуют	0.1
17	448294.97	2223424.77	данные отсутствуют	0.1
18	448296.45	2223425.42	данные отсутствуют	0.1
19	448297.64	2223426.11	данные отсутствуют	0.1
20	448298.55	2223426.82	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздел 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
15.08.2019 № 99/2019/278185479		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0040110:455	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:23:0040110:455/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
<small>(или объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов	Всего листов выписки
15.08.2019 № 99/2019/278185479				
Кадастровый номер:		50:23:0040110:455		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:23:0040110:455/2		
				
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:			

Государственный регистрационный		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1 :	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2019 № 99/2019/278185479			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:455	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	635	Сервитут
2	140	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.23.2.8. Распоряжение "Об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей, расположенных в Раменском муниципальном районе" № 43-РМ от 07.02.2012
данные отсутствуют	весь	Сервитут. Общество с ограниченной ответственностью "РП Жуковский"
данные отсутствуют	весь	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.23.2.30. Договор на проведение работ по межеванию земельных участков № 6/к от 24.02.2014

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка**

Земельный участок			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15/08/2019 № 99/2019/278185479			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:455	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Лист №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
8	448241.45	2223458.96	данные отсутствуют	0.1
9	448278.81	2223429.33	данные отсутствуют	0.1
10	448282.02	2223426.87	данные отсутствуют	0.1
11	448283.37	2223425.92	данные отсутствуют	0.1
12	448285.44	2223424.89	данные отсутствуют	0.1
13	448287.65	2223424.22	данные отсутствуют	0.1
14	448289.54	2223423.97	данные отсутствуют	0.1
15	448291.54	2223424	данные отсутствуют	0.1
16	448293.43	2223424.3	данные отсутствуют	0.1
17	448294.97	2223424.77	данные отсутствуют	0.1
18	448296.45	2223425.42	данные отсутствуют	0.1
19	448297.64	2223426.11	данные отсутствуют	0.1
20	448298.55	2223426.82	данные отсутствуют	0.1
20	448298.55	2223426.82	данные отсутствуют	0.1
21	448247.58	2223467.31	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистрационный номер		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(или объект недвижимости)				
Лист № ____ Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2 :		Всего разделов: ____
15.08.2019 № 99/2019/278185479				
Кадастровый номер:		50:23:0040110:455		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Лист №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	448278.81	2223429.33	данные отсутствуют	0.1
22	448302.92	2223453.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	448302.92	2223453.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	448281.99	2223426.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	448301.14	2223457.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел I
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 14.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 15.08.2019 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок.			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I	Всего листов выписки
15.08.2019	№ 99/2019/278185298		
Кадастровый номер:		50:23:0040110:452	
Номер кадастрового квартала:		50:23:0040110	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.12.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы	
Площадь:		8290 +/- 22 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		54548,2	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:23:0040110:130	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 1

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

Земельный участок:		
<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздел № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
15.08.2019 № 99/2019/278185298		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:23:0040110:452
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом инженере:	Колесникова Мария Михайловна №50-11-712	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, торной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФТИС ЕРП
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок:		
(код объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
15.08.2019 № 99/2019/278185298		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:23:0040110:452
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:23:0040110:95. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неосуществляющиеся». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для сельскохозяйственного производства».	
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИФН 6663003127	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Результат 2

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

Земельный участок:	
<small>(или объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
15.08.2019 № 99/2019/278185298	
Кадастровый номер: 50:23:0040110:452	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Дукин Антон Анатольевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0040110:452-50:023/2017-1 от 28.12.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1.	вид: Сервитут, Часть земельного участка, площадью 2 753 кв.м. дата государственной регистрации: 29.12.2017 номер государственной регистрации: 50:23:0040110:452-50:023/2017-2 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 17.12.2015 бессрочно лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "РП Жуковский", ИНН: 7708783831 основание государственной регистрации: Договор №130 об установлении права ограниченного пользования частью земельного участка (договор сервитута) от 01.12.2015
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о взыскании 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. Приоритетная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздел № <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____
15.08.2019 № 99/2019/278185298			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:452	
План (портрет, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2019 № 99/2019/278185298			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:452	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер и/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное продвижение, м	Описание дирекшена на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФБИС/ЭТРП
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздел <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2019 № 99/2019/278185298			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:452	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закреплений на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	448294.42	2222829.54	данные отсутствуют	0.1
2	448434.69	2223041.85	данные отсутствуют	0.1
3	448406.8	2223062.51	данные отсутствуют	0.1
4	448113.97	2222925.88	данные отсутствуют	0.1
5	448113.62	2222924.24	данные отсутствуют	0.1
6	448114.42	2222922.76	данные отсутствуют	0.1
7	448115.98	2222922.15	данные отсутствуют	0.1
8	448336.31	2222920.06	данные отсутствуют	0.1
9	448337.39	2222896.16	данные отсутствуют	0.1
10	448290.99	2222892.57	данные отсутствуют	0.1
11	448264.03	2222851.79	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздел 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
15.08.2019 № 99/2019/278185298		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0040110:452	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:23:0040110:452/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист № ____ Раздел: 4.2	Всего листов раздела: 4.2	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15/08.2019 № 99/2019/278185298			
Кадастровый номер:		50:23:0040110:452	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Лист №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	448434.09	2223041.85	данные отсутствуют	0.1
3	448406.8	2223062.51	данные отсутствуют	0.1
4	448313.97	2222925.88	данные отсутствуют	0.1
5	448313.62	2222924.24	данные отсутствуют	0.1
6	448314.42	2222922.76	данные отсутствуют	0.1
7	448315.98	2222922.15	данные отсутствуют	0.1
12	448401.27	2222991.27	данные отсутствуют	0.1
12	448401.27	2222991.27	данные отсутствуют	0.1
13	448318.51	2222921.89	данные отсутствуют	0.1
14	448380.96	2223011.86	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ДОГОВОР №128
об установлении права ограниченного пользования
частью земельного участка (договор сервитута)

г. Жуковский

«01» декабря 2015 г.

Дугин Антон Анатольевич, 24 октября 1985 года рождения, место рождения: ст. Бронницы Раменского района Московской области, гражданство: Российская Федерация, паспорт: серия 46 07 № 119569, выдан 1 Городским отделом милиции УВД Раменского района Московской области 18.11.2005 г., код подразделения 503-091, зарегистрированный по адресу: Россия, Московская область, Раменский район, д. Юрово, улица Школьная, дом 2а, именуемый в дальнейшем «Собственник 1», и

Лаушкина Светлана Викторовна, 21 июля 1990 года рождения, место рождения: пос. Тельмана Раменского района Московской области, гражданство: Российская Федерация, паспорт: серия 46 11 № 770708, выдан ТП №3 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Раменское 17.05.2012 г., код подразделения 500-140, зарегистрированная по адресу: Россия, Московская область, Раменский район, пос.им.Тельмана, д. 25, кв. 45, именуемая в дальнейшем «Собственник 2», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «РП Жуковский», являющееся юридическим лицом, организованным и существующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 27 марта 2013 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой № 46 по г. Москве, ОГРН 1137746265800, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 №015941548, ИНН 7708785831, КПП 770801001, место нахождения: 140180, Московская обл., г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 6, помещение 22, в лице Генерального директора Татьяны Владимировны Иоффе, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Пользователь», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны» и по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор об установлении права ограниченного пользования частью земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

ПРЕАМБУЛА

А. Собственнику 1 на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером: 50:23:0040110:128, общей площадью 24 500 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Чулковское, доли в праве 9600/24500, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 06.04.2015 г. записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 50:50/023-50/023/008/2015-3154/1 от 26.03.2015 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Собственнику 2 на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером: 50:23:0040110:128, общей площадью 24 500 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Чулковское, доли в праве 14900/24500, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 25.08.2015 г.,

запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 50:50/023-50/023/010/2015-3534/2 от 25.08.2015 г. (далее – «Земельный участок Собственника»).

Собственник 1 и Собственник 2 (далее именуемые – «Собственник») подтверждают, что установление Сервитута для строительства Дорожного сооружения не препятствует использованию участков Пользователю и соответствии с их целевым назначением.

- В. Пользователю на праве собственности принадлежит смежный с Земельным участком Собственника земельный участок с кадастровым номером: 50:23:0040110:92, общей площадью 157 156 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации объектов торгового назначения с наземной парковкой, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок № 1, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 50:50-52/013/2013-447 от 28.05.2013 г. (далее – «Земельный участок Пользователя»). Пользователь планирует построить на Земельном участке Собственника съезд с автомобильной дороги «Подъезд к г. Жуковский (ЛНИ им. Громова) от автомобильной дороги М-5 «Урал» в городском округе Жуковский.

Для целей организации съезда с вышеуказанной автомобильной дороги, Пользователь планирует построить участок дороги (далее – «Дорожное сооружение») на территории Земельного участка Собственника в границах, указанных в Приложении №1 к Договору (часть Земельного участка Собственника, обозначенная границами на плане Кадастрового паспорта, далее именуется как «Часть Земельного участка Собственника»). Площадь Части Земельного участка Собственника составляет 380 (Триста восемьдесят) кв. м., кадастровый (учетный) номер части 50:23:0040110:128/1.

Стороны обязуются урегулировать право доступа Собственника к своему Земельному участку через Земельный участок Пользователя.

С учетом вышеизложенного Стороны пришли к соглашению о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Собственник в соответствии с условиями настоящего Договора предоставляет Пользователю право ограниченного пользования Частью Земельного участка Собственника (постоянный сервитут), принадлежащего Собственнику на праве собственности, с целью строительства и эксплуатации дорожного сооружения (далее – «Дорожное сооружение») для съезда с автомобильной дороги «Подъезд к г. Жуковский (ЛНИ им. Громова) от автомобильной дороги М-5 «Урал» в городском округе Жуковский для обеспечения подъезда к торговому центру, строящемуся на Земельном участке Пользователя (далее – «Сервитут»).
- 1.2. Стороны договорились о возможности размещения на Части Земельного участка Дорожного сооружения.
- 1.3. Стороны обязуются зарегистрировать Сервитут на условиях, установленных в настоящем Договоре, в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

2. СРОК СЕРВИТУТА

- 2.1. Датой возникновения Сервитута является дата его государственной регистрации в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 2.2. Сервитут является постоянным.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

- 3.1. Собственник обязуется обеспечить Пользователю право организации строительства и эксплуатации **Дорожного сооружения**.
- 3.2. Собственник обязуется не создавать препятствий Пользователю и неограниченному кругу лиц для использования Части Земельного участка Пользователя в целях, указанных в п. 3.1. настоящего Договора, в том числе не вводить ограничения на доступ к Части Земельного участка Собственника, не устанавливать контрольно-пропускные пункты и иные искусственные препятствия на границах Части Земельного участка Собственника без согласования с Пользователем.
- 3.3. Собственник обязуется уведомлять Пользователя об отчуждении Земельного участка Собственника, обременении Земельного участка Собственника правами третьих лиц, изменении уникальных характеристик и иных данных Земельного участка Собственника.
- 3.4. Собственник вправе осуществлять контроль над использованием Части Земельного участка Собственника, переданной в ограниченное пользование, в соответствии с целями её предоставления.
- 3.5. Обременение Части Земельного участка Собственника не лишает Собственника прав владения, пользования и распоряжения Земельным участком Собственника.
- 3.6. Собственник не вправе без согласия с Пользователем заключать договор об установлении сервитута, относительно Части Земельного участка Собственника с третьими лицами.
- 3.7. Собственник не вправе препятствовать Пользователю при регистрации прав собственности Пользователя на **Дорожное сооружение**. В случае необходимости, по запросу Пользователя, Собственник обязан предоставить Пользователю дополнительное подтверждение своего согласия на регистрацию прав собственности Пользователя на **Дорожное сооружение**.
- 3.8. С даты регистрации настоящего Сервитута Собственник не вправе создавать препятствий для использования Пользователем, представителями Пользователя, посетителями Пользователя **Дорожного сооружения**, в том числе не вводить ограничения на доступ к **Дорожному сооружению**, не устанавливать искусственные препятствия в границах **Дорожного сооружения** без согласования с Пользователем.
- 3.9. По письменному запросу Пользователя предоставлять Пользователю доверенности (доверенности) для получения необходимых для строительства **Дорожного сооружения** Технических условий и иных документов в указанных целях.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ

- 4.1. Пользователь обязуется осуществлять пользование Частью Земельного участка Собственника на условиях, установленных в настоящем Договоре.
- 4.2. Пользователь обязуется не допускать загрязнения Части Земельного участка Собственника.
- 4.3. Пользователь обязуется не препятствовать Собственнику при осуществлении последним какого-либо из прав Собственника.
- 4.4. Пользователь имеет право использовать Часть Земельного участка Собственника в

соответствия с целью и условиями сервитута.

5. ПЛАТА ЗА СЕРВИТУТ

- 5.1. Стороны договорились, что разумной единовременной платой за пользование Частью Земельного участка Собственника, в отношении которой устанавливается Сервитут, является сумма в размере 180 858, 30 (Сто восемьдесят тысяч восемьсот пятьдесят восемь целых и 30/100) рублей (далее – «Плата за Сервитут»). Плата за сервитут в размере 38 755, 35 (Тридцать восемь тысяч семьсот пятьдесят пять целых и 35/100) рублей, уплаченная по Предварительному договору об установлении права ограниченного пользования частью земельного участка (договор сервитута) от 16.09.2015 г. между Дугиным А.А. и ООО «РП Жуковский», засчитывается в качестве авансового платежа по настоящему Договору.
- 5.2. Оставшаяся часть Платы за сервитут в размере 142 102, 95 (Сто сорока две тысячи сто две целых и 95/100) рублей осуществляется в течение 15-ти рабочих дней с даты государственной регистрации сервитута.
- 5.3. Пользователь удерживает и уплачивает в бюджет соответствующего уровня налог на доходы физических лиц в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.
- 5.4. Оплата осуществляется на расчетные счета Собственника 1 и Собственника 2, указанные в Реквизитах Сторон в следующем порядке: 90% (Десять процентов) Платы за Сервитут – Собственнику 1, 10 (Десять процентов) Платы за Сервитут – Собственнику 2.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.
- 6.2. В случае введения Собственником ограничений, либо запрещения пользования Частью Земельного участка Собственника, либо введения временных ограничений, препятствий, связанных с проведением ремонтных и иных работ, проводимых в связи с эксплуатацией Части Земельного участка Собственника, без предварительного уведомления Пользователя, согласно п. 3.3. настоящего Договора, Пользователь вправе требовать от Собственника компенсации понесенных убытков.
- 6.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при настоящих условиях обстоятельств.

7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ СЕРВИТУТА

- 7.1. Пользователь обязуется произвести все требуемые действия для осуществления государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке, в том числе от своего имени и за свой счет осуществить работы по межеванию (с составлением межевого плана) для внесения в государственный кадастр недвижимости (ГКН) сведений о части земельного участка, на которую распространяется сфера действия сервитута и внести соответствующие сведения в ГКН.
- 7.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией сервитута, несет Пользователь.
- 7.3. В целях, указанных в п. 7.1 настоящего Договора, Собственник обязуется предоставить Пользователю все документы, требуемые для государственной регистрации Сервитута, в том числе нотариально удостоверенную доверенность на представителя Пользователя, в

течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения соответствующего запроса Пользователя.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1. Любое положение настоящего Договора должно, по возможности, истолковываться таким образом, чтобы быть действительным и иметь юридическую силу с точки зрения действующего законодательства РФ. В случае если какое-либо положение настоящего Договора является неисполнимым либо недействительным с точки зрения действующего законодательства РФ, договор является недействительным только в части исполнения такого положения. Остальные положения Договора в полной мере являются обязательными для Сторон и сохраняют юридическую силу.
- 8.2. В случае если какое-либо положение Договора является неисполнимым или недействительным, Стороны обязуются заменить неисполнимое или недействительное положение таким положением, которое в наибольшей степени соответствует экономическому и юридическому результату, преследуемому Сторонами при заключении настоящего Договора.
- 8.3. Любая информация и любые сообщения, направляемые в адрес какой-либо из Сторон либо Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, оформляются письменно и отсылаются заказным письмом с уведомлением о вручении.
- 8.4. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) идентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для регистрирующего органа.
- 8.5. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными только в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами.
- 8.6. С момента подписания настоящего Договора любые иные возможные договоренности Сторон, достигнутые в предшествующей переписке и принятых ранее документах, а также результаты проводившихся ранее переговоров, касающихся предмета, регулируемого настоящим Договором, утрачивают силу.
- 8.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.8. Любые споры, вытекающие из настоящего Договора или касающиеся его нарушения, расторжения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде города Москвы.
- 8.9. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.
- 8.10. В случае перехода права собственности на Земельный участок Собственника или любую его часть к другому лицу (лицам), сервитут, установленный настоящим Договором, сохраняется.

Приложения:

Приложение № 1 – Копия кадастрового паспорта части Земельного участка

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН И ПОДПИСИ СТОРОН:

СОБСТВЕННИК 1

Дутин Антон Анатольевич д/с
47422810800000000677 в системе "ВТЕ24-

ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ

ООО «РП Жуковский»

Адрес местонахождения: 140180, Московская обл., г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 6,

Оклады*

Наименование Банка получателя: ВТБ 24 (ПАО)
БИК Банка получателя: 044525716
ИНН Банка получателя: 7710353606
КПП Банка получателя: 775001001
К/С Банка получателя: 30101810100000000716
Получатель: Дугин Антон Анатольевич
Счет получателя в банке получателя: 47422810800000000677

помещение 22
ОГРН 1137746265800
ИНН / КПП 7708785831/ 504001001
ОКПО: 17368520
ОКАТО: 45286565000
Дополнительный офис "Полянка" АО "АЛЬФА-БАНК"
р/с 40701810402200000103
(К/сч) 30101810200000000593
БИК No. 044525593

 /А.А.Дугин

 /Г.В. Иоффе

СОБСТВЕННИК 2
Лаушкина Светлана Викторовна
д/с 40817810916034003159
в системе "ВТБ24-Онлайн"

Наименование Банка получателя: ВТБ 24 (ПАО)
БИК Банка получателя: 044525716
ИНН Банка получателя: 7710353606
КПП Банка получателя: 775001001
К/С Банка получателя: 30101810100000000716
Получатель: Лаушкина Светлана Викторовна
Счет получателя в банке получателя: 40817810916034003159

 /С.В. Лаушкина

**Приложение № 1
к Договору сервитута №128 от 01.12.2015 г.
Копии Кадастрового паспорта части Земельного участка**

Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр кадастровых работ"
(федеральное учреждение государственного кадастрового учета)

КС.1

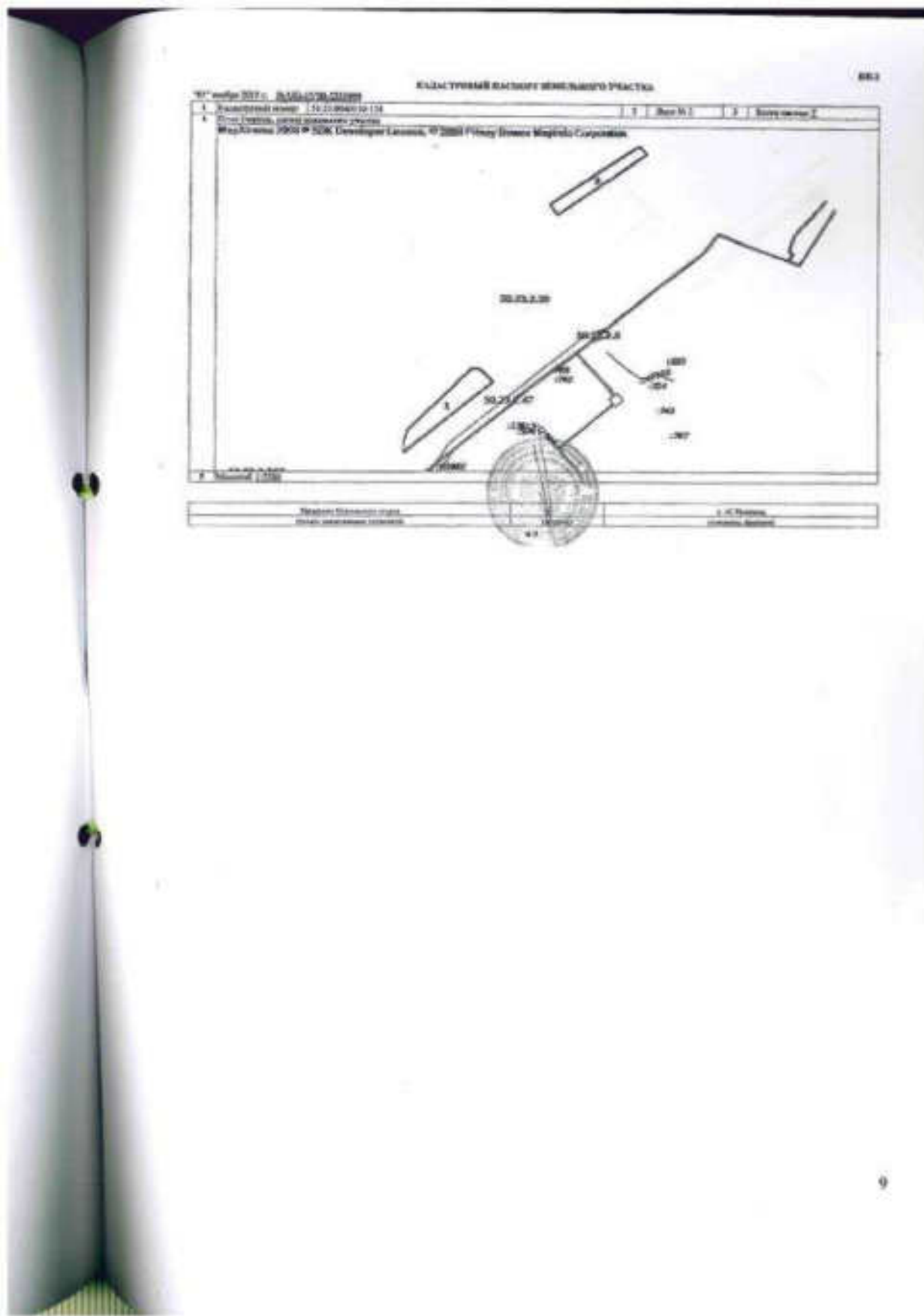
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

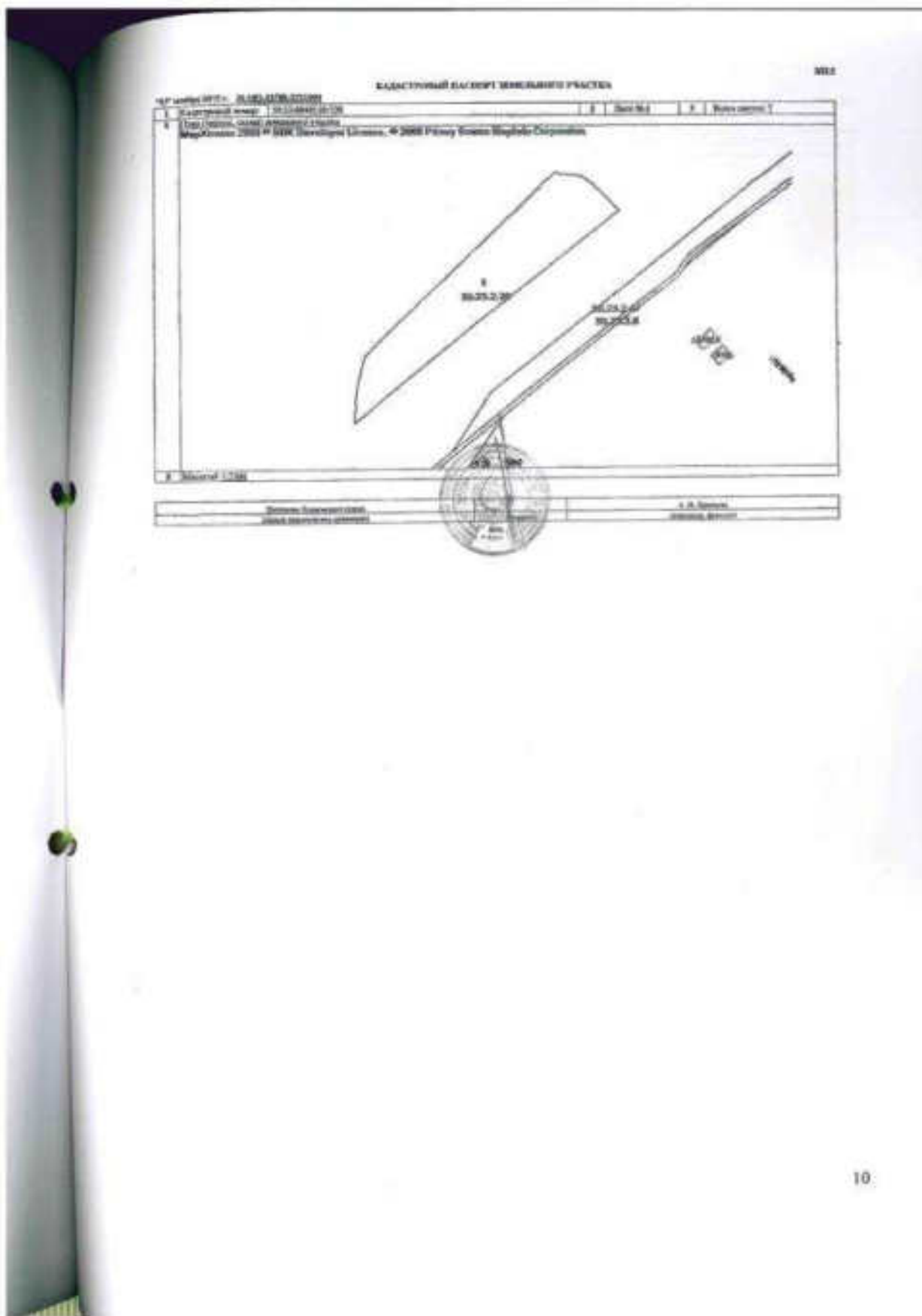
№128 от 01.12.2015 г. № 001/2015-01/001

1	Кадастровый номер	50:05/0040100/001/001	2	Вид	00	3	Вид участка
4	Оформ. кадастровый номер	50:05/0040100	5	Дата внесения данных в Единый государственный реестр недвижимости	14.11.2014		
6	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
7	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
8	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
9	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
10	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
11	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
12	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
13	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
14	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
15	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
16	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
17	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
18	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
19	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
20	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
21	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
22	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
23	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
24	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
25	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
26	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
27	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
28	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
29	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
30	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
31	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
32	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
33	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
34	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
35	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
36	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
37	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
38	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
39	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
40	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
41	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
42	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
43	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
44	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
45	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
46	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
47	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
48	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
49	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					
50	Кадастровый номер участка	50:05/0040100/001/001					

Подпись: _____

М.П. _____





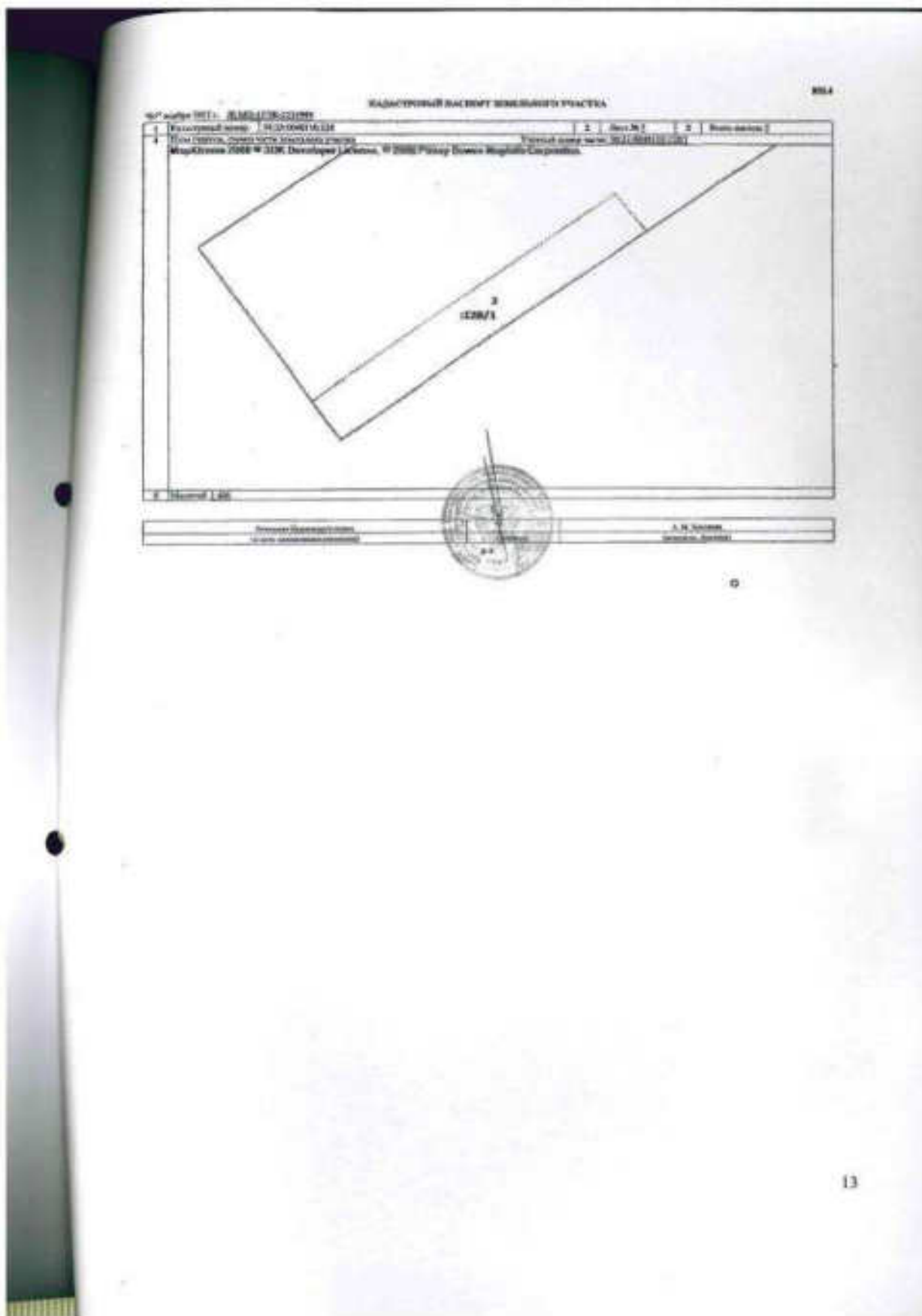


КАДАСТРОВЫЙ ВЫПУСК ТИПОВОГО УЧАСТКА

№ 1

1	Наименование участка	10.00.0000.00.00.00		2	Лист 001	3	Лист 002
4	Наименование участка в кадастровом выводе						
5	Имя	Фамилия	Пол	Дата рождения	Подпись		
6	1	2	3	4	5		
7	Подпись						
8	Подпись						

12





ДОГОВОР №130
об установлении права ограниченного пользования
частью земельного участка (договор сервитута)

г. Жуковский

«01» декабря 2015 г.

Дутин Антон Анатольевич, 24 октября 1985 года рождения, место рождения: ст. Бронницы Раменского района Московской области, гражданство: Российская Федерация, паспорт: серия 46 07 № 119569, выдан 1 Городецким отделом милиции УВД Раменского района Московской области 18.11.2005 г., код подразделения 503-091, зарегистрированный по адресу: Россия, Московская область, Раменский район, д. Юрово, улица Школьная, дом 2, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «РП Жуковский», являющееся юридическим лицом, организованным и существующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированным 27 марта 2013 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой № 46 по г. Москве, ОГРН 1137746265800, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 № 015941548, ИНН 7708785831, КПП 770801001, место происхождения по адресу: 140180, Московская обл., г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 6, помещение 22, в лице Генерального директора Татьяны Владимировны Иоффе, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Пользователь», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны» и по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор об установлении права ограниченного пользования частью земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

ПРЕАМБУЛА

- А. Собственнику на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером: 50:23:0040110:130, общей площадью 24 500 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Чулковское, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, от 19.06.2015 г. запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 50:50/023-50/023/008/2015-7862/2 от 19.06.2015 г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее – «Земельный участок Собственника»).
- В. Пользователю на праве собственности принадлежит смежный с Земельным участком Собственника земельный участок с кадастровым номером: 50:23:0040110:92, общей площадью 157 156 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации объектов торгового назначения с наземной парковкой, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок № 1, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 50:50-52/013/2013-447 от 28.05.2013 г. (далее – «Земельный участок Пользователя»). Пользователь планирует построить на Земельном участке Собственника съезд с автомобильной дороги «Подъезд к г. Жуковский (ЛПН им. Громова) от автомобильной дороги М-5 «Урал» в городском округе Жуковский.

Для целей организации съезда с вышеуказанной автомобильной дороги, Пользователь

Пользователь:

Собственник:

планирует построить участок дороги (далее – «Дорожное сооружение») на территории Земельного участка Собственника в границах, указанных в Приложении №1 к Договору (часть Земельного участка Собственника, обозначенная границами на плане Кадастрового паспорта, далее именуется как «Часть Земельного участка Собственника»). Площадь Части Земельного участка Собственника составляет 2 753 (Два тысяч семисот пятидесяти трех) кв. м., кадастровый (учетный) номер части 50:23:0040110:130/2.

Стороны обязуются урегулировать право доступа Собственника к своему Земельному участку через Земельный участок Пользователя.

С учетом вышеизложенного Стороны пришли к соглашению о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Собственник в соответствии с условиями настоящего Договора предоставляет Пользователю право ограниченного пользования Частью Земельного участка Собственника (постоянный сервитут), принадлежащего Собственнику на праве собственности, с целью строительства и эксплуатации дорожного сооружения (далее – «Дорожное сооружение») для съезда с автомобильной дороги «Подъезд к г. Жуковский (ЛИИ им. Громова) от автомобильной дороги М-5 «Урал» в городском округе Жуковский для обеспечения подъезда к торговому центру, строящемуся на Земельном участке Пользователя (далее – «Сервитут»).
- 1.2. Стороны договорились о возможности размещения на Части Земельного участка Дорожного сооружения.
- 1.3. Стороны обязуются зарегистрировать Сервитут на условиях, установленных в настоящем Договоре, в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

2. СРОК СЕРВИТУТА

- 2.1. Датой возникновения Сервитута является дата его государственной регистрации в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 2.2. Сервитут является постоянным.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

- 3.1. Собственник обязуется обеспечить Пользователю право организации строительства и эксплуатации Дорожного сооружения.
- 3.2. Собственник обязуется не создавать препятствий Пользователю и неограниченному кругу лиц для использования Части Земельного участка Пользователя в целях, указанных в п. 3.1. настоящего Договора, в том числе не вводить ограничения на доступ к Части Земельного участка Собственника, не устанавливать контрольно-пропускные пункты и иные искусственные препятствия на границах Части Земельного участка Собственника без согласования с Пользователем.
- 3.3. Собственник обязуется уведомлять Пользователя об отчуждении Земельного участка Собственника, обременении Земельного участка Собственника правами третьих лиц, изменении уникальных характеристик и иных данных Земельного участка Собственника.
- 3.4. Собственник вправе осуществлять контроль над использованием Части Земельного участка Собственника, переданной в ограниченное пользование, в соответствии с целями её предоставления.
- 3.5. Обременение Части Земельного участка Собственника не лишает Собственника прав владения, пользования и распоряжения Земельным участком Собственника.
- 3.6. Собственник не вправе без согласия с Пользователем заключать договор об установлении

Пользователь

Собственник

С. 000001-01-01

- сервитута, относительно Части Земельного участка Собственника с третьими лицами.
- 3.7. Собственник не вправе препятствовать Пользователю при регистрации прав собственности Пользователя на Дорожное сооружение. В случае необходимости, по запросу Пользователя, Собственник обязан предоставить Пользователю дополнительное подтверждение своего согласия на регистрацию прав собственности Пользователя на Дорожное сооружение.
- 3.8. С даты регистрации настоящего Сервитута Собственник не вправе создавать препятствий для использования Пользователем, представителями Пользователя, посетителям Пользователя Дорожного сооружения, в том числе не вводить ограничения на доступ к Дорожному сооружению, не устанавливать искусственные препятствия в границах Дорожного сооружения без согласования с Пользователем.
- 3.9. По письменному запросу Пользователя предоставить Пользователю доверенность (доверенности) для получения необходимых для строительства Дорожного сооружения Технических условий и иных документов в указанных целях.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ

- 4.1. Пользователь обязуется осуществлять пользование Частью Земельного участка Собственника на условиях, установленных в настоящем Договоре.
- 4.2. Пользователь обязуется не допускать загрязнения Части Земельного участка Собственника.
- 4.3. Пользователь обязуется не препятствовать Собственнику при осуществлении последним какого-либо из прав Собственника.
- 4.4. Пользователь имеет право использовать Часть Земельного участка Собственника в соответствии с целью и условиями сервитута.

5. ПЛАТА ЗА СЕРВИТУТ

- 5.1. Стороны договорились, что разумной единовременной платой за пользование Частью Земельного участка Собственника, в отношении которой устанавливается Сервитут, является сумма в размере 1 310 141, 70 (Один миллион триста десять тысяч сто сорок один целых и 70/100) рублей (далее – «Плата за Сервитут»).
- 5.2. Плата за Сервитут в размере 280 744, 65 (Двести восемьдесят тысяч семьсот сорок четыре целых и 65/100) рублей уплаченная по Предварительному договору об установлении права ограниченного пользования частью земельного участка (договор сервитута) от 12.08.2015 г. между Дугиным А.А. и ООО «РП Жуковский», засчитывается в качестве авансового платежа по настоящему Договору.
- 5.3. Оставшаяся часть Платы за сервитут в размере 1 029 397, 05 (Один миллион двадцать девять тысяч триста девяносто семь целых и 05/100) рублей осуществляется в течение 15-ти рабочих дней с даты государственной регистрации сервитута.
- 5.4. Пользователь удерживает и уплачивает в бюджет соответствующего уровня налог на доходы физических лиц в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.
- 5.5. Оплата осуществляется на расчетный счет Собственника, указанный в реквизитах Сторон.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.
- 6.2. В случае введения Собственником ограничений, либо запрещения пользования Частью Земельного участка Собственника, либо введения временных ограничений, препятствий, связанных с проведением ремонтных и иных работ, проводимых в связи с эксплуатацией Части Земельного участка Собственника, без предварительного уведомления Пользователя, согласно п. 3.3. настоящего Договора, Пользователь вправе требовать от Собственника компенсации понесенных убытков.

Пользователь



Собственник



- 6.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при настоящих условиях обстоятельств.

7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ СЕРВИТУТА

- 7.1. Пользователь обязуется произвести все требуемые действия для осуществления государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке, в том числе от своего имени и за свой счет осуществить работы по межеванию (с составлением межевого плана) для внесения в государственный кадастр недвижимости (ГКН) сведений о части земельного участка, на которую распространяется сфера действия сервитута и внести соответствующие сведения в ГКН.
- 7.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией сервитута, несет Пользователь.
- 7.3. В целях, указанных в п. 7.1 настоящего Договора, Собственник обязуется предоставить Пользователю все документы, требуемые для государственной регистрации Сервитута, в том числе нотариально удостоверенную доверенность на представителя Пользователя, в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения соответствующего запроса Пользователя.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1. Любое положение настоящего Договора должно, по возможности, истолковываться таким образом, чтобы быть действительным и иметь юридическую силу с точки зрения действующего законодательства РФ. В случае если какое-либо положение настоящего Договора является неисполнимым либо недействительным с точки зрения действующего законодательства РФ, договор является недействительным только в части исполнения такого положения. Остальные положения Договора в полной мере являются обязательными для Сторон и сохраняют юридическую силу.
- 8.2. В случае если какое-либо положение Договора является неисполнимым или недействительным, Стороны обязуются заменить неисполнимое или недействительное положение таким положением, которое в наибольшей степени соответствует экономическому и юридическому результату, преследуемому Сторонами при заключении настоящего Договора.
- 8.3. Любая информация и любые сообщения, направляемые в адрес какой-либо из Сторон либо Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, оформляются письменно и отсылаются заказным письмом с уведомлением о вручении.
- 8.4. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) идентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для регистрирующего органа.
- 8.5. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными только в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами.
- 8.6. С момента подписания настоящего Договора любые иные возможные договоренности Сторон, достигнутые в предшествующей переписке и принятых ранее документах, а также результаты проводившихся ранее переговоров, касающихся предмета, регулируемого настоящим Договором, утрачивают силу.
- 8.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.8. Любые споры, вытекающие из настоящего Договора или касающиеся его нарушения, расторжения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде города Москвы.
- 8.9. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.
- 8.10. В случае перехода права собственности на Земельный участок Собственника или любую его часть к другому лицу (лицам), сервитут, установленный настоящим Договором, сохраняется.

Пользователь



Собственник



2019-04-11

Приложение:

Приложение № 1 – Копия кадастрового паспорта части Земельного участка

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН И ПОДПИСИ СТОРОН:

СОБСТВЕННИК

Дугин Антон Анатольевич л/с
47422810800000000677 в системе "ВТБ24-
Сбербанк"

Наименование Банка получателя: ВТБ 24
(ПАО)
БИК Банка получателя: 044525716
ИНН Банка получателя: 7710353606
КПП Банка получателя: 775001001
ОК/ОГ Банка получателя: 30101810100000000716
Получатель: Дугин Антон Анатольевич
Счет получателя в банке получателя:
47422810800000000677

ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ

ООО «РП Жуковский»

Адрес местонахождения: 140180, Московская
обл., г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 6,
помещение 22
ОГРН 1137746265800

ИНН / КПП 7708785831 / 504001001

ОКПО: 17368520

ОКАТО: 45286565000

Дополнительный офис "Полянка" АО "АЛЬФА-
БАНК"

р/с 407018104022000000103

(К/сч) 30101810200000000593

БИК No. 044525593

Генеральный директор:

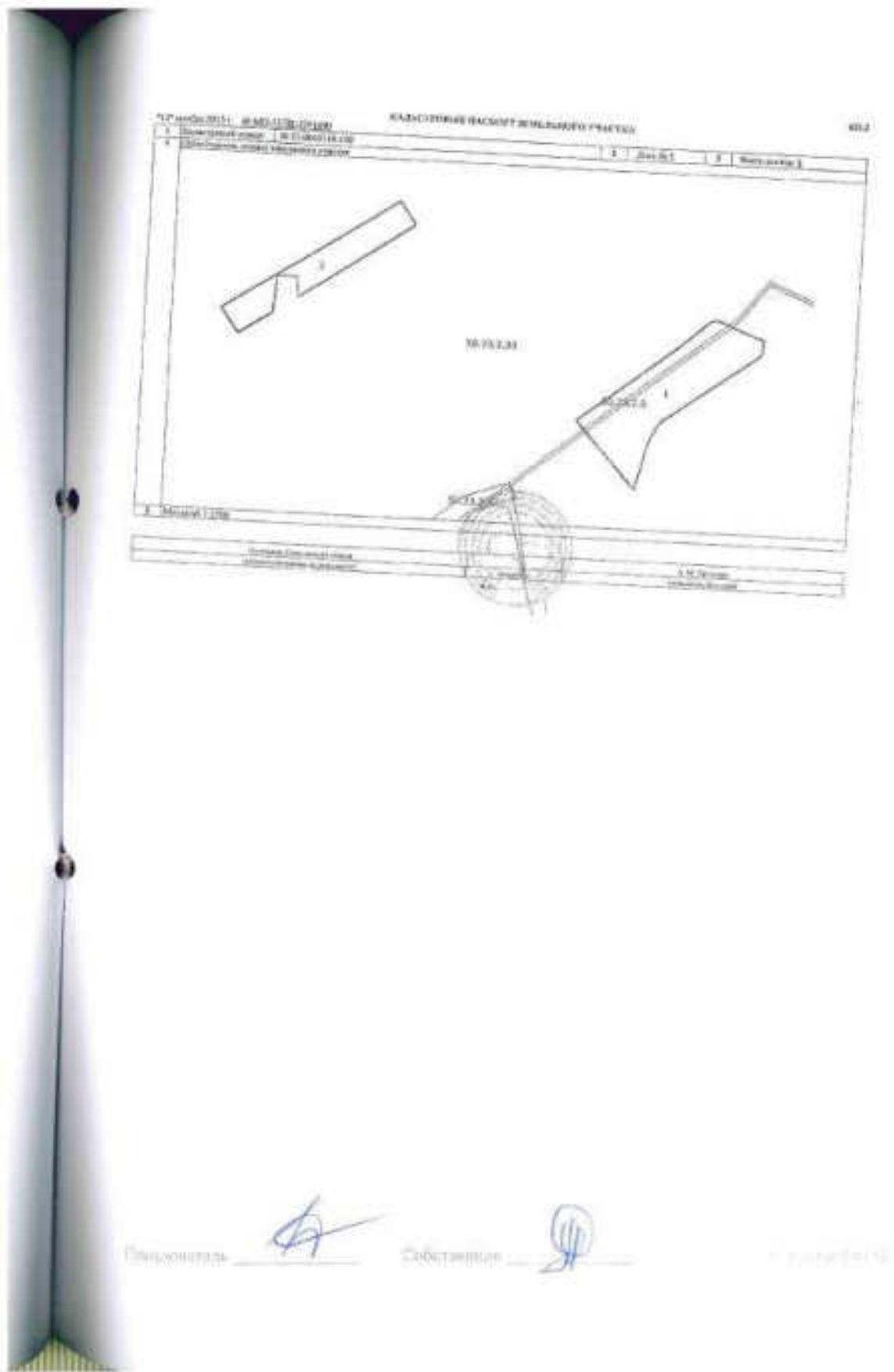

/А.А. Дугин
(подпись)

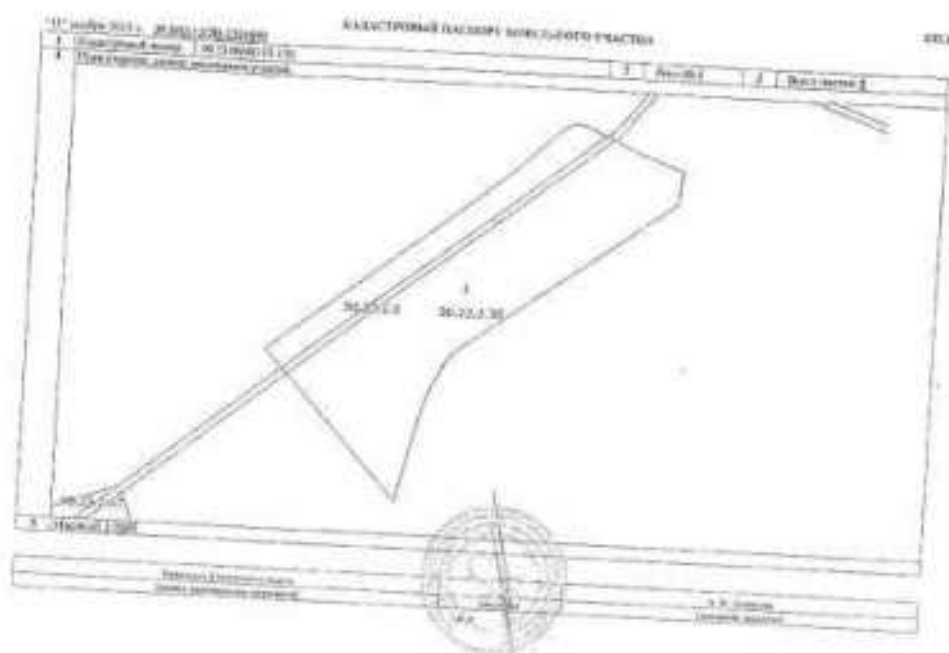


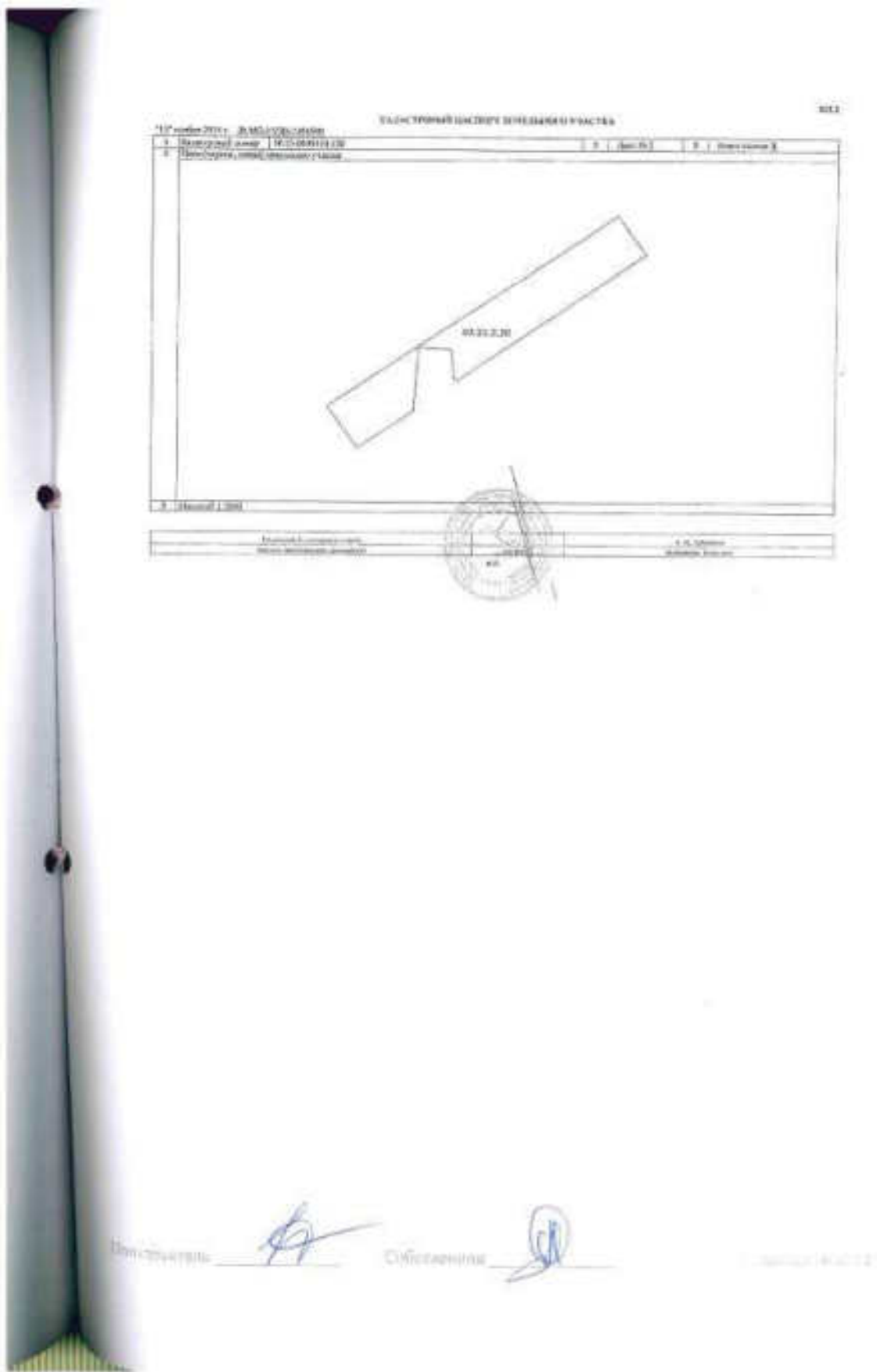
/Т.В. Иоффе

[illegible]



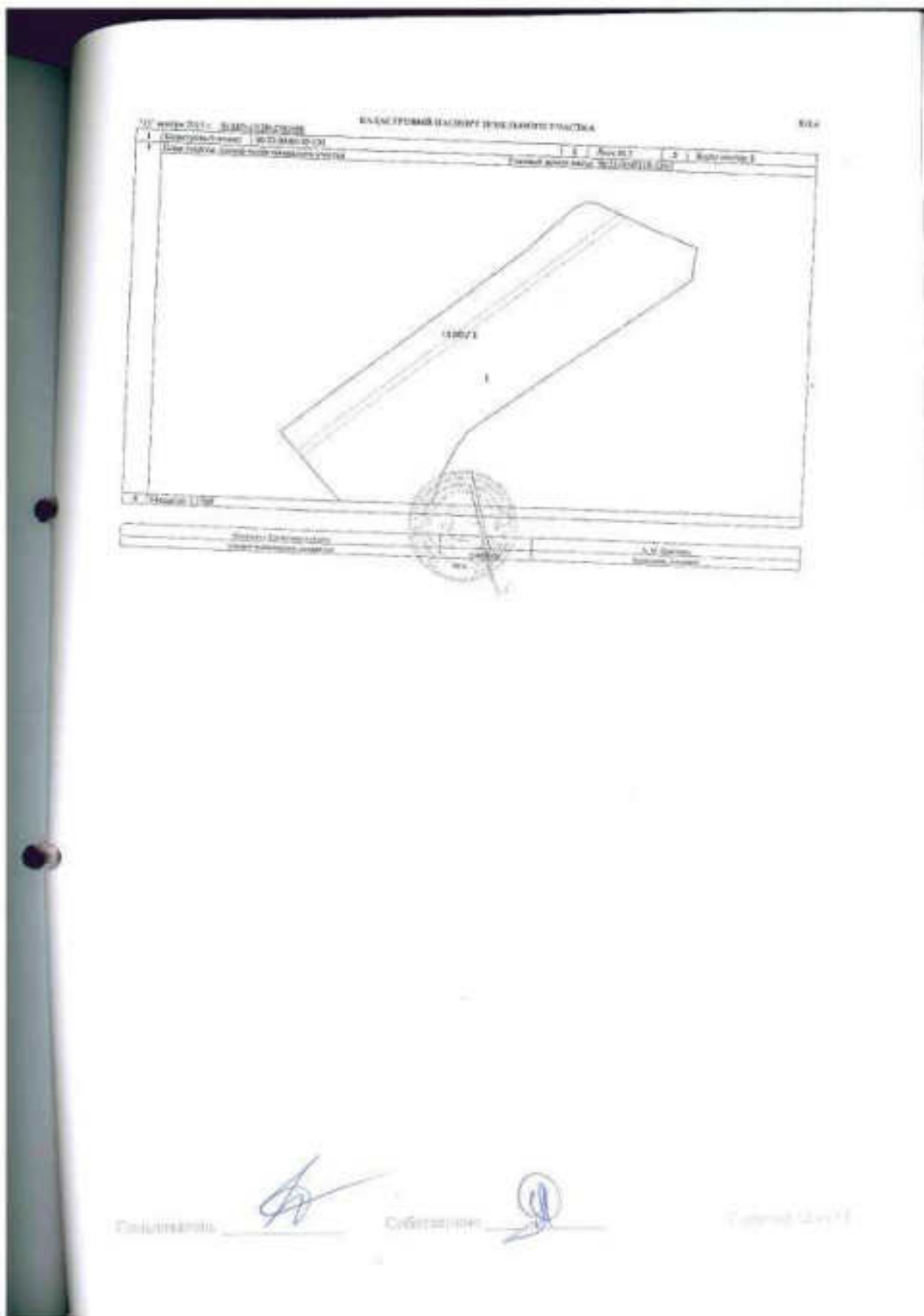


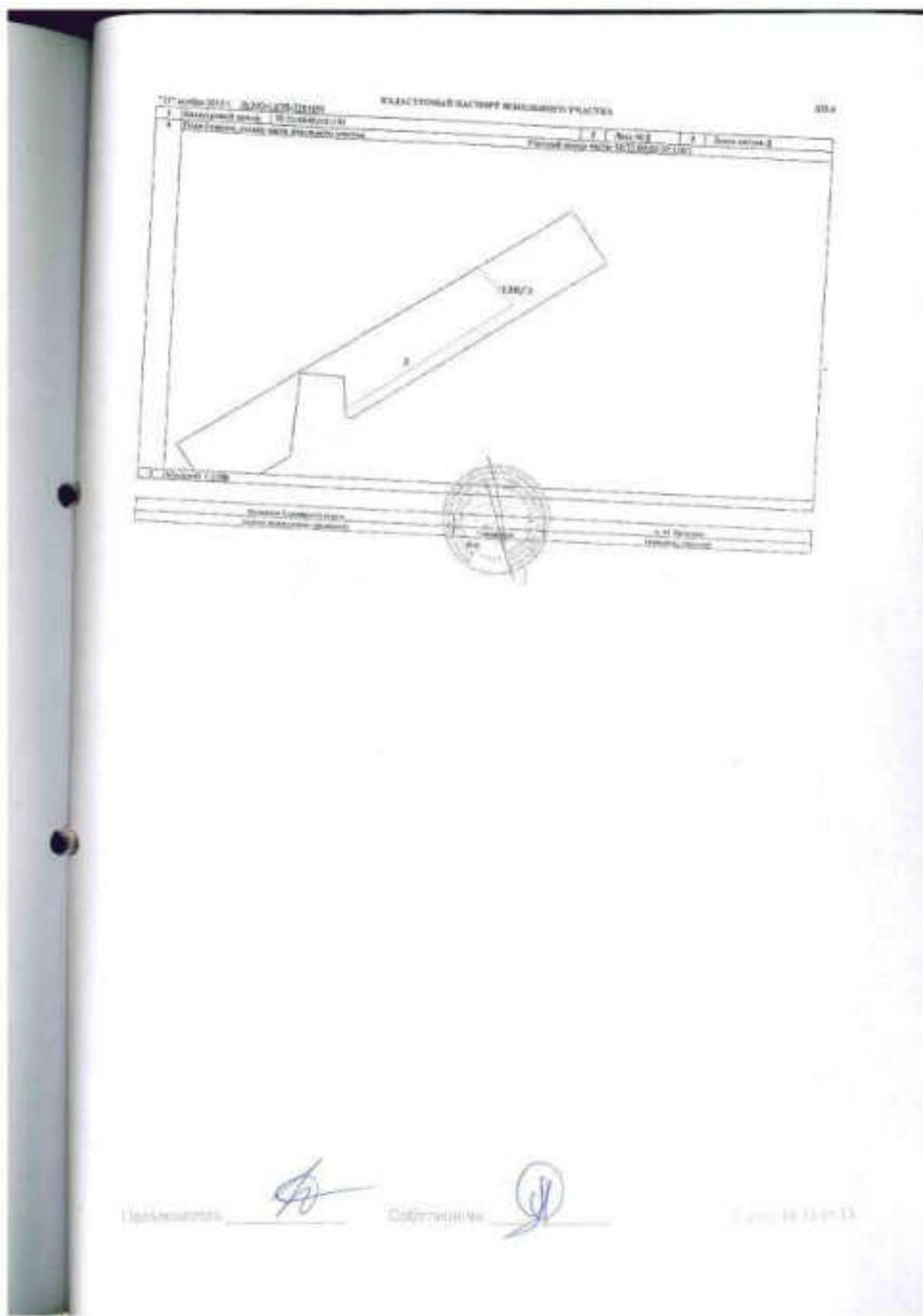




[illegible]

Поправки







КОПИЯ

УИД 50RS0011-01-2019-000059-77
Гражданское дело №2-325/19РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г.Жуковский Московская область

29 мая 2019 года

Жуковский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Царькова О.М.
при секретаре Тарасенко Н.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО
«РП «Жуковский» к Некрестьянову Виктору Николаевичу об установлении
сервитута,

УСТАНОВИЛ:

ООО «РП Жуковский» обратилось в суд с иском к Некрестьянову В.Н. об установлении сервитута: на земельном участке с кадастровым номером 50:23:0040110:165 для строительства и эксплуатации съезда с автомобильной дороги «Проезд к г. Жуковский (ЛИИ им. Громова) от автомобильной дороги М-5 «Урал» в г.о. Жуковский к земельному участку с кадастровым номером 50:23:0040110:92, собственником которого является истец; на земельном участке с кадастровым номером 50:23:0040110:165 для возведения и эксплуатации инженерных коммуникаций, предназначенных для обслуживания торгового комплекса, строящегося на смежном земельном участке с кадастровым номером 50:23:0040110:92, собственником которого является истец.

В обоснование заявленных требований указано на то, что истец является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040110:92, расположенного по адресу: Московская область, правый берег реки Москвы, участок №1.

На указанном земельном участке истец осуществляет строительство торгового комплекса.

Ответчик Некрестьянов В.Н. является собственником соседнего земельного участка кадастровый номер: 50:23:0040110:165, общей площадью 16000 кв.м.

Ввиду того, что строительство и эксплуатация съезда с автомобильной дороги «Проезд к г. Жуковский (ЛИИ им. Громова) от автомобильной дороги М-5 «Урал» в г.о. Жуковский к земельному участку с кадастровым номером 50:23:0040110:92 возможно только с использованием части земельного участка ответчика, истец и обратился в суд с настоящим иском.

По вышеуказанным основаниям истец также просит установить сервитут на земельном участке с кадастровым номером 50:23:0040110:165 для возведения и эксплуатации инженерных коммуникаций, предназначенных для обслуживания торгового комплекса, строящегося на смежном земельном участке с кадастровым номером 50:23:0040110:92.

2

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования.

Ответчик и его представитель в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом. Ранее в судебном заседании указали на то, что не возражают против установления сервитута для строительства и эксплуатации съезда с автомобильной дороги «Проезд к г. Жуковский (ЛИИ им. Громова) от автомобильной дороги М-5 «Урал» в г.о. Жуковский к земельному участку с кадастровым номером 50:23:0040110:92. При этом возражали против стоимости сервитута для возведения и эксплуатации инженерных коммуникаций, предназначенных для обслуживания торгового комплекса, строящегося на смежном земельном участке с кадастровым номером 50:23:0040110:92.

Представитель третьего лица по делу администрации г.о. Жуковский Московской области не возражал против удовлетворения заявленных требований.

Принимая во внимание надлежащее извещение ответчика и его представителя о дате рассмотрения дела, отсутствие от ответчика каких-либо ходатайств об отложении рассмотрения дела по существу, возражения представителя истца о переносе рассмотрения дела, суд считает возможным рассмотреть дело по существу в отсутствие ответчика и его представителя.

В рамках рассмотрения спора по существу была назначена и проведена судебная экспертиза для определения возможности установления сервитута.

Суд, выслушав представителя истца, представителя администрации г.о. Жуковский Московской области, изучив материалы дела, экспертное заключение и дав оценку представленным доказательствам, приходит к следующему.

В силу ч. 3 ст. 17 Конституции РФ осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно ст. 23 Земельного Кодекса РФ сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

В силу п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута (п. 3 указанной статьи).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Требование, предусмотренное ч. 3 указанной статьи имеет целью создание на будущее необходимых правовых гарантий для нормальной эксплуатации истцом своего имущества посредством предоставления ему по решению суда права ограниченного пользования чужим земельным участком.

Из указанной нормы права следует, что сервитут может быть установлен судом в исключительных случаях, когда предоставление этого права является единственным способом обеспечения основных потребностей истца как собственника недвижимости. Сервитут должен быть наименее обременительным для ответчика, поэтому при определении содержания этого права и условий его осуществления суд обязан исходить из разумного баланса интересов сторон спора с тем, чтобы это ограниченное вещное право, обеспечивая только необходимые нужды истца, не создавало существенных неудобств для собственника обслуживающего земельного участка.

Как усматривается из представленных материалов, истец является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040110:92, расположенного по адресу: Московская область, правый берег реки Москвы, участок №1. На указанном земельном участке истец осуществляет строительство торгового комплекса.

Ответчик Некрестьянов В.Н. является собственником соседнего земельного участка — кадастровый номер: 50:23:0040110:165, общей площадью 16000 кв.м.

Для строительства и эксплуатации съезда с автомобильной дороги «Проезд к г. Жуковский (ЛИИ им. Громова) от автомобильной дороги М-5 «Урал» в г.о. Жуковский к земельному участку с кадастровым номером 50:23:0040110:92, возведения и эксплуатации инженерных коммуникаций, предназначенных для обслуживания торгового комплекса, строящегося на смежном земельном участке с кадастровым номером 50:23:0040110:92 необходимо использовать часть земельного участка ответчика.

В рамках рассмотрения спора по существу была назначена и проведена судебная экспертиза для определения возможности установления сервитута, по результатам которой определена часть земельного участка, необходимая для строительства и эксплуатации съезда с автомобильной

4

дороги, возведения и эксплуатации инженерных коммуникаций, предназначенных для обслуживания торгового комплекса. Также определена соразмерная стоимость за пользование сервитутом.

Не доверять выводам эксперта у суда оснований не имеется, поскольку экспертиза проведена на основании предоставленных судом материалов настоящего гражданского дела, в котором имелись все необходимые документы для производства экспертизы. Эксперт перед проведением экспертизы предупреждался об уголовной ответственности, предусмотренной ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, оснований сомневаться в компетентности эксперта не имеется, экспертом исследованы все представленные на экспертизу документы, даны аргументированные ответы на поставленные перед ним вопросы, в экспертном заключении полно и всесторонне описан ход и результаты исследования, выводы являются логическим следствием осуществленного исследования, заключение не содержит внутренних противоречий, а вывод достаточно мотивирован.

Учитывая вышеизложенное, представленные по делу доказательства, пояснения сторон, суд приходит к выводу о том, что установление сервитута в сложившейся ситуации является единственным возможным способом защиты прав истца. Само же осуществление сервитута наименее обременительно для участника ответчика.

При этом суд исходит из соблюдения баланса интересов сторон, с учетом рациональности и эффективности использования земельного участка его собственником.

Кроме того, с учетом положения п. 5 ст. 274 ГК РФ ответчику устанавливается компенсация за пользование участком.

На основании изложенного, и руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ООО «РП «Жуковский» к Некрестьянову Виктору Николаевичу об установлении сервитута - удовлетворить.

Установить в интересах ООО «РП Жуковский» право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка, площадью 2004 кв.м, с кадастровым номером 50:23:0040110:165, принадлежащего Некрестьянову Виктору Николаевичу, для строительства и эксплуатации дорожного сооружения для съезда с автомобильной дороги «Подъезд к г. Жуковский (ЛИИ им. Громова) от автомобильной дороги М-5 «Урал» в г.о. Жуковский для обеспечения подъезда к торговому комплексу, строящемуся на земельном участке ООО «РП Жуковский» в следующих границах:

№ п/п	Обозначение точки	Координата X, м	Координата Y, м	Длина стороны, м	Дир. угол
1	п37	448577.09	2223300.62	7.87	58°55,3'
2	п38	448581.16	2223307.36	24.4	318°33,9'

5

3	н39	448599.44	2223291.22	39.38	56°32,6'
4	н40	448621.16	2223324.07	26.06	138°33,9'
5	н41	448601.62	2223341.32	7.32	58°55,3'
6	н42	448605.4	2223347.59	48.43	77°8,1'
7	н43	448616.18	2223394.8	48.43	136°10,9'
8	н44	448581.24	2223428.33	7.92	235°15,8'
9	н45	448576.72	2223421.82	15.56	332°4,4'
10	н46	448590.47	2223414.53	27.98	296°21,3'
11	н47	448602.89	2223389.46	30.79	269°47,7'
12	н48	448602.78	2223358.67	20.5	247°51,1'
13	н49	448595.05	2223339.68	42.01	235°52,0'
14	н50	448571.48	2223304.91	7.06	322°36,0'
15	н37	448577.09	2223300.62	Площадь 2004 кв.м	

Установить соразмерную плату за пользование сервитутом части земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040110:165 для строительства и эксплуатации съезда с автомобильной дороги в размере 17220 руб. ежемесячно в пользу Некрестьянова Виктора Николаевича.

Установить в интересах ООО «РП Жуковский» право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка, площадью 2583 кв.м, с кадастровым номером 50:23:0040110:165, принадлежащего Некрестьянову Виктору Николаевичу, для строительства и эксплуатации подземных коммуникаций необходимых для использования системы отвода очищенных ливневых и бытовых стоков от торгового комплекса, строящегося на земельном участке ООО «РП Жуковский» в следующих границах:

№ п/п	Обозначение точки	Координата X, м	Координата Y, м	Длина стороны, м	Дир. угол
1	к12	448614.34	2223328.58	15.54	58°8,1'
2	к13	448622.54	2223341.77	23.45	74°29,6'
3	к14	448628.81	2223364.37	25.29	91°11,4'
4	к15	448628.29	2223389.65	56.87	91°10,4'
5	к16	448627.12	2223446.51	73.16	90°57,5'
6	к17	448625.9	2223519.65	29.72	166°4,8'
7	к18	448597.05	2223526.8	37.58	162°22,1'

8	к19	448561.24	2223538.19	8.69	81°12,3'
9	к20	448562.56	2223546.78	15.93	339°41,0'
10	к21	448577.5	2223541.25	15.97	350°7,4'
11	к22	448593.23	2223538.51	6.86	342°22,1'
12	к23	448599.77	2223536.43	34.81	346°4,8'
13	к24	448633.56	2223528.06	165.55	270°57,0'
14	к25	448636.3	2223362.53	28.62	253°57,5'
15	к26	448628.39	2223335.02	56.68	236°32,6'
16	к27	448597.14	2223287.73	9.47	133°58,0'
17	к28	448590.57	2223294.54	41.52	55°3,9'
18	к12	448614.34	2223328.58	Площадь 2583 кв.м	

Установить соразмерную плату за пользование сервитутном части земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040110:165 для строительства и эксплуатации подземных коммуникаций необходимых для использования системы отвода очищенных ливневых и бытовых стоков размере 18800 руб. ежемесячно в пользу Некрестьянова Виктора Николаевича.

Решение может быть обжаловано в течение месяца в Московский областной суд с момента изготовления мотивированного решения путем подачи апелляционной жалобы через Жуковский городской суд.

Судья

Царьков О.М.

Мотивированное решение изготовлено 03 июня 2019 года.

Судья

Царьков О.М.





Уведомление (версия 05)

Стр. 1 из 1

КОПИЯ

Дугин А.А.

адрес: Московская область, Раменский район,
д. Юрово, ул. Школьная, д.2А

Дата 17.12.2015 № 50:023/013/2015-4975

**УВЕДОМЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА**

На основании п.2 статьи 13 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" уведомляем Вас о том, что 17 декабря 2015 г. проведена государственная регистрация ограничения (обременения) права: сервитут(огран.) за № 50-50/023-50/023/013/2015-4975/1 на объект недвижимости:

Кадастровый №: 50:23:0040110:128, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 24500 кв. м, адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Чулковское на основании: Договор №128 об установлении права ограниченного пользования частью земельного участка (договор сервитута) от 01.12.2015 заявителем: 1) Общество с ограниченной ответственностью "РП Жуковский"

Государственный регистратор

(подпись, И.П.О.)

Жидина С. В.

(подпись, И.П.О.)

Внимание:
по факсу 8-495-239-24-34 8-495-48-5-92-61 приемлемы: выдача документов производится в любой день, следующий за днем регистрации (в выходные (субботы) и праздники выдача документов не производится)

<http://192.168.115.214/EXTRACTEDITOR1/Edit.aspx?id=75137762000&show=1&e...> 28.12.2015

Уведомление (версия 05)

Стр. 1 из 1

КОПИЯ

Дугин А.А.

адрес: Московская область, Раменский район,
д.Юрово, ул.Школьная, д.2А

Дата 17.12.2015 № 50/023/013/2015-4971

**УВЕДОМЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА**

На основании п.2 статьи 13 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" уведомляем Вас о том, что 17 декабря 2015 г. проведена государственная регистрация ограничения (обременения) права: сервитут(огран.) за № 50-50/023-50/023/013/2015-4971/1 на объект недвижимости:

Кадастровый №: 50:23:0040110:130, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 24500 кв. м, адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Жуковское на основании: Договор №130 об установлении права ограниченного пользования частью земельного участка (договор сервитута) от 01.12.2015 заявителем: 1) Общество с ограниченной ответственностью "РП Жуковский"

Государственный регистратор

(подпись, И.И.)

Жуков С. В.

(подпись, И.И.)

Исходный
№2 5-00-100-14-14 5-00-46-1-02-04. ИСПОЛНЕНИЕ ПОДАЧА ДОКУМЕНТОВ ПРИЗНАКОМ В ПОДПИСИ СЛЕДУЮЩИХ ЗА ДНЕМ
ОБРАБОТКИ РЕГИСТРАЦИИ СОГЛАСНО ТРАФИКУ ВЫДАЧИ ДОКУМЕНТОВ В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ

<http://192.168.115.214/EXTRACTEDITOR/Editor.aspx?id=75138668000&show=1&e...> 28.12.2015

ДОГОВОР
аренды земельного участка
(далее – «Договор»)

Московская область, г.о. Жуковский

01 сентября 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «Национальный Центр Авиастроения», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Александра Тиграва Игоревича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «РП Жуковский», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Иоффе Татьяны Владимировны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Арендодатель передает Арендатору во временное пользование, а Арендатор принимает следующие участки (далее именуемый – «Земельные участки»):

земельный участок 50:23:0040110:111 площадью 15530 кв.м., категория Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Объекты инженерно-технического обеспечения (дороги), местоположение: Московская область, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок № 1;

земельный участок с кадастровым номером 50:23:0040110:112, общей площадью 8 000 кв.м., категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «объекты инженерно-технического обеспечения (дороги)», расположенный по адресу: Московская область, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок № 1;

земельный участок с кадастровым номером 50:23:0040110:108, общей площадью 8 197 кв.м., категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «объекты инженерно-технического обеспечения (дороги)», расположенный по адресу: Московская область, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок № 1.

Земельные участки передаются для строительства и эксплуатации Объекта – участка улично-дорожной сети общего пользования для обеспечения подъезда к строящемуся на смежном участке с кадастровым № 50:23:0040110:92 торговому центру после ввода его в эксплуатацию.

В соответствии с пунктом 2.3. Договора от 23.09.2014 г. Арендатору по Акту приема-передачи (передаточному акту) от 15.10.2014 г. переданы для проектирования Объекта относящиеся к Земельным участкам документации из состава проектной документации «Дороги, магистральные сети и объекты инженерного обеспечения территории планировочного района «Правобережье – север» г.о. Жуковский Московской области (I-ая очередь застройки новых территорий Национального центра авиастроения)» (далее – «Исходная проектная документация»).

Точное расположение Объекта на Земельном участке, проектные решения, а также очередность (этапы) строительства согласуются Сторонами при разработке Арендатором проектной (рабочей) документации. Согласование осуществляется путем подписания дополнительных соглашений к Договору или путем проставления согласующих надписей на соответствующей проектной документации. Существенным требованием к рабочей документации является соответствие ее предоставленной Арендодателем Исходной проектной документации и Техническим условиям ГБУ МО Мосавтодор (№ 2470 от 19.11.2014).

Целью Сторон является последующая безвозмездная передача Земельных участков вместе с имеющимися на них объектами улично-дорожной сети на баланс соответствующего муниципального образования (на день заключения Договора – городской округ Жуковский) для подключения в городскую дорожную сеть общего пользования.

1.2. Земельные участки принадлежат Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права, выданными Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области:

50-АЕ/№ 856313 от 22.05.2014 года; 50-АЕ/№ 856315 от 22.05.2014 года;

50-АЕ/№ 856316 от 22.05.2014 года.

1.3. Земельные участки передаются от Арендодателя к Арендатору и возвращаются по Актам приема-передачи.

На дату заключения настоящего Договора Земельные участки переданы Арендатору по Акту приема-передачи земельного участка (передаточному акту) от 01.10.2014 г.

1.4. Земельные участки переданы Арендатору свободными от строений и сооружений.

1.5. Арендодатель гарантирует, что Земельные участки не обременены правами третьих лиц, не находятся под арестом, права Арендодателя не оспариваются в суде.

1.6. Земельные участки в части, не занятой строениями/эксплуатируемым Арендатором Объектом улично-дорожной сети общего пользования, могут быть предоставлены Арендодателем иным лицам для строительства соответствующих объектов улично-дорожной сети общего пользования и/или прокладки коммуникаций. В указанной части Арендодатель вправе без согласия Арендатора проводить любые землеустроительные мероприятия с Земельными участками, включая их раздел, перераспределение, объединение, постановку на кадастровый учет вновь образованных участков.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Расчет суммы арендной платы производится на основе подлежащей уплате суммы земельного налога, увеличенной на 1 % (Один процент), и на дату подписания Договора арендная плата составляет 195 446 (Сто девяносто пять тысяч четыреста сорок шесть) рублей, в том числе НДС 29 814 (Двадцать девять тысяч восемьсот четырнадцать) рублей (на срок, указанный в п. 3.1. Договора). Арендная плата определена из расчета освобождения Арендодателя на весь период действия Договора от уплаты 86 % (Восемьдесят шесть процентов) налоговой базы по земельному налогу.

Сумма арендной платы подлежит изменению при изменении кадастровой стоимости Земельных участков и/или порядка исчисления суммы налога (в том числе, при непредставлении Арендодателем указанной в абз. 1 п. 2.1. Договора налоговой льготы).

2.2. Арендная плата нечислится и уплачивается Арендатором в день окончания срока аренды Земельных участков по настоящему Договору на основании указанной в Договоре суммы арендной платы (а при изменении кадастровой стоимости и/или порядка исчисления суммы земельного налога – на основании представленного Арендодателем расчета и подтверждающих изменения документов).

2.3. Днем исполнения платежных обязательств по настоящему Договору считается день зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Срок действия настоящего Договора: с 01.09.2015 г. по 31.07.2016 г.

3.2. По истечении указанного в п. 3.1. срока действия настоящего Договора, при условии возведения Арендатором соответствующих участков улично-дорожной сети общего пользования, Договор подлежит продлению на тот же срок и на тех же условиях.

3.3. Если в установленный п. 3.1. Договора срок Арендатор не приступил к строительству объектов улично-дорожной сети общего пользования, Земельные участки по требованию Арендодателя должны быть возвращены ему без возмещения произведенных Арендатором расходов.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

- использовать Земельные участки в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством РФ;
- по истечении срока настоящего Договора – преимущественное право на заключение нового договора аренды Земельных участков на новый срок и с арендной платой, установленной настоящим Договором.

4.2. Арендатор обязан:

- использовать Земельные участки в соответствии с их категорией и видом разрешенного использования;
- своевременно производить оплату Арендной платы, установленной статьей 2 настоящего Договора;
- не вводить без согласия Арендодателя какие-либо запреты и ограничения для движения по созданной на Земельных участках дорожной сети общего пользования, и также не принимать решений об использовании указанной дорожной сети (ее части) на платной основе;
- при передаче Земельных участков Арендодателю (или по указанию Арендодателя муниципальному образованию) сохранить созданные транспортные объекты, при этом Арендодатель не должен иметь имущественных и иных претензий к Арендатору (муниципальному образованию);
- выполнять иные требования, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель имеет право:

- контролировать использование Арендатором Земельных участков.

5.2. Арендодатель обязан:

- принять по окончании срока действия Договора от Арендатора Земельные участки, при этом не создавать препятствий для эксплуатации Объекта (кроме ремонта/реконструкции Объекта, осуществляемой Арендодателем с предварительным уведомлением Арендатора, определением порядка проезда к торговому центру на время работ).

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

6.3. При невозможности урегулирования споров в процессе переговоров их дальнейшее разрешение будет осуществляться в Арбитражном суде Московской области.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ГК РФ и Земельным кодексом РФ.

7.2. Арендатор вправе требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ГК РФ и Земельным кодексом РФ.

7.3. Расторжение настоящего Договора не является основанием для ограничения проезда через введенные в эксплуатацию объекты дорожной сети.

8. ПРОЧЕЕ УСЛОВИЯ

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, причем все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

8.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

9. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель: ООО «Национальный центр авиастроения»

Юридический адрес: 140180, РФ, Московская область, г. Жуковский, ул. Фрунзе д. 23

Почтовый адрес: 125040, РФ, Москва, ул. Пруды, д. 1

ИНН: 5040104260, КПП: 504001001, ОГРН: 1105040010811

р/с: 40702810902800001137 в ОАО «АЛЬФА-БАНК», к/с: 30101810200000000593

в ОПЕРУ МОСКОВСКОГО ГТУ БАНКА РОССИИ, БИК: 044525593

Арендатор: ООО «РП Жуковский»

Юридический/почтовый адрес: 140180, Московская область, г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 6, пом. 22

ИНН: 7708785831, КПП: 770801001, ОГРН: 1137746265800

дополнительный офис «Полянка» ОАО «АЛЬФА-БАНК»

р/с: 40701810403200000103, к/с: 30101810200000000593

БИК 044525593

Арендодатель

Генеральный директор


Т.М. Алексеева

Арендатор

Генеральный директор


Т.В. Поффе





ООО «РП Жуковский»

Исх. № 01-01/52 от 19 августа 2019 г.

В ответ на Ваш запрос ООО «Национальный центр авиастроения» подтверждает наличие у ООО «РП Жуковский» права аренды на неопределенный срок (на основании п. 2 ст. 621 ГК РФ) следующих земельных участков:

- земельный участок 50:23:0040110:111 площадью 15530 кв.м., категория Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Объекты инженерно-технического обеспечения (дороги), местоположение: Московская область, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок № 1;

- земельный участок с кадастровым номером 50:23:0040110:112, общей площадью 8 000 кв.м., категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «объекты инженерно-технического обеспечения (дороги)», расположенный по адресу: Московская область, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок № 1;

- земельный участок с кадастровым номером 50:23:0040110:108, общей площадью 8 197 кв.м., категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «объекты инженерно-технического обеспечения (дороги)», расположенный по адресу: Московская область, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок № 1.

Земельные участки предоставлены для строительства и эксплуатации Объекта – участков улично-дорожной сети общего пользования.

Генеральный директор



Т.И. Алексанян

Общество с ограниченной ответственностью
Национальный центр авиастроения
125124, г. Москва, ул. Прямая, д. 3
Тел.: +7 495 626-43-18, +7 495 626-43-19
Факс: +7 495 626-47-12

РП Жуковский

ООО "РП Жуковский"

01.09.2019 г.

Бухгалтерская справка

На основании данных бухгалтерского учета на 31.08.2019г стоимость объекта «Дорожное покрытие, проектная и исполнительная документация на дорожное покрытие, расположенное на земельных участках с кадастровыми номерами 50:23:0040110:109, 50:23:0040110:111, 50:23:0040110:112, 50:23:0040110:128, 50:23:0040110:162, 50:23:0040110:165» составила 95 721 668,36 рублей.

Дата	Должник	Списание ДТ	Списание КТ	Долг	Счет
31.08.2019	Выпущенный (проектная документация) РП 50:23:0040110:111:109	Долг 50:23:0040110:110:109	Исполнение	18.00	380 200.00
31.08.2019	Выпущенный (проектная документация) РП 50:23:0040110:111:111	Долг 50:23:0040110:110:111	Исполнение	18.00	1 660 215.00
31.08.2019	Выпущенный (проектная документация) РП 50:23:0040110:111:112	Долг 50:23:0040110:110:112	Исполнение	18.00	4 430 000.00
31.08.2019	Выпущенный (проектная документация) РП 50:23:0040110:111:128	Долг 50:23:0040110:110:128	Исполнение	18.00	1 23 000.00
31.08.2019	Выпущенный (проектная документация) РП 50:23:0040110:111:162	Долг 50:23:0040110:110:162	Исполнение	18.00	18 000.00
31.08.2019	Выпущенный (проектная документация) РП 50:23:0040110:111:165	Долг 50:23:0040110:110:165	Исполнение	18.00	37 214 408.36
31.08.2019	Выпущенный (проектная документация) РП 50:23:0040110:111:109	Долг 50:23:0040110:110:109	Исполнение	18.00	3 902 212.00
31.08.2019	Выпущенный (проектная документация) РП 50:23:0040110:111:111	Долг 50:23:0040110:110:111	Исполнение	18.00	20 405.70
31.08.2019	Выпущенный (проектная документация) РП 50:23:0040110:111:112	Долг 50:23:0040110:110:112	Исполнение	18.00	5 116 015.00
31.08.2019	Выпущенный (проектная документация) РП 50:23:0040110:111:128	Долг 50:23:0040110:110:128	Исполнение	18.00	3 331 903.36
31.08.2019	Выпущенный (проектная документация) РП 50:23:0040110:111:162	Долг 50:23:0040110:110:162	Исполнение	18.00	18 000.00
31.08.2019	Выпущенный (проектная документация) РП 50:23:0040110:111:165	Долг 50:23:0040110:110:165	Исполнение	18.00	1 100 000.00

Конкурсный управляющий ООО "РП Жуковский"



Калустников С.А.





Форма № Р50007

**Лист записи
Единого государственного реестра юридических лиц**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ШТРАБАГ"

полное наименование юридического лица

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1 0 2 7 7 0 0 1 2 6 5 8 5

внесена запись о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ, на основании заявления

"21" **декабря** **2018** года
(число) (месяц прописью) (год)

за государственным регистрационным номером (ГРН)

6 1 8 7 7 5 0 2 7 4 2 0 0

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3

Сведения о наименовании юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

1	Организационно-правовая форма	Непубличные акционерные общества
2	Полное наименование юридического лица на русском языке	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ШТРАБАГ"
3	Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	АО "ШТРАБАГ"
4	ИНН	7707007451
5	КПП	774501001

Сведения об адресе (месте нахождения) юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц

6	Почтовый индекс	125130
7	Субъект Российской Федерации	ГОРОД МОСКВА
8	Улица (проспект, переулок и т.д.)	ПРОЕЗД СТАРОПЕТРОВСКИЙ
9	Номер дома (владение и т.п.)	ДОМ 1А
10	Офис (квартира и т.п.)	ОФИС 3А1

Сведения о заявителях при данном виде регистрации

11	Вид заявителя	Руководитель постоянно действующего исполнительного органа
Данные заявителя, физического лица		

1

12	Фамилия	ОРТЕНБЕРГ
13	Имя	АЛЕКСАНДР
14	Отчество	ВАДИМОВИЧ
15	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	771704193001
16	ИНН ФЛ по данным ЕГРН	771704193001

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

		1
17	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
18	Документы представлены	в электронном виде
		2
19	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
20	Документы представлены	в электронном виде
		3
21	Наименование документа	ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ УЧАСТНИКОВ ЮЛ
22	Документы представлены	в электронном виде
		4
23	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
24	Документы представлены	в электронном виде
		5
25	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
26	Номер документа	907
27	Дата документа	10.12.2018
28	Документы представлены	в электронном виде
		6
29	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
30	Документы представлены	в электронном виде
		7
31	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
32	Документы представлены	в электронном виде

Лист записи выдан налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 46 по г. Москве
наименование регистрирующего органа

"21" декабря 2018 года
(число) (месяц прописью) (год)

Главный государственный
налоговый инспектор

Суханова Оксана Владимировна
Подпись, Фамилия, инициалы

АО «Штрабаг»
Старопетровский пр-д. д. 1А
125130 Москва, РФ
www.strabag.com

Тел. +7(495) 540 69 00
Факс. +7(495) 540 68 21
E-mail: info.ru@strabag.com



Исх. № 6и
от 30.01.2019

Куда: Общество с ограниченной ответственностью «РП Жуковский»

Проект : Торговый комплекс с кадастровыми номерами 50:23:0040110:449, 50:23:0040110:450 площадью 49 560,1 кв. м. и 4 470 кв. м. соответственно, общей площадью 54 030,1 кв. м на участке площадью 157 156 кв. м. по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1.

Тема : Отчет по результатам обследования объекта в рамках Договора №17/09/2018 от 17.09.2018г.

Уважаемые господа!

Настоящим письмом направляем на рассмотрение и согласование с Вашей стороны Отчет по результатам обследования объекта «Торговый комплекс с кадастровыми номерами 50:23:0040110:449, 50:23:0040110:450 площадью 49 560,1 кв. м. и 4 470 кв. м. соответственно, общей площадью 54 030,1 кв. м на участке площадью 157 156 кв. м. по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1» в рамках Договора №17/09/2018 от 17.09.2018г. в составе:

Приложение:

- 1) Коммерческое предложение и сметный расчет стоимости завершения строительства на сумму **1 722 492 630,02 (Один миллиард семьсот двадцать два миллиона четыреста девяносто две тысячи шестьсот тридцать и 02/100) рублей** без учета НДС с учетом ряда возможных оптимизаций и изменений в техническом задании;
- 2) Календарный график Работ;
- 3) Отчеты, рекомендации, дефектные ведомости и т.п. от организаций производивших обследование:
 - Техническое заключение ООО «Москлимат» после диагностики чиллерного оборудования;
 - Отчет по комплексу зимних очистных сооружений от компании ООО «ГК Полека»;
 - Акт осмотра оборудования компанией ООО «КлиматПроф Сервис»;
 - Геодезическая съемка вертикальной планировки участка фирмой Штрабаг;
 - исполнительная схема выполненных вертикальных конструкций, ферм, колонн (Штрабаг);
 - исполнительная схема высотных отклонений горизонтальных конструкций (Штрабаг);
 - исполнительная схема промеров низа выполненных колонн, ферм (Штрабаг);
 - пояснительная записка по страхованию объекта, включая отчет инженерной оценки строительно-монтажных рисков СПАО «Нигосстрах».
- 4) Счет на оплату выполненных работ – 1 экз. оригинал.
- 5) Акт выполненных работ от 25.12.2018г. – 2 экз. оригинал.
- 6) Счет-фактура – 1 экз. оригинал.
- 7) Доверенность на Трифонова А.Н. – 1 экз. копия.
- 8) Уведомление об изменении реквизитов и лист записи ЕГРЮЛ – 1 экземпляр.

Представитель по доверенности
АО «ШТРАБАГ»

Трифонов А.Н.





Климатические показатели на строительство «Тиретий» по адресу: Московская область, г. Жуковский, правый берег р. Москвы, строительство, общей площадью 54 030,1 кв. м на участке площадью 157 156 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1»

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Объем работ	Удельный руб./ед.	Материал руб./ед.	Трудозатраты руб./ед.	Транспортировка руб./ед.	Прочие работы	Итого руб./ед.	Всего руб./ед.
1	Всего									3 000 000,00
1.1	Монтаж на строительной площадке	м²	1,00	1 210 816,56	0	0	0	0	1 210 816,56	1 210 816,56
1.2	Сварочные работы (сварочные работы)	м²	1,00	9 304 216,01	0	0	0	0	9 304 216,01	9 304 216,01
1.3	Устройство в основании фундаментов, оснований, опорных конструкций	м²	1,00	24 075 001,87	0	0	0	0	24 075 001,87	24 075 001,87
1.4	Работы по устройству фундаментов, оснований, опорных конструкций	м²	1,00	4 308 405,02	0	0	0	0	4 308 405,02	4 308 405,02
1.5	Сварочные работы (сварочные работы) (сварочные работы)	м²	1,00	15 001 603,08	0	0	0	0	15 001 603,08	15 001 603,08
1.6	Устройство в основании фундаментов, оснований, опорных конструкций	м²	1,00	11 131 000,00	0	0	0	0	11 131 000,00	11 131 000,00
1.7	Устройство в основании фундаментов, оснований, опорных конструкций	м²	1,00	1 400 816,57	0	0	0	0	1 400 816,57	1 400 816,57
1.8	Устройство в основании фундаментов, оснований, опорных конструкций	м²	1,00	475 204,43	0	0	0	0	475 204,43	475 204,43
1.9	Устройство в основании фундаментов, оснований, опорных конструкций	м²	1,00	8 231 000,00	0	0	0	0	8 231 000,00	8 231 000,00
1.10	Устройство в основании фундаментов, оснований, опорных конструкций	м²	1,00	2 440 000,00	0	0	0	0	2 440 000,00	2 440 000,00
1.11	Устройство в основании фундаментов, оснований, опорных конструкций	м²	1,00	2 794 363,75	0	0	0	0	2 794 363,75	2 794 363,75
1.12	Устройство в основании фундаментов, оснований, опорных конструкций	м²	1,00	2 320 000,00	0	0	0	0	2 320 000,00	2 320 000,00
1.13	Устройство в основании фундаментов, оснований, опорных конструкций	м²	1,00	4 751 000,00	0	0	0	0	4 751 000,00	4 751 000,00
1.14	Устройство в основании фундаментов, оснований, опорных конструкций	м²	1,00	4 801 000,00	0	0	0	0	4 801 000,00	4 801 000,00
1.15	Устройство в основании фундаментов, оснований, опорных конструкций	м²	1,00	8 214 000,00	0	0	0	0	8 214 000,00	8 214 000,00
1.16	Устройство в основании фундаментов, оснований, опорных конструкций	м²	1,00	13 877 000,00	0	0	0	0	13 877 000,00	13 877 000,00
1.17	Устройство в основании фундаментов, оснований, опорных конструкций	м²	1,00	42 274 000,00	0	0	0	0	42 274 000,00	42 274 000,00
2	Всего									3 000 000,00
2.1	Всего									3 000 000,00
2.1.1	Всего									3 000 000,00
2.1.2	Всего									3 000 000,00
2.1.3	Всего									3 000 000,00
2.1.4	Всего									3 000 000,00
2.1.5	Всего									3 000 000,00
2.1.6	Всего									3 000 000,00
2.1.7	Всего									3 000 000,00
2.1.8	Всего									3 000 000,00
2.1.9	Всего									3 000 000,00
2.1.10	Всего									3 000 000,00
2.1.11	Всего									3 000 000,00
2.1.12	Всего									3 000 000,00
2.1.13	Всего									3 000 000,00
2.1.14	Всего									3 000 000,00
2.1.15	Всего									3 000 000,00
2.1.16	Всего									3 000 000,00
2.1.17	Всего									3 000 000,00
2.1.18	Всего									3 000 000,00
2.1.19	Всего									3 000 000,00
2.1.20	Всего									3 000 000,00
2.1.21	Всего									3 000 000,00
2.1.22	Всего									3 000 000,00
2.1.23	Всего									3 000 000,00
2.1.24	Всего									3 000 000,00
2.1.25	Всего									3 000 000,00
2.1.26	Всего									3 000 000,00
2.1.27	Всего									3 000 000,00
2.1.28	Всего									3 000 000,00
2.1.29	Всего									3 000 000,00
2.1.30	Всего									3 000 000,00
2.1.31	Всего									3 000 000,00
2.1.32	Всего									3 000 000,00
2.1.33	Всего									3 000 000,00
2.1.34	Всего									3 000 000,00
2.1.35	Всего									3 000 000,00
2.1.36	Всего									3 000 000,00
2.1.37	Всего									3 000 000,00
2.1.38	Всего									3 000 000,00
2.1.39	Всего									3 000 000,00
2.1.40	Всего									3 000 000,00
2.1.41	Всего									3 000 000,00
2.1.42	Всего									3 000 000,00
2.1.43	Всего									3 000 000,00
2.1.44	Всего									3 000 000,00
2.1.45	Всего									3 000 000,00
2.1.46	Всего									3 000 000,00
2.1.47	Всего									3 000 000,00
2.1.48	Всего									3 000 000,00
2.1.49	Всего									3 000 000,00
2.1.50	Всего									3 000 000,00
2.1.51	Всего									3 000 000,00
2.1.52	Всего									3 000 000,00
2.1.53	Всего									3 000 000,00
2.1.54	Всего									3 000 000,00
2.1.55	Всего									3 000 000,00
2.1.56	Всего									3 000 000,00
2.1.57	Всего									3 000 000,00
2.1.58	Всего									3 000 000,00
2.1.59	Всего									3 000 000,00
2.1.60	Всего									3 000 000,00
2.1.61	Всего									3 000 000,00
2.1.62	Всего									3 000 000,00
2.1.63	Всего									3 000 000,00
2.1.64	Всего									3 000 000,00
2.1.65	Всего									3 000 000,00
2.1.66	Всего									3 000 000,00
2.1.67	Всего									3 000 000,00
2.1.68	Всего									3 000 000,00
2.1.69	Всего									3 000 000,00
2.1.70	Всего									3 000 000,00
2.1.71	Всего									3 000 000,00
2.1.72	Всего									3 000 000,00
2.1.73	Всего									3 000 000,00
2.1.74	Всего									3 000 000,00
2.1.75	Всего									3 000 000,00
2.1.76	Всего									3 000 000,00
2.1.77	Всего									3 000 000,00
2.1.78	Всего									3 000 000,00
2.1.79	Всего									3 000 000,00
2.1.80	Всего									3 000 000,00
2.1.81	Всего									3 000 000,00
2.1.82	Всего									3 000 000,00
2.1.83	Всего									3 000 000,00
2.1.84	Всего									3 000 000,00
2.1.85	Всего									3 000 000,00
2.1.86	Всего									3 000 000,00
2.1.87	Всего									3 000 000,00
2.1.88	Всего									3 000 000,00
2.1.89	Всего									3 000 000,00
2.1.90	Всего									3 000 000,00
2.1.91	Всего									3 000 000,00
2.1.92	Всего									3 000 000,00
2.1.93	Всего									3 000 000,00
2.1.94	Всего									3 000 000,00
2.1.95	Всего									3 000 000,00
2.1.96	Всего									3 000 000,00
2.1.97	Всего									3 000 000,00
2.1.98	Всего									3 000 000,00
2.1.99	Всего									3 000 000,00
2.2	Всего									3 000 000,00

АО «Аудит и консалтинг»
Телефон: +7 (495) 663-63-75
E-mail: info@auditor.ru
www.auditor.ru

№: 17-0001-00000000
Дата: 17.08.2019 г.
Всего: 17.08.2019 г.

АО «Аудит и консалтинг»
Телефон: +7 (495) 663-63-75
E-mail: info@auditor.ru
www.auditor.ru

«Аудит и консалтинг»
ООО «Аудит и консалтинг»

STRABAG

№	Наименование работ	Ед. изм.	Объем работ	Рейтинг, руб./кг	Максимум, руб./кг	Базисный рейтинг, руб./кг	Среднее, руб./кг	Рейтинг	Величина отклонения от базисного рейтинга
2.2.2	Земельный участок	м²	121,08	50 832,26	25 554,32	50 111,97	40 589,47,49		
2.2.2.1	Сумма 2.2.2.1-2.2.2.6	м²	44,00	64 197,50	27 754,26	64 022,14	4 091 427,23		
2.2.2.2	Сумма 2.2.2.2-2.2.2.8	м²	397,08	1 033,40	0,00	0 303,43	360 236,03		
2.2.2.3	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	147,08	8 090,76	4 409,34	8 090,76	3 397 146,09		
2.2.2.4	Монтажная опалубка толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	676,18	6 084,56	4 401,43	11 086,39	6 754 764,63		
2.2.2.5	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	4,03	4 257,27	1 764,72	11 086,39	1 607,84		
2.2.2.6	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	24,36	1 223,46	0,00	1 223,46	22 487,23		
2.2.2.7	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	14,86	342,48	0,00	342,48	8 443,04		
2.2.2.8	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	74,70	8 202,36	4 401,43	11 086,39	307 236,09		
2.2.2.9	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	149,24	11 440,00	30 752,29	37 033,04	8 724 242,00		
2.2.2.10	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	3 500,00	11,75	64,16	194,12	364 750,00		
2.2.2.11	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	76,80	200,00	160,00	614,26	48 193,34		
2.2.2.12	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	15,00	35 437,47	21 280,19	76 718,97	1 476 759,49		
2.2.2.13	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	205,36	17 302,74	1 672,88	22 481,61	9 762 387,63		
2.2.2.14	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	8 000,00	114,12	0,00	114,12	479 161,80		
2.2.2.15	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	234,36	1 191,23	0,00	1 191,23	342 194,81		
2.2.2.16	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	0,00	8 000,00	0,00	8 000,00	0,00		
2.2.2.17	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	0,00	8 517,26	0,00	16 716,14	0,00		
2.2.2.18	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	1,30	751 534,87	0,00	751 534,87	131 238,87		
2.2.2.19	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	4,00	127 017,48	0,00	127 017,48	624 131,02		
2.2.2.20	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	193,36	90 307,26	23 454,22	83 111,37	248 348 768,82		
2.2.2.21	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	295,36	64 471,04	34 627,34	89 314,49	13 791 275,12		
2.2.2.22	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	287,36	11 394,63	28 174,83	162 291,43	28 939 446,74		
2.2.2.23	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	11,60	12 008,63	25 002,29	89 314,49	30 337 146,96		
2.2.2.24	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	32,00	87 486,24	20 701,54	113 254,12	3 693 970,94		
2.2.2.25	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	303,36	78 576,62	26 144,22	108 094,05	3 424 133,02		
2.2.2.26	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	172,80	12 442,65	4 711,36	17 145,44	37 148 616,51		
2.2.2.27	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	337,36	17 331,34	3 693,48	22 281,41	1 335 334,76		
2.2.2.28	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	2 642,40	1 025,61	0,00	1 025,61	7 495 287,36		
2.2.2.29	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	33 024,00	114,12	0,00	114,12	4 000 276,42		
2.2.2.30	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	3 745,36	4 966,30	4 419,42	9 568,63	3 604 197,63		
2.2.2.31	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	3 745,36	4 966,30	4 419,42	9 568,63	3 604 197,63		
2.2.2.32	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	3 745,36	4 966,30	4 419,42	9 568,63	3 604 197,63		
2.2.2.33	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	3 745,36	4 966,30	4 419,42	9 568,63	3 604 197,63		
2.2.2.34	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	3 745,36	4 966,30	4 419,42	9 568,63	3 604 197,63		
2.2.2.35	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	3 745,36	4 966,30	4 419,42	9 568,63	3 604 197,63		
2.2.2.36	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	3 745,36	4 966,30	4 419,42	9 568,63	3 604 197,63		
2.2.2.37	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	3 745,36	4 966,30	4 419,42	9 568,63	3 604 197,63		
2.2.2.38	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	3 745,36	4 966,30	4 419,42	9 568,63	3 604 197,63		
2.2.2.39	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	3 745,36	4 966,30	4 419,42	9 568,63	3 604 197,63		
2.2.2.40	Устройство бетонной стяжки толщиной 100 мм (бетон В15)	м²	3 745,36	4 966,30	4 419,42	9 568,63	3 604 197,63		

ООО «Аудит и консалтинг»
Средняя стоимость работ за
2018-2019 гг.
www.audit-consulting.ru

Тел.: +7 (495) 663-63-75
Факс: +7 (495) 663-63-75
E-mail: info@audit-consulting.ru

ООО «Аудит и консалтинг»
Средняя стоимость работ за
2018-2019 гг.
www.audit-consulting.ru



ООО «Страбаг»
полное наименование

№ п/п	Наименование работ	Млн. руб.	Объем работ	Материал, руб. без НДС	Единица измерения	Стоимость, руб. без НДС	Стоимость, руб. с НДС	Примечание	Итого
2.2.2.17	Амортиз. 10, 14,3	70	810,00	30 041,30	10 000,00	48 810,00	48 810,00		
2.2.2.18	Поправка расчетных работ по фактическим расходам на материалы (факт)	40	20 000,00	81,00	10 000,00	4 000,00	4 000,00		
2.2.2.19	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	1 115,00	1 115,00	10 000,00	1 115,00	1 115,00		
2.2.2.20	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.21	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.22	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.23	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.24	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.25	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.26	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.27	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.28	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.29	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.30	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.31	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.32	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.33	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.34	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.35	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.36	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.37	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.38	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.39	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.40	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.41	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.42	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.43	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.44	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.45	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.46	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		
2.2.2.47	Доплата за материалы (факт) по фактическим расходам на материалы (факт)	40	8,00	8,00	10 000,00	8,00	8,00		

Итого: 48 810,00
с НДС: 48 810,00

Итого: 48 810,00
с НДС: 48 810,00



№ п/п	Наименование объекта	Кл. зан.	Итого площадей	Площадь, кв. м	Материал, кв. м	Средняя стоимость, руб./кв. м	Средняя стоимость, руб./кв. м	Средняя стоимость, руб./кв. м	Средняя стоимость, руб./кв. м
2.2.4.8	Сеть СВЧ-связи на территории 101.1.1.1.1	48	12,00	47 811,70	34 071,20	381 043,97	3 194 273,80		
2.2.4.9	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.10	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.11	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.12	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.13	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.14	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.15	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.16	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.17	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.18	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.19	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.20	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.21	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.22	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.23	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.24	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.25	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.26	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.27	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.28	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.29	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.30	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.31	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.32	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.33	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.34	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.35	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.36	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.37	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.38	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.39	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.40	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.41	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.42	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.43	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.44	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.45	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.46	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
2.2.4.47	Вспомогательная сеть (ВЦ) 10	48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		

4728

[illegible]

Address correspondence to: Dr. J. A. Kalkbrenner, Department of Cell Biology and Physiology, University of Maryland School of Medicine, 707 West Baltimore Street, Baltimore, MD 21201-1569; e-mail: jkalk@ummsm.edu

[illegible]

doi:10.1016/j.jad.2006.05.005
© 2006 Elsevier B.V. All rights reserved.

Tels.: +31 (0)11 360 0000
 www: +31 (0)11 360 0010
 E-mail: info@advantech.com

info@brill.com
www.brill.com
www.brill.nl

[illegible]

© 2000 Blackwell Science Ltd
Journal of Internal Medicine 247: 105-112

Paid: \$700,000
Cost: \$600,000
Gain: \$100,000

www.oxfordjournals.org
 0950-2688 / 05 / 1300-0000
 © 2005 Oxford University
 Press

[illegible]

Ad 4274646
Copyrighted material
1101st Avenue, NE
www.elsevier.com

Figure 10-16

[illegible]

АО "Стрэг" -
Строительная

STRABAG

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Объем работ	Цена за ед. изм.	Материал, руб./ед.	Затруднение, руб./ед.	Стоимость, руб./ед.	Всего работ, руб./ед.
3.7.1	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.2	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.3	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.4	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.5	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.6	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.7	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.8	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.9	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.10	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.11	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.12	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.13	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.14	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.15	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.16	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.17	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.18	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.19	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.20	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.21	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.22	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.23	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.24	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.25	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.26	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.27	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.28	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.29	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.30	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.31	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.32	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.33	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.34	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.35	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.36	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.37	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.38	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.39	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.40	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.41	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3.7.42	Установка опалубки для заливки бетона	м ²	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

АО "Стрэг" -
Строительная

Тел.: +7 (495) 663-63-75
Факс: +7 (495) 663-63-75
E-mail: info@strag.ru

АО "Стрэг" -
Строительная



Full "competition" for the 1990s will require a new generation of leaders, and a new generation of leaders is being groomed.

[illegible]

© 2000 Blackwell Science Ltd
Journal of Internal Medicine 247: 395–402

Full: 01 jett 240 0000
 0000 01 jett 240 0000
 0000 01 jett 240 0000
 0000 01 jett 240 0000

© 2004 The Authors
Journal compilation © 2004 Blackwell Publishing Ltd

[illegible]

© 2011 Wiley
Copyrighted material

Phone: 415.750.1000 ext. 200
 Fax: 415.750.1000
 E-mail: info@springer.com
 Web: www.springer.com

[illegible]

[illegible]

100% satisfaction
24/7 customer support
100% satisfaction
24/7 customer support

Fax: +1 (408) 340-1000
 Email: +1 (408) 340-0200
 Web: +1 (408) 340-0200

© 2004 Wiley Periodicals, Inc. *J Polym Sci Part A: Polym Chem* 42: 17–28, 2004
DOI 10.1002/pola.20000

[illegible]

all-civilization
 Congressional spending 10
 115-100 letters, 66
 www.ny-mag.com

[illegible]

www.psyndaily.com
www.psyndaily.com
www.psyndaily.com

[illegible]

© 2000 Blackwell Science Ltd
Journal of Internal Medicine 247: 395–402

There is a strong case for the view that the

© 2004 Blackwell Publishing Ltd
Journal of Internal Medicine 255: 379–387

АО "Стрэг"
Судебный участок

STRABAG

Table with 8 columns: № п/п, Объект, Категория, Площадь, Объем работ, Стоимость, Стоимость с НДС, Стоимость с НДС и НДС. Rows include various construction and maintenance items like 'Площадь на территории 17 кв. м', 'Площадь на территории 17 кв. м', 'Площадь на территории 17 кв. м', etc.

ООО «Аудит и консалтинг»
Судебный участок №1
125125 Москва, 78
www.audit-consulting.com

№: 14.000.000.000
Стрэг: 41.000.000.000
Проект: 41.000.000.000

АО "Стрэг"
Судебный участок №1
125125 Москва, 78
www.audit-consulting.com



№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Объем работ	Факт, м/ч по НД	Норматив, гр.с по НД	Средняя заработная плата, руб./ч	Средняя, руб. по КС	Величина отклонения в руб.
8.1.1.2	Монтаж и установка электропроводки в помещениях	м/ч	9,00	4 052,62	0,00	4 052,62	41 400,36	
8.1.1.3	Покраска поверхностей электропроводки в помещениях	м/ч	32,00	3 243,10	0,00	3 243,10	29 152,96	
8.1.1.4	Работы по монтажу электропроводки в помещениях	м/ч	3 438,00	3 438,00	8 143,60	8 232,38	17 188,08	
8.1.1.5	Монтаж электропроводки в помещениях	м/ч	3 152,75	0,00	3 293,53	3 245,14	32 425,14	
8.1.1.6	Покраска поверхностей электропроводки в помещениях	м/ч	30,00	10 498,14	0,00	10 498,14	140 114,95	
8.1.1.7	Работы по монтажу электропроводки в помещениях	м/ч	16,50	32 461,89	62 279,28	64 546,87	1 185 115,81	
8.1.1.8	Монтаж электропроводки в помещениях	м/ч	37,00	14 448,38	0,00	14 448,38	205 903,49	
8.1.1.9	Покраска поверхностей электропроводки в помещениях	м/ч	8,00	902,79	0,00	902,79	9 841,47	
8.1.1.10	Работы по монтажу электропроводки в помещениях	м/ч	4,00	3 303,23	12 456,28	17 099,61	10 794,48	
8.1.1.11	Монтаж электропроводки в помещениях	м/ч	4,00	1 090,20	0,00	1 090,20	13 024,45	
8.1.1.12	Покраска поверхностей электропроводки в помещениях	м/ч	0,00	602,79	0,00	602,79	8 054,24	
8.1.1.13	Работы по монтажу электропроводки в помещениях	м/ч	3,00	2 303,23	12 456,28	17 099,61	18 481,01	
8.1.1.14	Монтаж электропроводки в помещениях	м/ч	4,00	5 556,25	0,00	5 556,25	33 624,95	
8.1.1.15	Покраска поверхностей электропроводки в помещениях	м/ч	0,00	10 841,14	0,00	10 841,14	140 234,21	
8.1.1.16	Работы по монтажу электропроводки в помещениях	м/ч	7,00	12 903,03	68 227,50	87 230,56	476 112,01	
8.1.1.17	Монтаж электропроводки в помещениях	м/ч	6,00	16 433,13	0,00	16 433,13	15 983,78	
8.2.1	Монтаж электропроводки в помещениях	м/ч	2,00	2 770,27	0,00	2 770,27	10 897,80	
8.2.2	Покраска поверхностей электропроводки в помещениях	м/ч	0,00	1 090,20	0,00	1 090,20	15 971,54	
8.2.3	Работы по монтажу электропроводки в помещениях	м/ч	2,00	4 832,62	0,00	4 832,62	3 264,24	
8.2.4	Монтаж электропроводки в помещениях	м/ч	2,00	2 770,27	0,00	2 770,27	3 139,18	
8.2.5	Работы по монтажу электропроводки в помещениях	м/ч	1,00	4 005,14	9 115,31	13 160,31	13 160,31	
8.2.6	Монтаж электропроводки в помещениях	м/ч	0,00	4 072,62	0,00	4 072,62	4 072,62	
8.2.7	Покраска поверхностей электропроводки в помещениях	м/ч	0,00	2 342,62	0,00	2 342,62	27 002,89	
8.2.8	Работы по монтажу электропроводки в помещениях	м/ч	1,00	2 020,30	3 103,00	5 123,30	8 221,29	
8.2.9	Монтаж электропроводки в помещениях	м/ч	10,00	3 795,83	0,00	3 795,83	77 175,25	
8.2.10	Покраска поверхностей электропроводки в помещениях	м/ч	4,00	602,79	0,00	602,79	2 719,11	
8.2.11	Работы по монтажу электропроводки в помещениях	м/ч	2,00	5 303,23	13 456,28	18 460,61	25 300,23	
8.2.12	Монтаж электропроводки в помещениях	м/ч	1,00	1 090,20	0,00	1 090,20	5 594,27	
8.2.13	Покраска поверхностей электропроводки в помещениях	м/ч	4,00	602,79	0,00	602,79	9 190,43	
8.2.14	Работы по монтажу электропроводки в помещениях	м/ч	2,00	3 303,23	12 456,28	17 099,61	19 305,24	
8.2.15	Монтаж электропроводки в помещениях	м/ч	1,00	3 854,23	0,00	3 854,23	11 717,45	
8.3	Сумма						282 553,40	
8.4	Монтаж электропроводки в помещениях	м/ч	1,00	1 090,20	0,00	1 090,20	15 971,54	
8.5	Покраска поверхностей электропроводки в помещениях	м/ч	1,00	10 174,02	10 174,02	10 174,02	100 107,45	
8.6	Монтаж электропроводки в помещениях	м/ч	1,00	11 903,23	0,00	11 903,23	11 903,23	
8.7	Монтаж электропроводки в помещениях	м/ч	1,00	20 061,03	22 827,18	22 827,18	41 988,11	

All rights reserved.
 © 2000 by John Wiley & Sons, Ltd.
 10800 Main Street, Suite 100
 San Diego, CA 92121, USA

Tel: +1 (408) 542-1100
 Fax: +1 (408) 542-1101
 Email: info@bbsi.com

© 2004 Blackwell Publishing Ltd
Journal of Internal Medicine 255: 105–114



АО «Страбаг»
Сторона заказчик

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Цена за ед. изм.	Материал, руб./ед. изм.	Вспомогательные материалы, руб./ед. изм.	Средств, руб./ед. изм.	Материал	Вспомогательные материалы
3.1.2	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.1.3	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	3 924,41	31 134,40	31 134,40	35 058,81		
3.1.4	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	3 074,41	0,00	3 074,41	3 074,41		
3.2	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.2.1	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.2.2	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.2.3	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.2.4	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.3	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.3.1	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.3.2	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.3.3	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.3.4	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.4	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.4.1	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.4.2	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.5	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.5.1	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.5.2	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.5.3	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.5.4	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.6	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.6.1	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.6.2	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.6.3	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.6.4	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.7	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.7.1	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.7.2	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.7.3	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.7.4	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.8	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.8.1	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.8.2	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.8.3	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.8.4	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.8.5	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.8.6	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.8.7	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.8.8	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.8.9	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.8.10	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.8.11	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.8.12	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.8.13	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.8.14	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.8.15	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.8.16	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.8.17	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.8.18	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.8.19	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.8.20	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		
3.8.21	Демонтаж ОПС 1200x1200 мм	м²	4 717,20	0,00	4 717,20	4 717,20		

АО «Страбаг»
Сторона заказчик
121142 Москва, РФ
www.strabag.ru

Устав: 07.04.2014 г.
Экст.: 07.04.2014 г.
Сторона: 07.04.2014 г.

121142 Москва, РФ
www.strabag.ru

[illegible]

All operations
(except those noted in
121.123 (b)(2)(ii), (b)
and (b)(2)(iii))

1. The first step is to identify the problem.

used standards/sets, products after introduction

АО «СтройИнв»
Бюджетное учреждение

STRABAG

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Объем работ	Цена, руб./ед. изм.	Стоимость, руб./ед. изм.	Стоимость, руб./ед. изм.	Стоимость, руб./ед. изм.	Стоимость, руб./ед. изм.
1.1.1	Подготовка участка к строительству	м²	18,83	5,113,31	95,225,30	18,83	95,225,30	95,225,30
1.1.2	Подготовка участка к строительству	м²	18,83	4,713,33	88,313,33	18,83	88,313,33	88,313,33
1.1.3	Подготовка участка к строительству	м²	18,83	11,424,41	213,935,33	213,935,33	213,935,33	213,935,33
1.1.4	Подготовка участка к строительству	м²	18,83	14,141,00	266,135,33	266,135,33	266,135,33	266,135,33
1.1.5	Подготовка участка к строительству	м²	18,83	14,141,00	266,135,33	266,135,33	266,135,33	266,135,33
1.1.6	Подготовка участка к строительству	м²	18,83	14,141,00	266,135,33	266,135,33	266,135,33	266,135,33
1.1.7	Подготовка участка к строительству	м²	18,83	14,141,00	266,135,33	266,135,33	266,135,33	266,135,33
1.1.8	Подготовка участка к строительству	м²	18,83	14,141,00	266,135,33	266,135,33	266,135,33	266,135,33
1.1.9	Подготовка участка к строительству	м²	18,83	14,141,00	266,135,33	266,135,33	266,135,33	266,135,33
1.1.10	Подготовка участка к строительству	м²	18,83	14,141,00	266,135,33	266,135,33	266,135,33	266,135,33
1.1.11	Подготовка участка к строительству	м²	18,83	14,141,00	266,135,33	266,135,33	266,135,33	266,135,33
1.1.12	Подготовка участка к строительству	м²	18,83	14,141,00	266,135,33	266,135,33	266,135,33	266,135,33
1.1.13	Подготовка участка к строительству	м²	18,83	14,141,00	266,135,33	266,135,33	266,135,33	266,135,33
1.1.14	Подготовка участка к строительству	м²	18,83	14,141,00	266,135,33	266,135,33	266,135,33	266,135,33
1.1.15	Подготовка участка к строительству	м²	18,83	14,141,00	266,135,33	266,135,33	266,135,33	266,135,33
1.1.16	Подготовка участка к строительству	м²	18,83	14,141,00	266,135,33	266,135,33	266,135,33	266,135,33
1.1.17	Подготовка участка к строительству	м²	18,83	14,141,00	266,135,33	266,135,33	266,135,33	266,135,33
1.1.18	Подготовка участка к строительству	м²	18,83	14,141,00	266,135,33	266,135,33	266,135,33	266,135,33
1.1.19	Подготовка участка к строительству	м²	18,83	14,141,00	266,135,33	266,135,33	266,135,33	266,135,33
1.1.20	Подготовка участка к строительству	м²	18,83	14,141,00	266,135,33	266,135,33	266,135,33	266,135,33
1.1.21	Подготовка участка к строительству	м²	18,83	14,141,00	266,135,33	266,135,33	266,135,33	266,135,33

АО «СтройИнв»
Бюджетное учреждение
125115 Москва, 78
www.stroyinv.ruНаименование работ
Стоимость работ
www.stroyinv.ruАО «СтройИнв»
Бюджетное учреждение
125115 Москва, 78
www.stroyinv.ru

[illegible]

© 2000 Blackwell Science Ltd
Journal of Internal Medicine 247: 395–401

Tel: +7 (495) 240 0000
fax: +7 (495) 240 0000
Email: info@offering.com

© 2017
 International Union
 of Pure and Applied
 Chemistry

[illegible]

Григорьев А.В.



Президент не вмешивается

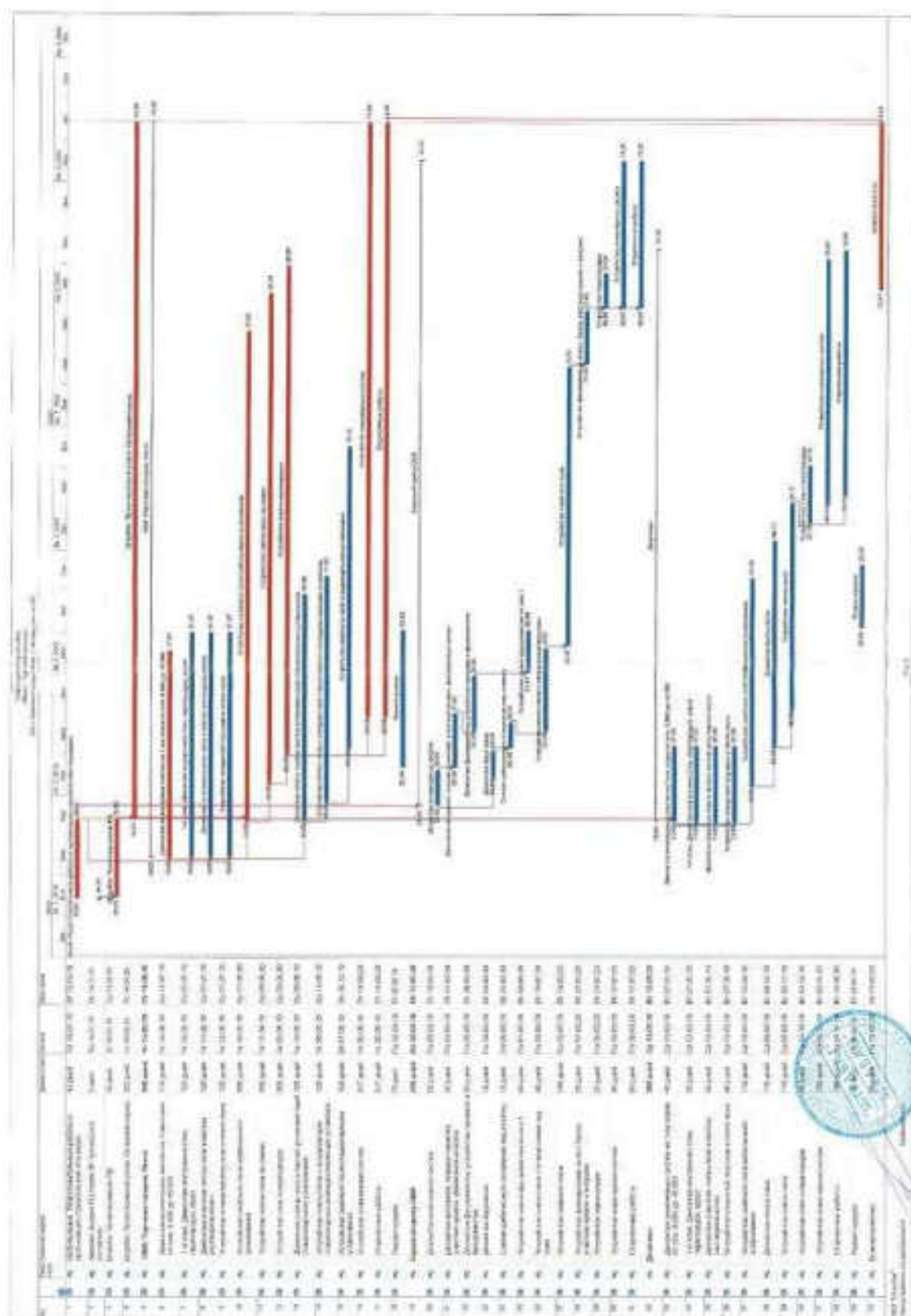
517

256, 12, 2001.

© 1999 by The McGraw-Hill Companies, Inc.

[illegible]

© 2004 Blackwell Publishing Ltd
Journal of Internal Medicine 255: 174–180





ООО «РП Жуковский»

Иск. № 01-01/63 от 13 июня 2018 г.

В ответ на Ваши запросы от 18.05.2018 г. №№ Ж1805/07 и Ж1805/08 ООО «Национальный центр авиационного строительства» подтверждает наличие у ООО «РП Жуковский» права аренды следующих земельных участков:

- земельный участок 50:23:0040110:111 площадью 15530 кв.м., категория Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Объекты инженерно-технического обеспечения (дороги), местоположение: Московская область, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок № 1;
- земельный участок с кадастровым номером 50:23:0040110:112, общей площадью 8 000 кв.м., категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «объекты инженерно-технического обеспечения (дороги)», расположенный по адресу: Московская область, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок № 1;
- земельный участок с кадастровым номером 50:23:0040110:108, общей площадью 8 197 кв.м., категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «объекты инженерно-технического обеспечения (дороги)», расположенный по адресу: Московская область, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок № 1.

Земельные участки предоставлены для строительства и эксплуатации Объекта – участков улично-дорожной сети общего пользования.

Возведение на предоставленных земельных участках временных дорог (подъездных путей) на период строительства не противоречит условиям договора аренды.

Генеральный директор



Т.И. Алексанн

Общество с ограниченной ответственностью
Национальный центр авиационного строительства
125040, г. Москва, ул. Провиды, д. 1
Тел.: +7 495 626-43-18, +7 495 626-43-19
Факс: +7 495 626-47-12



ООО «РП Жуковский»

Исх. № 01-01/52 от 19 августа 2019 г.

В ответ на Ваш запрос ООО «Национальный центр авиастроения» подтверждает наличие у ООО «РП Жуковский» права аренды на неопределенный срок (на основании п. 2 ст. 621 ГК РФ) следующих земельных участков:

- земельный участок 50:23:0040110:111 площадью 15530 кв.м., категория Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Объекты инженерно-технического обеспечения (дороги), местоположение: Московская область, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок № 1;

- земельный участок с кадастровым номером 50:23:0040110:112, общей площадью 8 000 кв.м., категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «объекты инженерно-технического обеспечения (дороги)», расположенный по адресу: Московская область, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок № 1;

- земельный участок с кадастровым номером 50:23:0040110:108, общей площадью 8 197 кв.м., категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «объекты инженерно-технического обеспечения (дороги)», расположенный по адресу: Московская область, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок № 1.

Земельные участки предоставлены для строительства и эксплуатации Объекта – участков улично-дорожной сети общего пользования.

Генеральный директор



Т.И. Алексанян

Общество с ограниченной ответственностью
Национальный центр авиастроения
125124, г. Москва, ул. Прямая, д. 3
Тел.: +7 495 626-43-18, +7 495 626-43-19
Факс: +7 495 626-47-12

Удостоверение формы № 14/03-с
Учреждена постановлением
Решение от 13.03.08 № 88

Класс	Форма по ОКУД
	по ОКПО
	64 99 3
Вид деятельности	номер
	1
Дата начала инвентаризации	дата
	07.06.2019
Дата окончания инвентаризации	08.06.2019
Вид операции	26.08.2019

Общество с ограниченной ответственностью «РП Жуковский»

Организация

Коммерческое предприятие на основании решения Арбитражного суда Московской области от 31.05.2019 по делу №А41-00766/2016
судебные приставы

Основание для проведения инвентаризации:

Протокол
исполкома директоров

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ основных средств

Номер документа	Дата составления
1	26.08.2019

Основные
средства

Недвижимое имущество ООО «РП Жуковский»

находящиеся

в собственности ООО «РП Жуковский»

в соответствии с приказом от 07.06.2019 № 1/О-19

Местонахождение 140180 Московская область, г. Жуковский, ул. Советская, д.6, пом. 22

Архивохранилище*

РАСШИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы по основным средствам сданы в бухгалтерию, в нее основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лично (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

Коммерческий директор	С.А. Калустянов
инициалы	подпись
должность	расшифровка подписи
подпись	расшифровка подписи
подпись	расшифровка подписи

* Указывается при наличии сведений, относящихся к архиву организации.

№ п/п по порядку	Наименование, наименование и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (документ)			Год выпуска (постройки, присоединения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заказной	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	Сумма, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Имущество в залоге Объект незавершенного строительства, кадастровый номер: 50:23:0040110-450, Столовая готовности объекта возмездного использования строительства, № 87, Площадь 4470 кв.м. Инженер. Адрес: Московская обл., г. Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1, включая неотделенные участки	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-
2	Насос электрический Grundfos SP 46-11 Врз 6" 343809418/50 18/5kW	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	247078,40
3	Подвесной осветительный указатель 500/1000мм	-	-	-	-	-	-	-	6	-	6	78550,32
4	Подвесной осветительный указатель 600/2500мм	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3	369406,78
5	Отдельно стоящий осветительный указатель 750/2260мм	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3	1442203,39
6	Детский игровой комплекс	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	843051,33
7	Проект системы канализации	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	101658,92
8	Стандартный арт-объектор в СС-10 ССМРА-Г с контейнером 20м3	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	621056,63
9	Дорожная разметка 1/1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	110393,74
10	Дорожная разметка 2/2	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	110393,74
11	Дорожная разметка 3/3	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	110393,74
12	Дорожная разметка 4/4	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	110393,74
13	Дорожная разметка 2	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	111358,95
14	Дорожная разметка 3	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	111358,95
15	Дорожная разметка 4	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	111358,95
16	Дорожная разметка 1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	111358,95
17	Сопоставление	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	114316,07

[illegible]

[illegible]

[illegible]

а) количество парковых номеров

б) общее количество единиц фактически

e) на сумму фактически

Все варианты игрового столба, стоявшего в здании во время проведения игры, основаны на следующих принципах:

50 Wort.

309

ДОГОВОР № Д-МО-15-00019

г. Москва

18 Февраля 2015 года

ООО «РП Жуковский», именуемое в дальнейшем ЗАКАЗЧИК, в лице Генерального директора Иоффе Т. В., действующего на основании Устава, и ЗАО «КСИЛ», именуемое в дальнейшем ПОДРЯДЧИК, в лице - Батановой И. И., действующей на основании Доверенности № 8 от 26 Января 2015 г., заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ПОДРЯДЧИК обязуется по заданию ЗАКАЗЧИКА изготовить детское игровое оборудование и малых архитектурных форм на своих производственных мощностях своими силами и средствами, осуществить строительно-монтажные работы по их установке по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1 и передать результат работ в собственность ЗАКАЗЧИКА, а ЗАКАЗЧИК обязуется принять и оплатить выполненные работы.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена работ составляет 1 287 240,60 руб. (Один миллион двести семьдесят семь тысяч двести сорок рублей 60 копеек), в том числе НДС 18% 196 358,74 руб. (Сто девяносто шесть тысяч триста пятьдесят восемь рублей 74 копейки) и определяется на основании Приложения № 1 к настоящему Договору.

В том числе:

- стоимость оборудования с доставкой	994 800,60 руб.
- в том числе НДС 18%	151 749,25 руб.
- строительно-монтажные работы по установке оборудования	292 440,00 руб.
- в том числе НДС 18%	44 609,49 руб.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТА

3.1. 1 этап - предварительная оплата в размере 100% стоимости оборудования и МАФ в сумме 994 800,60 рублей, в том числе НДС 18% 151 749,25 рубля производится в течение 5 банковских дней после подписания договора.

3.2. этап - окончательный расчет за строительно-монтажные работы по установке оборудования и МАФ в размере 100% стоимости строительно-монтажных работ в сумме 292 440,00 рублей, в том числе НДС 18% 44 609,49 руб. производится после подписания всех приемо-сдаточных документов (акт о приемке выполненных работ по форме КС-2, справка о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3).

3.3. Цены на оборудование действительны до 28 февраля 2015г.

4. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

4.1. ПОДРЯДЧИК выполняет работы, предусмотренные разделом 1 настоящего Договора в сроки:

Начало	- в срок не позднее пяти календарных дней с момента поступления 100 % предварительной оплаты на изготовление, согласно п. 3.1. настоящего Договора на расчетный счет ПОДРЯДЧИКА
Окончание	- окончание всех работ по договору в срок не позднее 60 календарных дней с момента отгрузки оборудования с завода СПБ, но в любом случае не позднее 01 декабря 2015 г.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. ПОДРЯДЧИК обязан:

- своими силами и средствами выполнить работы по изготовлению и монтажу детского игрового оборудования и малых архитектурных форм в сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- за нарушение сроков выполнения работ ЗАКАЗЧИК имеет право потребовать от ПОДРЯДЧИКА уплатить пени в размере 0,1% от суммы невыполненного объема работ за каждый день просрочки, но не более 5% от суммы договора.

5.2. ЗАКАЗЧИК обязан:

- подготовить детские площадки под установку оборудования и информировать ПОДРЯДЧИКА за 5 дней до монтажа.
- при наличии на площадках старого оборудования или других лишних предметов, ЗАКАЗЧИК должен демонтировать и убрать вышеуказанные предметы.
- ЗАКАЗЧИК несет ответственность за ведение земляных работ, а также назначает ответственного исполнителя за ведение работ по установке оборудования.
- оплатить работу, предусмотренную во втором разделе настоящего Договора в размере и в сроки, обусловленные Договором.
- принять выполненные работы в течение трех дней после получения уведомления ПОДРЯДЧИКА.
- за необоснованную задержку оплаты или необоснованный отказ от оплаты ПОДРЯДЧИК имеет право потребовать от ЗАКАЗЧИКА уплатить пени в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, но не более 5% от суммы договора.
- принять результат работ по настоящему Договору посредством подписания товарной накладной по форме ТОРГ-12, акта на доставку, акта о приемке выполненных работ по форме КС-2, и справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения детского игрового оборудования по настоящему Договору несет ЗАКАЗЧИК с момента приемки выполненных работ по форме КС-2, и справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3.

6.2. Право собственности на детский игровое оборудование переходит к ЗАКАЗЧИКУ с момента приемки выполненных работ по форме КС-2, и справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3.

6.4. Срок гарантии при нормальной эксплуатации и монтажа оборудования в соответствии с паспортом - 12 месяцев со дня подписания приемки выполненных работ по форме КС-2, и справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3.

6.5. Все обнаруженные недостатки и сроки их устранения фиксируются двухсторонним актом ПОДРЯДЧИКА и ЗАКАЗЧИКА. В случае отказа/уклонения ПОДРЯДЧИКА от подписания такого Акта ЗАКАЗЧИК вправе составить такой акт в одностороннем порядке.

6.6. Гарантия на преднамеренное повреждение имущества со стороны третьих лиц не распространяется.

6.7. Все споры по настоящему договору разрешаются по взаимному согласию сторон, либо в Арбитражном суде по месту нахождения истца.

6.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится у каждой из сторон.

6.9. Все иные вопросы, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

7. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

7.1. В случае форс-мажорных обстоятельств (пожар, наводнение, землетрясение и стихийные природные бедствия) или других, не зависящих от ЗАКАЗЧИКА и ПОДРЯДЧИКА обстоятельств, препятствующих выполнению обязательств, сроки исполнения договора продлеваются на период действия вышеуказанных явлений и обстоятельств.

7.2. ЗАКАЗЧИК и ПОДРЯДЧИК обязаны незамедлительно предупреждать друг друга как о наступлении форс-мажорных обстоятельств, так же и об их окончании.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

8.1. К настоящему договору прилагаются:

1. Перечень оборудования (приложение № 1) - 1 экз.
2. Смета на монтаж оборудования (приложение № 2) - 1 экз.
3. Изображения оборудования и схема размещения (приложение № 3) - 1 экз.

8.2. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК
ООО «РП Жуковский»

Юридический адрес: 140180, Россия, Московская область, г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 6, пом. 22
Фактический адрес: тот же

р/с 40701810402200000103
к/с 30101810200000000593
Дополнительный офис "Полянка" ОАО "АЛЬФА-БАНК"
ИНН: 7708785831
КПП: 504001001
БИК: 044525593
Генеральный директор

Иоффе Т. В.



ПОДРЯДЧИК
ЗАО «КСИЛ»

Юридический адрес: 194223, Россия, г. Санкт-Петербург, пр. Светлановский, д. 25

Адрес филиала ЗАО «КСИЛ» в г. Москва
109029, Россия, г. Москва, ЦАО,
ул.Талалихина, д.1, корп.1, офис 2
Тел. (495) 671-60-85 Факс: (495) 670-74-51

р/с 40702810480000001684
к/с 30101810200000000704
ФИЛИАЛ ОПЕРУ ОАО БАНК ВТБ В
САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
ИНН: 7802121203
КПП: 780201001
БИК: 044030704

Батанова И. И.



Приложение № 1
к договору № Д-МО-15-00019
от 16 Февраля 2015 года

**ПЕРЕЧЕНЬ
детского игрового оборудования и МАФ**

№	Код	Наименование товара	Ед. изм.	Кол.	Цена	Всего
1	002102	Скамья садово-парковая на ж/б ножках	шт	4	6 833,80	27 335,20
2	001312/0 03	Урна со вставкой деревянная ж/б основание	шт	2	2 861,20	5 722,40
3	004294	Декоративное ограждение "Полянка"	шт	48	3 168,60	152 092,80
4	004295	Стойка декоративного ограждения	шт	50	1 347,80	67 390,00
5	005306	Детский игровой комплекс Нг. =1,2 (нерж.) Нг. =1,8(пласт)	шт	1	477 549,60	477 549,60
6	004142	Качели на стойках двойные	шт	1	19 886,60	19 886,60
7	004968	Подвеска качели с сиденьем резиновым	шт	1	5 237,70	5 237,70
8	004969	Подвеска качели с сиденьем резиновым	шт	1	8 926,50	8 926,50
9	004157	Качели на деревянных стойках "Гнездо"	шт	1	96 637,00	96 637,00
10	004304	Домик-беседка	шт	1	46 618,80	46 618,80
11	004192/0 06	Карусель с кариксом	шт	1	25 124,30	25 124,30
12	004136/0 02	Качалка на пружине 2-х местная "Кабриолет"	шт	1	21 884,70	21 884,70
13	004122/0 03	Качалка на пружине 2-х местная "Кораблик"	шт	1	20 395,00	20 395,00
14	РЕС006	Организация доставки	усл	1	20 000,00	20 000,00

ВСЕГО К ОПЛАТЕ

994 800,60 руб.

В том числе НДС 18 %

151 749,25 руб.

ЗАКАЗЧИК:

ООО «РП Жуковский»

Генеральный директор Иоффе Т. В.



ПОДРЯДЧИК:

ЗАО «КСИЛ»

- Батанова И. И.



ГРАНД-Смет

УТВЕРЖДАЮ

ООО "РП Жуковский"

Генеральный директор

Морфев Т. В. /

18 февраля 2015 г.

Проектная № 2
в Договоре № Д-МО-15-00019
от 18 февраля 2015 года

Форм 18

СОГЛАСОВАНО

ЗАО "КСИГ"

Ботаник М. И. /

18 февраля 2015 г.

Московская область, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок №1

(разрешенная застройка)

ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА № 1

(разрешенный сметный расчет)

на установку детского игрового оборудования

(разрешенные работы и затраты, исключенный объект)

Объект: Д-МО-15-00019

Сметная стоимость

Средств на оплату труда

в тысячах рублей: руб.
292440 руб.
103467,80 руб.

Составлена в уровне цен по состоянию на _январь_ 2015 г.

№ п/п	Цифры расшифровки в соответствии с классификацией строительных работ	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество	Цена за ед. изм., руб.	Сметная стоимость работ, руб.	Коэффициент для учета разницы цен	Коэффициент индекса	Всего затрат, руб.	Сметная стоимость ЗТР, руб.	Стоимость единицы измерения, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Раздел 1. Установка игрового оборудования											
1	3.1-32-1	КОПАНИЕ ЯМ ВРУЧНУЮ БЕЗ КРЕПЛЕНИЯ ДЛЯ СТОЕК И СТОЛБОВ БЕЗ ОТКОСОВ ГЛУБИНОЙ ДО 0,7 М (ГРУППА ГРУНТОВ 1-3)	100 М3	0,027	3520,83						
		ЗП			3520,83			18,03	1623,85		
		ЗМ						18,03			
		в т.ч. ЗПМ									
		МР	%	88					1340,96		
		НР от ЗП	%	44					670,48		
		НР и ЗП от ЗПМ (97 и 69%)	%	166					6		
		ЗТР	млн руб.	329,05						3,88	
		Всего по позиции							3036,33		130938,16
2	3.9-1-1	УСТРОЙСТВО БЕТОННОЙ ПОДГОТОВКИ	100 М3	0,018	3259,26						
		ЗП			1379,7			18,03	353,87		
		ЗМ			19,71			8,2	1,64		
		в т.ч. ЗПМ			(2,6)			18,03	(6,67)		
		МР			1859,87			8,71	160,82		
		НР от ЗП	%	88					336,18		
		СР от ЗП	%	70					247,71		
		НР и СР от ЗПМ (97 и 69%)	%	166					1,11		
		ЗТР	млн руб.	135						2,16	
		Всего по позиции							1119,43		89401,86
3	1.3-1-147	СМЕСИ БЕТОННЫЕ, С/С, ТЯЖЕЛОГО БЕТОНА НА ГРАНИТНОМ ЦЕБНЕ, ФРАКЦИЯ 5-20, КЛАСС ПРОЧНОСТИ B10 (M200), П4, F75, W2	М3	1,632	705,38			4,64	8694,97		
4	3.47-00-12	МОНТАЖ СКАМЬИ САДОВО-ПАРКОВОГО НА ГОТОВОЕ ОСНОВАНИЕ (2162)	ШТ.	4	67,1						
		ЗП			36,79			16,03	2358,57		
		ЗМ			11,01			7,01	308,72		
		в т.ч. ЗПМ			(2,78)			16,03	(176,97)		
		МР			19,3			4,56	353,55		
		НР от ЗП	%	88					2075,89		
		СР от ЗП	%	44					1037,95		
		НР и СР от ЗПМ (97 и 69%)	%	166					380,77		
		ЗТР	млн руб.	3,32						13,28	
		Всего по позиции							6428,06		1407,22
5	3.47-00-13	МОНТАЖ УРНЫ НА ГОТОВОЕ ОСНОВАНИЕ (1312003)	ШТ.	2	67,1						
		ЗП			36,79			16,03	1178,48		
		ЗМ			11,01			7,01	154,36		

6.4.26-13-1	в т.ч. ЗПМ			(2,78)	16,03	(88,46)
	МР			19,3	4,58	170,79
	НР от ОЗП	%	88			1037,26
	СП от ОЗП	%	44			518,98
	НР и СП от ЗПМ (97 и 89%)	%	100			146,9
	ЗТР	чел./час	3,32			8,64
Всего по позиции					3214,47	1807,24
МОНТАЖ ДЕТОКОВОГО ИГРОВОГО КОМПЛЕКСА (5308) ПРИМЕНЯТЕЛЬНО		шт.	0,58677	5861,08		
7.3.47-89-3	ЗП			5857,5	16,03	89422,25
	ЗМ			90,58	7,4	432,94
	в т.ч. ЗПМ			(4,85)	16,03	(88,1)
	МР			102,9	4,56	418,09
	НР от ОЗП	%	71			57095,57
	СП от ОЗП	%	48			26904,28
7.3.47-89-3	НР и СП от ЗПМ (97 и 89%)	%	100			108,73
	ЗТР	чел./час	442			291,25
Всего по позиции					178476,3	197881,37
МОНТАЖ КАЧЕЛЕЙ ПЕРЕХОДНЫХ НА ГОТОВОЕ ОСНОВАНИЕ (4142, 4157)		шт.	2	190,50		
8.3.47-89-8	ЗП			38,45	16,03	1905,97
	ЗМ			93,81	7,4	1368,39
	в т.ч. ЗПМ			(22,32)	16,03	(715,88)
	МР			36,77	4,17	266,86
	НР от ОЗП	%	85			1877,25
	СП от ОЗП	%	44			836,63
8.3.47-89-8	НР и СП от ЗПМ (97 и 89%)	%	100			1187,98
	ЗТР	чел./час	4,76			9,52
Всего по позиции					7304,76	3652,58
МОНТАЖ ДОМКА-БЕСЕДКИ НА ГОТОВОЕ ОСНОВАНИЕ (4304) ПРИМЕНЯТЕЛЬНО		шт.	1	239,47		
9.3.47-89-2	ЗП			105,34	16,03	1658,6
	ЗМ			69,43	7,4	513,78
	в т.ч. ЗПМ			(17,07)	16,03	(273,62)
	МР			64,7	8,25	404,38
	НР от ОЗП	%	88			1480,37
	СП от ОЗП	%	44			742,56
9.3.47-89-2	НР и СП от ЗПМ (97 и 89%)	%	100			454,22
	ЗТР	чел./час	9,23			18,46
Всего по позиции					6289,93	5289,93
МОНТАЖ КАЧЕЛЕЙ ВРАЩАЮЩИХСЯ НА ГОТОВОЕ ОСНОВАНИЕ (4136/000, 4122/003) ПРИМЕНЯТЕЛЬНО		шт.	2	361,83		
10.3.47-89-1	ЗП			119,8	16,03	3545,84
	ЗМ			182,21	7,4	2098,71
	в т.ч. ЗПМ			(42,73)	16,03	(1365,92)
	МР			88,02	4,17	575,62
	НР от ОЗП	%	88			3120,24
	СП от ОЗП	%	44			1880,17
10.3.47-89-1	НР и СП от ЗПМ (97 и 89%)	%	100			2274,06
	ЗТР	чел./час	8,65			17,3
Всего по позиции					13772,76	6886,38
МОНТАЖ КАРУСЕЛИ НА ГОТОВОЕ ОСНОВАНИЕ (4188/000)		шт.	1	508,51		
11.3.1-83-1	ЗП			129,59	16,03	2077,03
	ЗМ			332,82	7,45	2489,49
	в т.ч. ЗПМ			(81,19)	16,03	(1301,48)
	МР			136,1	3,49	474,99
	НР от ОЗП	%	88			1828,05
	СП от ОЗП	%	44			914,03
11.3.1-83-1	НР и СП от ЗПМ (97 и 89%)	%	100			2160,46
	ЗТР	чел./час	10,51			21,02
Всего по позиции					9944,38	9944,35
ЗАСЫПКА ВРУЧНУЮ ТРАНШЕЙ, ПАЗОВ КОТЛОВАНОВ И ЯМ ГРУППА ГРУНТОВ 1-3		100 м3	0,311	1051,13		
12.3.1-82-1	ЗП			1051,13	16,03	1683,5
	ЗМ					
	в т.ч. ЗПМ				16,03	
	МР					
	НР от ОЗП	%	88			153,11
	СП от ОЗП	%	44			81,55
12.3.1-82-1	НР и СП от ЗПМ (97 и 89%)	%	100			0
	ЗТР	чел./час	107,04			1,18
Всего по позиции					436,01	28091,82
Оформление декоративное						
КОПАНИЕ ЯМ ВРУЧНУЮ БЕЗ КРЕПЛЕНИЙ ДЛЯ СТОЕК И СТОЛБОВ БЕЗ ОТКОСОВ ГЛУБИНОЙ ДО 0,7 М ГРУППА ГРУНТОВ 1-3		100 м3	0,0225	3526,83		

(ПММ) Сметы							
	ЗП		3520,83		16,03	1369,86	
	ЗМ						
	в т.ч. ЗПМ				16,03		
	МР						
	НР от ОЗП	%	88			1117,49	
	СП от ОЗП	%	44			558,73	
	НР и СП от ЗПМ (97 и 69%)	%	100			0	
	ЗТР	чел./час	329,05				7,4
13 3.6-1-1	Всего по позиции					2846,12	136938,47
	УСТРОЙСТВО БЕТОННОЙ ПОДГОТОВКИ	100 М2	0,0135	3256,38			
	ЗП			1376,7	16,03	306,57	
	ЗМ			10,71	5,2	1,38	
	в т.ч. ЗПМ			(2,6)	16,03	(9,56)	
	МР			1009,57	8,71	143,37	
	НР от ОЗП	%	88			263,54	
	СП от ОЗП	%	44			209	
	НР и СП от ЗПМ (97 и 69%)	%	100			0,80	
	ЗТР	чел./час	135				1,82
14 1.3-1-147	Всего по позиции					936,89	49399,38
	СМЕСИ БЕТОННЫЕ, БОГ, ТЯЖЕЛОГО БЕТОНА НА ПРАЙМЕРНОМ ШЕБНЕ, ФРАКЦИЯ 5-20, КЛАСС ПРОЧНОСТИ B15 (M200), П4, F70, W2	М3	1,3771	706,39	4,34	4806,39	
15 3.10-38-1	УСТРОЙСТВО ЗАБОРОВ ИЗ ШИТОВ С УСТАНОВКОЙ СТОПОВ ГЛУХИХ (4294, 4295) ПРИМЕНИТЕЛЬНО	100 М2	0,2571	1062,4			
	ЗП			589,16	16,03	2426,07	
	ЗМ			200,66	8,72	826,71	
	в т.ч. ЗПМ			(94,62)	16,03	(366,32)	
	МР			162,37	3,3	163,21	
	НР от ОЗП	%	81			2208,84	
	СП от ОЗП	%	44			1068,33	
	НР и СП от ЗПМ (97 и 69%)	%	100			442,09	
	ЗТР	чел./час	54,1				13,91
	Всего по позиции					6940,87	26897,16
	Итого прямые затраты по разделу в текущих ценах					121540,2	
	Накладные расходы					77908,2	
	Сметная прибыль					48362,67	
	Итого по разделу 1 Установка игрового оборудования					247810,6	
	Итого прямые затраты по смете в текущих ценах					121540,2	
	Накладные расходы					77908,2	
	Сметная прибыль					48362,67	
	Итого по смете:					247810,6	
	Итого Паз. 1-15					247810,6	
	Средство, в текущих ценах:						
	Материалы					13694,96	
	Машины и механизмы					8017,12	
	ФОТ					105467,9	
	Накладные расходы					77908,2	
	Сметная прибыль					48362,67	
	НДС 18%					44509,49	
	ВСЕГО по смете					232440	

3

Приложение № 3
к договору № Д-МО-15-00019
от 16 Февраля 2015 года

002102-28 Скамья садово-парковая на
ж/б ножках



001312/003 Урна со вставкой дере-
вянная ж/б основание



004294-54 Декоративное ограждение
"Полянка"



004295-59 Стойка декоративного
ограждения



005306-01 Детский игровой комплекс
Hr.=1,2 (нерж.) Hr.=1,8(пласт)



004142-22 Качели на стойках двой-
ные



004968-52 Подвеска качели с сиденьем резиновым



004969-51 Подвеска качели с сиденьем резиновым



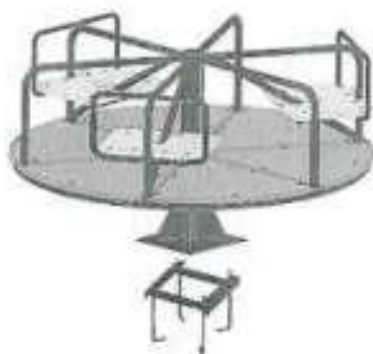
004157-23 Качели на деревянных стойках "Гнездо"



004304-02 Домик-беседка



004192/006 Карусель с каркасом



004136/002 Качалка на пружине 2-х местная "Кабриолет"



004122/003 Качалка на пружине 2-х местная "Кораблик"

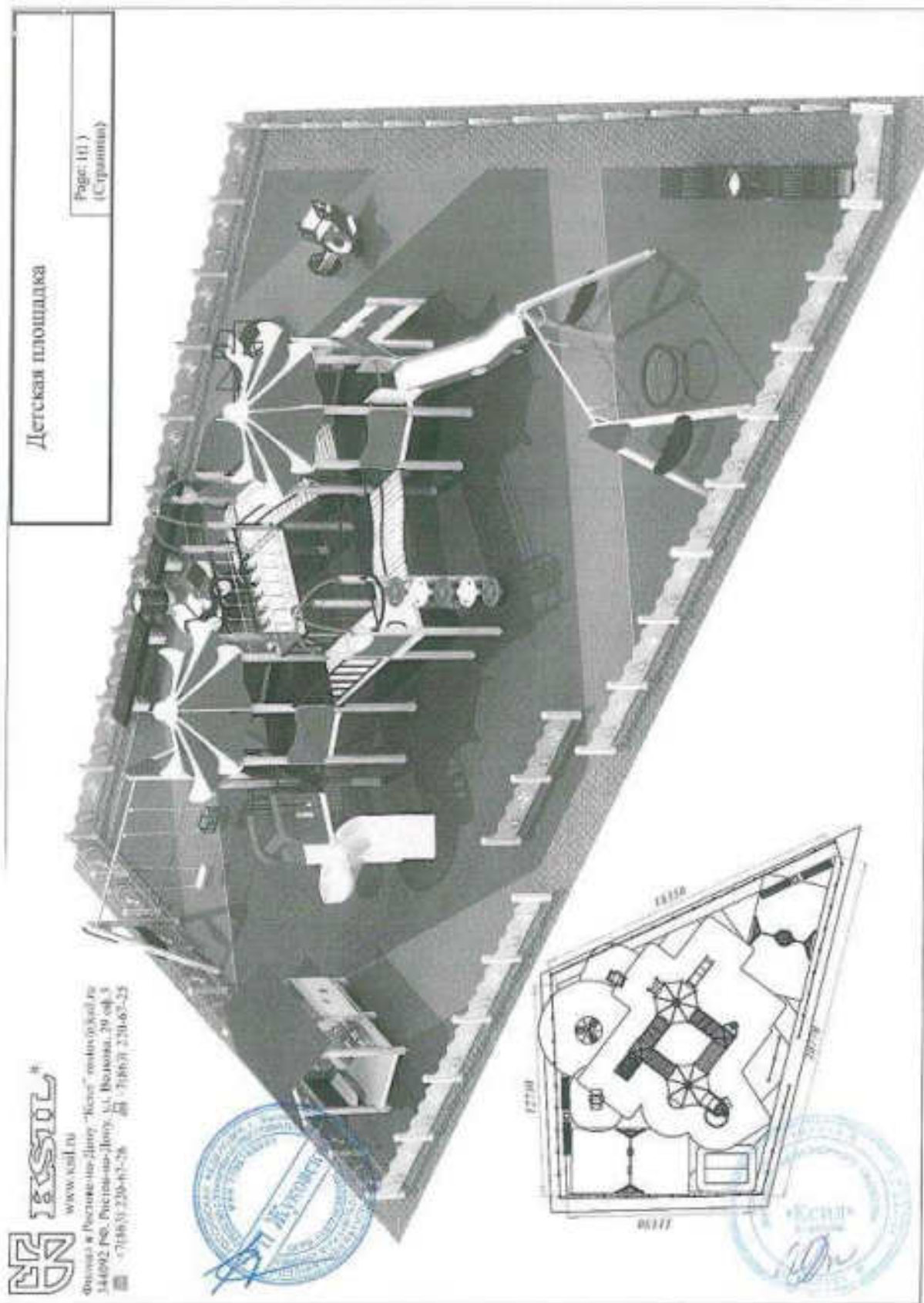


ЗАКАЗЧИК
ООО «РП Жуковский»
Генеральный директор Иоффе Т. В.



ПОДРЯДЧИК
ЗАО «КСИП»
- Батанова И. И.





Дополнительное соглашение № 1
к Договору № Д-МО-15-00019 от 16 Февраля 2015 года

г. Москва

«17» июля 2015 г.

ООО «РП Жуковский», именуемое в дальнейшем ЗАКАЗЧИК, в лице Генерального директора Ноффе Т. В. действующей на основании Устава с одной стороны и ЗАО «КСИЛ», именуемое в дальнейшем ПОДРЯДЧИК, в лице - Батановой И. И. действующей на основании Доверенности № 8 от 26 Января 2015 г., с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», по отдельности «Сторона» заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору № Д-МО-15-00019 от 16 Февраля 2015 года (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Пункт 3.3 Договора действует в новой редакции, а именно:

Цены на оборудование действительны до 31-го августа 2015г.

1. Дополнительное соглашение составлено в 2-х экземплярах, по одному для каждой Стороны, имеющих равную юридическую силу, и является неотъемлемой частью Договора.

2. Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и скрепленных подписей печатями Сторон и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору.

Подписи Сторон:

ЗАКАЗЧИК:

ООО «РП Жуковский»

Генеральный директор

Ноффе Т. В.

**ПОДРЯДЧИК:**

ЗАО «КСИЛ»

на основании Доверенности № 8
от 26 Января 2015 г.

Батанова И. И.



322

РП Жуковский

ООО «РП Жуковский»

Исх. № 1908 / 01 от 26.08.2015 г.

ООО «Аудит и консалтинг»

01.09.2015 г. между ООО «РП Жуковский» и ООО «Национальный Центр Авиастроения» был заключен договор аренды земельных участков № 6/н (далее – договор):

- земельный участок 50:23:0040110:111 площадью 15530 кв.м., категория Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Объекты инженерно-технического обеспечения (дороги), местоположение: Московская область, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок № 1;

- земельный участок с кадастровым номером 50:23:0040110:112, общей площадью 8 000 кв.м., категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «объекты инженерно-технического обеспечения (дороги)», расположенный по адресу: Московская область, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок № 1;

- земельный участок с кадастровым номером 50:23:0040110:108, общей площадью 8 197 кв.м., категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «объекты инженерно-технического обеспечения (дороги)», расположенный по адресу: Московская область, городской округ Жуковский, правый берег р. Москвы, участок № 1.

С момента заключения договора и по настоящее время стоимость арендной платы по договору не изменялась и составляет сумму в размере 195 446 рублей за 11 месяцев аренды.

Конкурентный управляющий

ООО «РП Жуковский»



/С.А.Капустников/

Росси, 140160, Московская обл., г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 8, помещение 22