



ЕвроФинанс

300041, г.Тула, ул.Тургеневская, д.42

тел. +7 (495) 128-87-83

тел. +7 905 114 62 20

e-mail: info@ocenka71.ru

www.ocenka71.ru

ОТЧЕТ №06/857/2804

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Федеральному
государственному унитарному предприятию «Пансионат с лечением «Пушино»

Заказчик: Федеральное государственное унитарное предприятие «Пансионат с лечением
«Пушино»

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»

Дата оценки: 29 апреля 2023 года

Дата составления Отчета: 04 мая 2023 года

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора №04/857/2740 от 17 января 2023 г. Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» оказаны услуги по оценке Объекта оценки – недвижимое имущество, принадлежащее Федеральному государственному унитарному предприятию «Пансионат с лечением «Пушино»:

- Здание, назначение: нежилое, площадь 9365,4 кв.м, кадастровый №50:60:0020103:58, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г.Пушино, ул. Акад. Франка, д.5А;
- Здание, назначение: нежилое, площадь 7,7 кв.м, кадастровый №50:60:0020103:55, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г.Пушино, ул. Академика Франка Г.М., д.5А;
- Помещение, назначение: нежилое, площадь 666,9 кв.м, кадастровый №50:60:0020103:92, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г.Пушино, ул. Академика Франка Г.М., д.5А;
- Сооружение, назначение: нежилое, площадь 960 кв.м, кадастровый №50:60:0020103:220, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Пушино, ул. Ак. Франка, д.5-а;
- Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения здания гостиницы «Пушино» и ресторана, площадь 10100,10 кв.м, кадастровый №50:60:0020103:26, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Пушино, ул. Академика Франка, д.5-а.

и составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке Объектов недвижимости.

В ходе проведения оценки получены следующие результаты:

Наименование объекта	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
Гостиничный комплекс, включающий в себя: здание, назначение: нежилое (гостиница); здание, назначение: нежилое (проходная); помещение, назначение: нежилое (теплица); сооружение, назначение: нежилое (благоустройство с многолетними насаждениями); право аренды земельного участка; движимое имущество	не применялся	92 221 094 Р	82 157 478 Р	87 189 000 Р

Рыночная стоимость непосредственно по каждому оцениваемому объекту приведена в ниже-следующей таблице:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость с НДС, руб.
1.	Здание, назначение: нежилое (гостиница)	50:60:0020103:58	73 176 000 Р
2.	Здание, назначение: нежилое (проходная)	50:60:0020103:55	105 000 Р
3.	Помещение, назначение: нежилое (теплица)	50:60:0020103:92	2 122 000 Р
4.	Сооружение, назначение: нежилое (благоустройство с многолетними насаждениями)	50:60:0020103:220	473 000 Р
5.	Право аренды земельного участка	50:60:0020103:26	10 908 000 Р
6.	Движимое имущество ¹		405 000 Р
	ИТОГО:		87 189 000 Р

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта оценки (дату проведения оценки) 29.04.2023 г.,

Рыночная стоимость Объекта оценки составляет (с учетом налога на добавленную стоимость на ставке 20 процентов):

87 189 000 (Восемьдесят семь миллионов сто восемьдесят девять тысяч) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
2. Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
3. В настоящем Отчете содержатся предположения и выводы Оценщика, которые предполагаются правомерными и обоснованными. Пользователь отчета, использующий настоящий Отчет, может иметь отличное от мнения Оценщика, что может потребовать проведения дополнительного анализа и финансово-правовой проверки. Поэтому Отчет не может являться единственным источником информации для принятия каких-либо решений.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с Объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.
5. Стоимость оцениваемых объектов определена исходя из предположения их последующей реализации единым лотом, включая движимое имущество, стоимость которого была определена в отдельном отчете об оценке № 06/857/2804 от 04.05.2023 г.

¹ Рыночная стоимость объектов движимого имущества определена в Отчете об оценке № 06/857/2804 от 04.05.2023 г.

Стоимость каждого из объектов оценки существует только при условии их совместной продажи как единого лота.

Директор ООО «ЕвроФинанс»

Фадеева Анжелика Валерьевна

Заместитель директора ООО «ЕвроФинанс»
по оценочной деятельности,
оценщик I категории

Михайлин Алексей Владимирович

«04» мая 2023 г.

М.П.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
СОДЕРЖАНИЕ	5
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
Общие положения	7
ОБЩИЕ Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	9
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	10
1.1. Последовательность определения стоимости Объекта	10
1.2. Основные положения об оценке Объекта. Сведения о Заказчике оценки	10
1.3. Сведения об Исполнителе	11
1.4. Сведения об Оценщике	12
1.4.1. Данные о независимости Оценщика	13
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	13
1.6. Заявление о соответствии	15
1.7. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	15
1.8. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	16
1.8.1. Общие термины и определения	16
1.9. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объекта	19
1.10. Анализ достаточности и достоверности используемой информации	21
1.11. Раскрытие существенной неопределенности оценки	23
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
2.1. Характеристика Объекта оценки	24
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА	67
3.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	67
3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	68
3.2.1. О текущей ситуации в российской экономике. Февраль-март 2023 г.	68
3.2.2. Основные показатели социально-экономического развития Московской области в 2022 г.	72
3.2.3. Выводы по результатам анализа	73
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	74
3.4. Классификация офисно-торговой недвижимости	77
3.5. Обзор рынка загородной рекреационной недвижимости Подмосковья	80
3.6. Российский рынок гостиничной недвижимости. Итоги 2022 года	82
3.7. Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения Московской области	84
3.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования	94
3.9. Анализ основных ценообразующих факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов рекреационной недвижимости	107
3.10. Анализ наиболее эффективного использования	114
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	117
4.1. Выбор подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки	117
4.2. Расчет стоимости прав на земельный участок	119
4.2.1. Теоретические основы определения стоимости земельного участка	119
4.2.2. Расчет стоимости земельного участка при использовании сравнительного подхода	121
4.3. Расчет рыночной стоимости Объекта методами затратного подхода	143
4.3.1. Выбор и обоснование применения методов оценки	143
4.3.2. Определение стоимости воспроизводства (замещения) объекта капитального строительства	144
4.3.3. Определение величины накопленного износа	149

4.3.4. Определение стоимости воспроизводства Объекта.....	151
4.4. Расчет рыночной стоимости Объекта методами сравнительного подхода.....	152
4.4.1. Выбор сопоставимых объектов и расчет стоимости	153
4.5. Расчет рыночной стоимости Объекта методами доходного подхода	167
4.6. Согласование результатов определения рыночной стоимости объекта оценки	178
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	183
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

- Здание, назначение: нежилое, площадь 9365,4 кв.м, кадастровый №50:60:0020103:58, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г.Пушино, ул. Акад. Франка, д.5А;
- Здание, назначение: нежилое, площадь 7,7 кв.м, кадастровый №50:60:0020103:55, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г.Пушино, ул. Академика Франка Г.М., д.5А;
- Помещение, назначение: нежилое, площадь 666,9 кв.м, кадастровый №50:60:0020103:92, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г.Пушино, ул. Академика Франка Г.М., д.5А;
- Сооружение, назначение: нежилое, площадь 960 кв.м, кадастровый №50:60:0020103:220, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Пушино, ул. Ак. Франка, д.5-а;
- Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения здания гостиницы «Пушино» и ресторана, площадь 10100,10 кв.м, кадастровый №50:60:0020103:26, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Пушино, ул. Академика Франка, д.5-а.

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в разделе 2.1. настоящего Отчета об оценке. Копии документов, содержащих такие характеристики, приведены в Приложении 2 к Отчету об оценке «Копии документов, предоставленных Заказчиком».

Существующие имущественные права на Объект оценки: Право собственности на объекты капитального строительства, право долгосрочной аренды на земельный участок.

Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав: Право собственности на объекты капитального строительства и право долгосрочной аренды на земельный участок. Ограничения (обременения) не учитывались.

Обладатель оцениваемых прав: Российская Федерация.

Цель оценки (необходимость проведения оценки): Определение рыночной стоимости имущества для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с Федеральным законом №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ.

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке (помимо Заказчика оценки): Оценщику не известны.

Соблюдение требований законодательства России: Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Вид стоимости: Рыночная стоимость.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с Объектом оценки;
- участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки: 29.04.2023 г.;
- предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование);
- характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи).

Дата оценки: 29.04.2023 г.

Период (срок) проведения работ по оценке: с 29.04.2023 г. по 04.05.2023 г.

Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости	Копия документа	№КУВИ-001/2022-202710294 от 16.11.2022 г.
2. Перечень основных средств	Копия документа	б/н
3. Ведомость амортизации основных средств	Копия документа	за январь 2016 – декабрь 2022 г.
4. Выписка из реестра федерального имущества	Копия документа	№12/5 от 16.01.2019 г.
5. Выписка из реестра федерального имущества	Копия документа	№12/3 от 16.01.2019 г.
6. Выписка из реестра федерального имущества	Копия документа	№12/4 от 16.01.2019 г.
7. Выписка из реестра федерального имущества	Копия документа	№12/1 от 16.01.2019 г.
8. Выписка из реестра федерального имущества	Копия документа	№12/2 от 16.01.2019 г.
9. Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности	Копия документа	№01/04-100 от 17.11.2014 г.
10. Инвентаризационная карточка	Копия документа	реестр.№69-9665, по состоянию на 14.10.2003 г.
11. Инвентаризационная карточка	Копия документа	реестр.№69-9665, по состоянию на 05.09.2003 г.
12. Техническое описание помещения в здании (строении) гражданского назначения, гаражного бокса	Копия документа	№3771779, по состоянию на 06.08.2008 г.
13. Инвентаризационная карточка	Копия документа	реестр.№69-9665, по состоянию на 12.11.2003 г.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации: Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.

Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку: Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже.

Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов: Не привлекаются.

Форма составления отчета об оценке: Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке: Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия Оценщика.

Форма представления итоговой стоимости: Итоговый результат оценки стоимости Объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

Иные специфические требования к Отчету об оценке: Не предусмотрены.

Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин: Не требуется.

ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщиков, рассматривается как достоверная.
2. Оценщики исходят из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщиков, и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота Объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.
3. Оценщики не занимались измерениями физических параметров Объекта оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю или Оценщикам, вследствие легального использования результатов проведения оценки, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
5. Стоимость оцениваемых объектов определена исходя из предположения их последующей реализации единым лотом, включая движимое имущество, стоимость которого была определена в отдельном отчете об оценке №06/857/2804 от 04.05.2023 г. Стоимость каждого из объектов оценки существует только при условии их совместной продажи как единого лота.
6. Определение границ интервала, к которому относится итоговая стоимость Объекта оценки, не осуществляется.
7. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - информации о технических и операционных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором Исполнителем оказаны услуги по оценке Объекта, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в табл. «Основные положения об оценке Объекта».

Таблица 1. Основные положения об оценке Объекта

Положение	Значение
Основание для проведения Исполнителем оценки Объекта:	Договор №04/857/2740 от 17 января 2023 г. между Федеральным государственным унитарным предприятием «Пансионат с лечением «Пушино» и Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
Точное описание Объекта:	▪ Здание, назначение: нежилое, площадь 9365,4 кв.м, кадастровый №50:60:0020103:58, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г.Пушино, ул. Акад. Франка, д.5А; ▪ Здание, назначение: нежилое, площадь 7,7 кв.м, кадастровый №50:60:0020103:55, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г.Пушино, ул. Академика Франка Г.М., д.5А; ▪ Помещение, назначение: нежилое, площадь 666,9 кв.м, кадастровый №50:60:0020103:92, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г.Пушино, ул. Академика Франка Г.М., д.5А; ▪ Сооружение, назначение: нежилое, площадь 960 кв.м, кадастровый №50:60:0020103:220, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Пушино, ул. Ак. Франка, д.5-а; ▪ Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения здания гостиницы «Пушино» и ресторана, площадь 10100,10 кв.м, кадастровый №50:60:0020103:26, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира,

Положение	Значение
	расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Пущино, ул. Академика Франка, д.5-а
Собственник Объекта оценки	Российская Федерация
Балансодержатель Объекта оценки:	Федеральное государственное унитарное предприятие «Пансионат с лечением «Пущино» Юридический адрес: 142290, Московская область, г. Пущино, ул. Академика Франка, д.5А ИНН 5039000717 КПП 503901001 ОГРН 1025007771480 от 06.11.2002 г.
Реквизиты Заказчика Оценки:	Федеральное государственное унитарное предприятие «Пансионат с лечением «Пущино» Юридический адрес: 142290, Московская область, г. Пущино, ул. Академика Франка, д.5А ИНН 5039000717 КПП 503901001 ОГРН 1025007771480 от 06.11.2002 г.
Документы-основания права:	Приложение к свидетельству о внесении в реестр федерального имущества ФГУП «Пансионат с лечением «Пущино», выдан 17.01.2001 г. Свидетельство о внесении в реестр федерального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, №050Н0440, выдан 26.04.2002 г. Договор купли-продажи теплицы на крыше ресторана, выдан 18.10.2001 г.
Вид права	Право собственности на объекты капитального строительства, право долгосрочной аренды на земельный участок
Вид стоимости Объекта:	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости:	- предполагается сделка с Объектом оценки; - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - дата оценки: 29.04.2023 г.; - предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование); - характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи)
Период (срок) проведения работ по оценке:	29.04.2023 г. – 04.05.2023 г.
Дата осмотра Объекта:	29.04.2023 г.
Дата определения стоимости:	29.04.2023 г.
Дата составления отчета:	04.05.2023 г.
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение рыночной стоимости имущества для использования результатов оценки в целях реализации данного имущества в конкурсном производстве, в соответствии с Федеральным законом №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и действующим законодательством РФ

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Реквизиты Исполнителя представлены в таблице «Сведения об Исполнителе».

Таблица 2. Сведения об Исполнителе

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
Место нахождения:	300041, г. Тула, улица Пушкинская, дом 10/40-42, пом.1
Почтовый адрес:	300041, г. Тула, ул.Тургеневская, д.42, пом.1
Телефон/факс:	+7 (4872) 75-14-02, 8-905-114-62-20

Реквизит	Значение
Электронная почта:	info@ocenka71.ru
Адрес сайта в сети Internet:	www.ocenka71.ru
Государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации и дата регистрации:	1057100599930 от 02 ноября 2005 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	7105035853
Код первичной постановки на учет в налоговом органе (КПП):	710601001
Банковские реквизиты:	р/с 40702810502040000437 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593
Сведения о страховании ответственности:	Страховой полис к Договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор №22/-00000-122-20/22 от 19 августа 2022 г., выдан Акционерным обществом «Группа страховых компаний «Югория». Страховая сумма 10 000 000 руб. Срок действия – с 24.08.2022 г. по 23.08.2023 г. (Копия приведена в Приложении к настоящему Отчету)
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика:	Настоящим ООО «ЕвроФинанс» и Оценщик подтверждают 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. Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер оплаты за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки приведена в нижеследующей таблице.

Иные организации и специалисты к подготовке Отчета не привлекались.

Таблица 3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
Михайлин Алексей Владимирович	- диплом Тульского государственного университета №BCA 0075007, квалификация менеджер по специальности «Государственное и муниципальное управление»; - диплом о профессиональной переподготовке Московского	Главы 1, 2, 3, 4

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
	государственного университета экономики, статистики и информатики ПП №606308, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 31.05.2003 г. - свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 15.04.2006 г., рег.№081 - свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 18.04.2009 г., рег.№0120 - свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет» от 21.04.2012 г., рег.№0220 - удостоверение о повышении квалификации ЧОО ВО - Ассоциация «Тульский университет (ТИЭИ)» от 12.12.2015 г., рег.№0300 - член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3, включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19.12.2007 г. за №0006), включен в реестр оценщиков 25.12.2007 г. за регистрационным №01067 - квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 03.08.2021 г. №027214-1 - гражданская ответственность застрахована АО «Группа страховых компаний «Югория» на страховую сумму в 5 000 000 рублей (Страховой полис страхования ответственности оценщика №20/22-122-000002 от 19.12.2022 г.). Срок действия договора страхования с 24.12.2022 г. по 23.12.2023 г. - стаж работы в оценочной деятельности – более 18 лет	

1.4.1. Данные о независимости Оценщика

Настоящим оценщик Михайлин Алексей Владимирович 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 Михайлин Алексей Владимирович 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.

Оценщик Михайлин Алексей Владимирович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых

актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО №8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО №9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ №328 от 01.06.2015 г.; ФСО №11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ №385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. №884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 4. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ №611 от 25 сентября 2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является:

- Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 (утвержден Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 4 от «17» сентября 2007 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 "Требования к отчету об оценке" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 98 от «28» декабря 2016 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года).

1.6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- Оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»;
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета;
- описание Объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования Объекта оценки Оценщиком.

1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в таблице «Опись полученных от Заказчика документов».

Таблица 5. Опись полученных от Заказчика документов²

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
1.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости	Копия документа №КУВИ-001/2022-202710294 от 16.11.2022 г.
2.	Перечень основных средств	Копия документа б/н
3.	Ведомость амортизации основных средств	Копия документа за январь 2016 – декабрь 2022 г.
4.	Выписка из реестра федерального имущества	Копия документа №12/5 от 16.01.2019 г.
5.	Выписка из реестра федерального имущества	Копия документа №12/3 от 16.01.2019 г.
6.	Выписка из реестра федерального имущества	Копия документа №12/4 от 16.01.2019 г.
7.	Выписка из реестра федерального имущества	Копия документа №12/1 от 16.01.2019 г.
8.	Выписка из реестра федерального имущества	Копия документа №12/2 от 16.01.2019 г.
9.	Договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности	Копия документа №01/04-100 от 17.11.2014 г.
10.	Инвентаризационная карточка	Копия документа реестр.№969-9665, по состоянию на 14.10.2003 г.
11.	Инвентаризационная карточка	Копия документа реестр.№969-9665, по состоянию на 05.09.2003 г.
12.	Техническое описание помещения в здании (строении) гражданского назначения, гаражного бокса	Копия документа №3771779, по состоянию на 06.08.2008 г.
13.	Инвентаризационная карточка	Копия документа реестр.№969-9665, по состоянию на 12.11.2003 г.

1.8. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

1.8.1. Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации.

² Копии документов приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке

Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие **виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены

сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

1.9. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. В рамках настоящего Отчета Оценщик не приводил обзорные материалы (планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Документы, использованные Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные содержатся в архиве Оценщика.
4. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения (исходные данные), полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
6. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
7. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено

- договором на оценку.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
 9. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
 10. Информация, полученная от Заказчика, не проверялась оценщиком на достоверность и подлинность. Все предоставленные Заказчиком документы для проведения оценки являются простыми копиями, сделанными с оригиналов документов.
 11. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, расчеты, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, по мнению Оценщика, достоверными, обоснованными и не содержащими фактических ошибок по тексту отчета.
 12. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной Заказчиком информации.
 13. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения, используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.
 14. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
 15. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
 16. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Office Excel. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
 17. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
 18. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
 19. Оценка проводилась на допущении того, что на дату проведения оценки:
 - объект оценки не обременен обязательствами и не является объектом залога;
 - правоустанавливающие документы достоверны и оформлены в соответствии с действующим законодательством РФ;
 - изменения качественных, технические и эксплуатационных характеристик объектов недвижимости, произошедших в период от даты определения стоимости до даты обследования объектов и даты составления Отчета, принимаются оценщиком как незначительные и существенно не влияющие на итоговую стоимость объекта оценки.
 20. Информация, полученная из различных источников для целей анализа состояния рынка и объекта оценки, считалась достоверной. Однако в текущей рыночной ситуации оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, и допускает вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам.
 21. Оценщики оставляют за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщикам наиболее существенными для понимания содержания Отчёта. При этом Оценщик обязуется хранить в архиве копии

- всех использованных материалов и предоставить их по первому требованию Заказчика, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
22. В Отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода оценки), диапазон погрешности составляет 15% в обе стороны от результата.
 23. Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «MicrosoftExcel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.
 24. Стоимость оцениваемых объектов определена исходя из предположения их последующей реализации единым лотом, включая движимое имущество, стоимость которого была определена в отдельном отчете об оценке №06/857/2804 от 04.05.2023 г. Стоимость каждого из объектов оценки существует только при условии их совместной продажи как единого лота.
 25. Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
 - опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера;
 - наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки;
 - допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

Специальные допущения

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.10. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Результаты анализа достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки, представлены в следующей таблице.

Таблица 6. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки

Вид информации/	Критерий	
1. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки		
Достаточность	Объем и содержание информации	Представлена информация о социально-экономическом положении России и Московской области
Соответствие критерию достаточности	Информация соответствует требованию достаточности	
Достоверность	Источник информации	Информация получена с официальных интернет-сайтов
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	
2. Информация о спросе и предложении на рынке		
Достаточность	Объем и содержание информации	Исследован рынок недвижимости г. Москва. Изучены существующие предложения о продажах нежилых зданий и аренде офисных помещений, выявлены показатели удельной стоимости и срок экспозиции объекта недвижимости
Соответствие критерию достаточности	Информация соответствует требованию достаточности	
Достоверность	Источник информации	Информация получена с интернет-сайтов
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	
3. Информация об объекте оценки		
3.1. Правоустанавливающие документы		
Достаточность	Объем и содержание информации	Право собственности на объект оценки установлено на основании выписок из ЕГРН
Соответствие критерию достаточности	Основания возникновения права предусмотрены гражданским законодательством (ст. 294, 295 ГК РФ). Правоустанавливающие документы соответствуют основаниям возникновения права. Информация соответствует требованию достаточности	
Достоверность	Источник информации	Оценщику представлены копии документов, заверенные надлежащим образом, а также оригиналы документов на обозрение. Различий не обнаружено
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	
3.2. Сведения об обременениях		
Достаточность	Объем и содержание информации	Обременения на объект оценки установлены на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Соответствие критерию достаточности	Информация соответствует требованию достаточности	
Достоверность	Источник информации	Оценщику представлены копии документов, заверенные надлежащим образом, а также оригиналы документов на обозрение. Различий не обнаружено

Вид информации/	Критерий	
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	
3.3. Информация о физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки		
Достаточность	Объем и содержание информации	Заказчиком представлены выписки из ЕГРН и технический паспорт. Исходя из анализа документов, предоставленных Заказчиком (собственником), каких-либо отличий в качественных и количественных характеристиках не установлено, установлено наличие и местоположение объекта оценки и его окружения.
Соответствие критерию достаточности	В соответствии с правилами ведения кадастрового учета, выписка ЕГРН для оцениваемого помещения является первичным источником сведений об объекте недвижимости, информация включает кадастровый номер, его местоположение, площадь, год завершения строительства, количество этажей, кадастровая стоимость объекта недвижимости	
Достоверность	Источник информации	Оценщику представлены копии документов, заверенные надлежащим образом, а также оригиналы документов на обозрение. Различий не обнаружено
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	

1.11. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННОЙ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ ОЦЕНКИ

В связи со сложившейся в 2023 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России, что повышает уровень неопределенности оценки.

На неопределенность в оценке могут влиять разные обстоятельства, основными из которых являются следующие:

- свойства самого актива или обязательства, которые могут быть редкими или уникальными, что усложняет понимание того, как покупатели реагируют на эти уникальные свойства, и вывод о возможной стоимости объекта;
- ограничения в информации по причине позиции заказчика оценки или рыночных обстоятельств, причем вопрос часто не может быть полностью решен через введение допущений, и таким образом неопределенность оценки сохраняется;
- нарушение нормального функционирования рынка по причине уникальных факторов, которые не могли быть предсказаны: природных, политических, экономических. Такие события снижают уверенность в исходной информации, необходимые рыночные данные могут не наблюдаться, либо наблюдаемые данные быть неадекватными ситуации. Беспрецедентные рыночные условия мешают сформировать мнение о стоимости активов в таких условиях.

Во всех этих случаях у оценщика сохраняется возможность формировать суждение о стоимости, однако контекст его выводов будет отличаться в каждом конкретном случае, что должно быть понятно пользователю результатов оценки для выработки им адекватных решений на основании выводов оценщика.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристики Объектов оценки представлены в Таблицах №6-8 и определены на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 7. Описание характеристик нежилого здания (кадастровый № 50:60:0020103:58)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Здание, назначение: нежилое (гостиница)
Адрес	Московская область, г.Пушино, ул. Акад. Франка, д.5А
Кадастровый номер Объекта	50:60:0020103:58
Характеристика расположения	
Окружающая застройка	жилые и общественные здания
Общая характеристика здания	
Площадь застройки, кв.м	нет данных
Функциональное назначение здания	Гостиница
Год постройки	1976
Количество этажей в здании	1-8 этаж, подвал
Общая площадь здания, кв.м	9 365,40
Строительный объем здания, куб.м	46 451
Класс здания	класс С
Транспортная доступность	10 мин.пешком
Расположение относительно красной линии	на 1-ой линии домов
Удобство подъездных путей (в баллах)	4
Материал наружных ограждений (стен)	железобетонные панели
Материал перекрытий	сборные железобетонные
Средняя высота потолков, м	2,4
Охранное свидетельство	Нет
Характеристика оцениваемого помещения	
Текущее функциональное использование оцениваемого помещения	По состоянию на дату оценки – не используется
Площадь Объекта оценки, кв.м	9 365,40
Расположение помещения в здании	1-8 этаж, подвал
Балансовая стоимость здания, руб.	34 699 374,83
Кадастровая стоимость здания, руб.	250 798 427,56
Вид права	Хозяйственное ведение
Собственник Объекта оценки	Российская Федерация
Правообладатель Объекта оценки:	Федеральное государственное унитарное предприятие «Пансионат с лечением «Пушино» Юридический адрес: 142290, Московская область, г. Пушино, ул. Академика Франка, д.5А ИНН 5039000717 КПП 503901001 ОГРН 1025007771480 от 06.11.2002 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда № 50-50-32/044/2013-164 от 29.08.2012
Инженерное оборудование	
Холодное водоснабжение	Отсутствует
Горячее водоснабжение	Отсутствует
Электроснабжение	Отсутствует
Теплоснабжение	Отсутствует
Вентиляция	приточно-вытяжная
Система пожарной сигнализации	Отсутствует
Охрана	Отсутствует

Телекоммуникации	
Телефон	Отсутствует
Описание внутренней отделки помещений	
Напольное покрытие	дощатые окрашенные, линолеум, паркет
Настенное покрытие	окраска, оклейка обоями, декоративная плитка
Потолочное покрытие	окраска, побелка
Выводы:	оцениваемое здание находится в неудовлетворительном состоянии, требует проведения капитального ремонта

Таблица 8. Описание характеристик нежилого здания (кадастровый № 50:60:0020103:55)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Здание, назначение: нежилое (проходная)
Адрес	Московская область, г. Пущино, ул. Акад. Франка, д.5А
Кадастровый номер Объекта	50:60:0020103:55
Характеристика расположения	
Окружающая застройка	жилые и общественные здания
Общая характеристика здания	
Площадь застройки, кв.м	нет данных
Функциональное назначение здания	Проходная
Год постройки	1992
Количество этажей в здании	1
Общая площадь здания, кв.м	7,7
Строительный объем здания, куб.м	19
Класс здания	класс С
Транспортная доступность	10 мин.пешком
Расположение относительно красной линии	на 2-ой линии домов
Удобство подъездных путей (в баллах)	4
Материал наружных ограждений (стен)	деревянный каркас, обшитый фанерой
Материал перекрытий	Деревянные
Средняя высота потолков, м	2,0
Охранное свидетельство	Нет
Характеристика оцениваемого помещения	
Текущее функциональное использование оцениваемого помещения	Проходная
Площадь Объекта оценки, кв.м	7,7
Расположение помещения в здании	1 этаж
Балансовая стоимость здания, руб.	данные Заказчиком не предоставлены
Кадастровая стоимость здания, руб.	13 247,34
Вид права	Хозяйственное ведение
Собственник Объекта оценки	Российская Федерация
Правообладатель Объекта оценки:	Федеральное государственное унитарное предприятие «Пансионат с лечением «Пущино» Юридический адрес: 142290, Московская область, г. Пущино, ул. Академика Франка, д.5А ИНН 5039000717 КПП 503901001 ОГРН 1025007771480 от 06.11.2002 г.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Инженерное оборудование	
Холодное водоснабжение	Отсутствует
Горячее водоснабжение	Отсутствует
Электроснабжение	Стандартное
Теплоснабжение	Электрическое

Вентиляция	Естественная
Система пожарной сигнализации	Отсутствует
Охрана	Отсутствует
Телекоммуникации	
Телефон	Отсутствует
Описание внутренней отделки помещений	
Напольное покрытие	дощатые окрашенные
Настенное покрытие	Окраска
Потолочное покрытие	Окраска
Выводы:	оцениваемое здание находится в ветхом состоянии, требует проведения капитального ремонта

Таблица 9. Описание характеристик нежилого здания (кадастровый № 50:60:0020103:92)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Помещение, назначение: нежилое (теплица)
Адрес	Московская область, г.Пушино, ул. Акад. Франка, д.5А
Кадастровый номер Объекта	50:60:0020103:92
Характеристика расположения	
Окружающая застройка	жилые и общественные здания
Общая характеристика здания	
Площадь застройки, кв.м	нет данных
Функциональное назначение здания	Теплица
Год постройки	1996
Количество этажей в здании	1
Общая площадь здания, кв.м	666,9
Строительный объем здания, куб.м	2 412
Класс здания	класс С
Транспортная доступность	10 мин.пешком
Расположение относительно красной линии	на 1-ой линии домов
Удобство подъездных путей (в баллах)	4
Материал наружных ограждений (стен)	каркас металлический, остеклен
Материал перекрытий	-
Средняя высота потолков, м	3,2
Охранное свидетельство	Нет
Характеристика оцениваемого помещения	
Текущее функциональное использование оцениваемого помещения	Теплица
Площадь Объекта оценки, кв.м	666,9
Расположение помещения в здании	1 этаж
Балансовая стоимость здания, руб.	60 000,00
Кадастровая стоимость здания, руб.	17 859 081,82
Вид права	Хозяйственное ведение
Собственник Объекта оценки	Российская Федерация
Правообладатель Объекта оценки:	Федеральное государственное унитарное предприятие «Пансионат с лечением «Пушино» Юридический адрес: 142290, Московская область, г. Пушино, ул. Академика Франка, д.5А ИНН 5039000717 КПП 503901001 ОГРН 1025007771480 от 06.11.2002 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации № 50:60:0000000:12318-50/001/2017-1
Инженерное оборудование	
Холодное водоснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Центральное

Электроснабжение	Стандартное
Теплоснабжение	Центральное
Вентиляция	Естественная
Система пожарной сигнализации	Отсутствует
Охрана	Отсутствует
Телекоммуникации	
Телефон	Отсутствует
Описание внутренней отделки помещений	
Напольное покрытие	Дощатое
Настенное покрытие	Окраска
Потолочное покрытие	Окраска
Выводы:	оцениваемое здание находится в ветхом состоянии, требует проведения капитального ремонта

Таблица 10. Описание характеристик сооружения (кадастровый № 50:60:0020103:220)

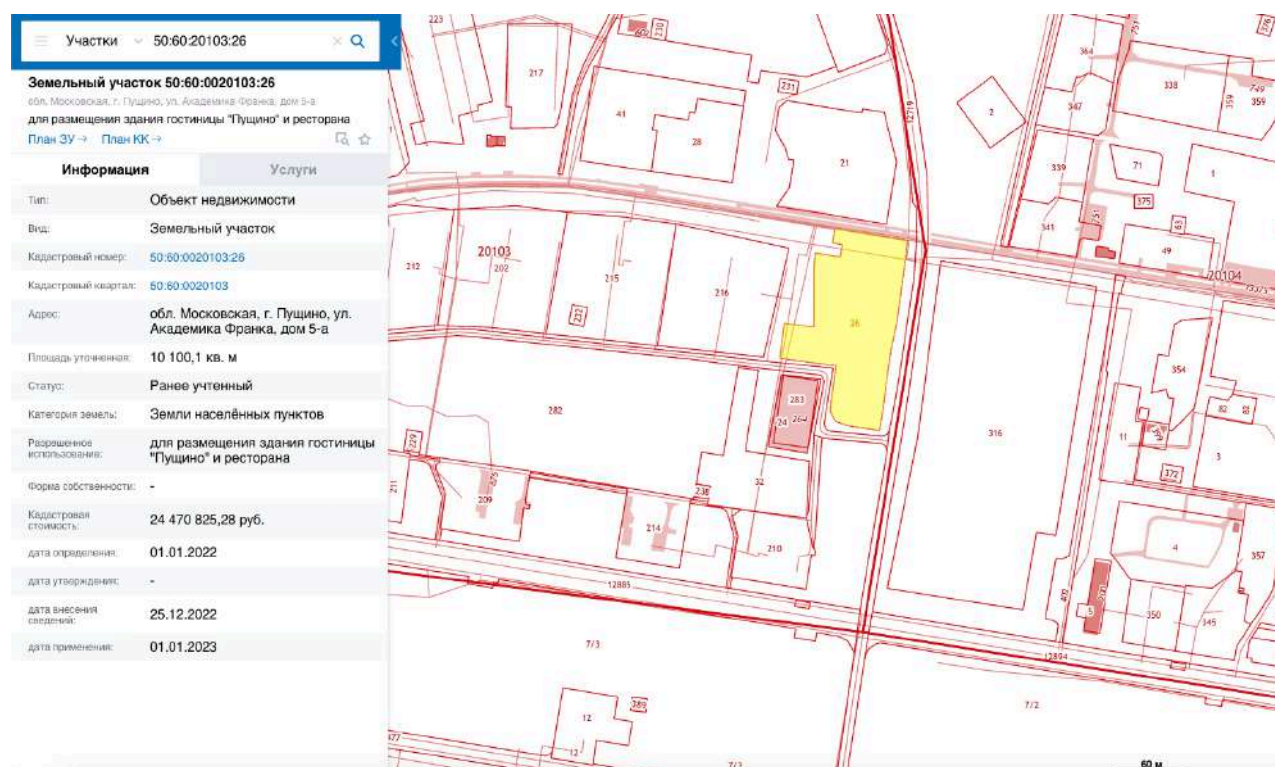
Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Сооружение, назначение: нежилое (благоустройство с многолетними насаждениями)
Адрес	Московская область, г.Пушино, ул. Акад. Франка, д.5-а
Кадастровый номер Объекта	50:60:0020103:220
Характеристика расположения	
Окружающая застройка	жилые и общественные здания
Общая характеристика сооружения	
Описание	Многолетние насаждения - Деревья-крупномерные лиственные
Высота	от 8 до 12 м
Количество, шт.	10
Площадь, кв.м	960
Год посадки	1974
Балансовая стоимость сооружения, руб.	4 004 378,54
Кадастровая стоимость сооружения, руб.	19 657 657,04
Вид права	Хозяйственное ведение
Собственник Объекта оценки	Российская Федерация
Правообладатель Объекта оценки:	Федеральное государственное унитарное предприятие «Пансионат с лечением «Пушино» Юридический адрес: 142290, Московская область, г. Пушино, ул. Академика Франка, д.5А ИНН 5039000717 КПП 503901001 ОГРН 1025007771480 от 06.11.2002 г.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрированы
Выводы:	оцениваемое сооружение находится в неудовлетворительном состоянии

Таблица 11. Описание характеристик земельного участка (кадастровый №50:60:0020103:26)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес	Московская область, г.Пушино, ул. Акад. Франка, д.5-а
Характеристика земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения здания гостиницы «Пушино» и

	ресторана
Фактическое использование	Для размещения здания гостиницы «Пушино» и ресторана
Кадастровый номер	50:60:0020103:26
Площадь земельного участка, кв.м	10 100,1
Вид права	Хозяйственное ведение
Собственник Объекта оценки	Российская Федерация
Правообладатель Объекта оценки:	Федеральное государственное унитарное предприятие «Пансионат с лечением «Пушино» Юридический адрес: 142290, Московская область, г. Пушино, ул. Академика Франка, д.5А ИНН 5039000717 КПП 503901001 ОГРН 1025007771480 от 06.11.2002 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда № 50-50-32/090/2014-107 от 16.12.2014 № 50-50-32/090/2014-107 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 13.05.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 28.09.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 06.10.2020
Форма земельного участка	Многоугольник
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация
Наличие улучшений	Здания и сооружения Пансионата с лечением «Пушино»
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	Данные Заказчиком не предоставлены
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	24 470 825,28
Характеристика местоположения и окружения	
Плотность застройки	Средняя
Тип застройки окружения	Жилые и общественные здания
Характеристика доступности	Доступность к участку удовлетворительная
Благоустройство территории	Присутствует
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Изображение 1. Район расположения земельного участка с кадастровым №50:60:0020103:26 на кадастровой карте



Изображение 2. Район расположения оцениваемых объектов на карте города Пушкино

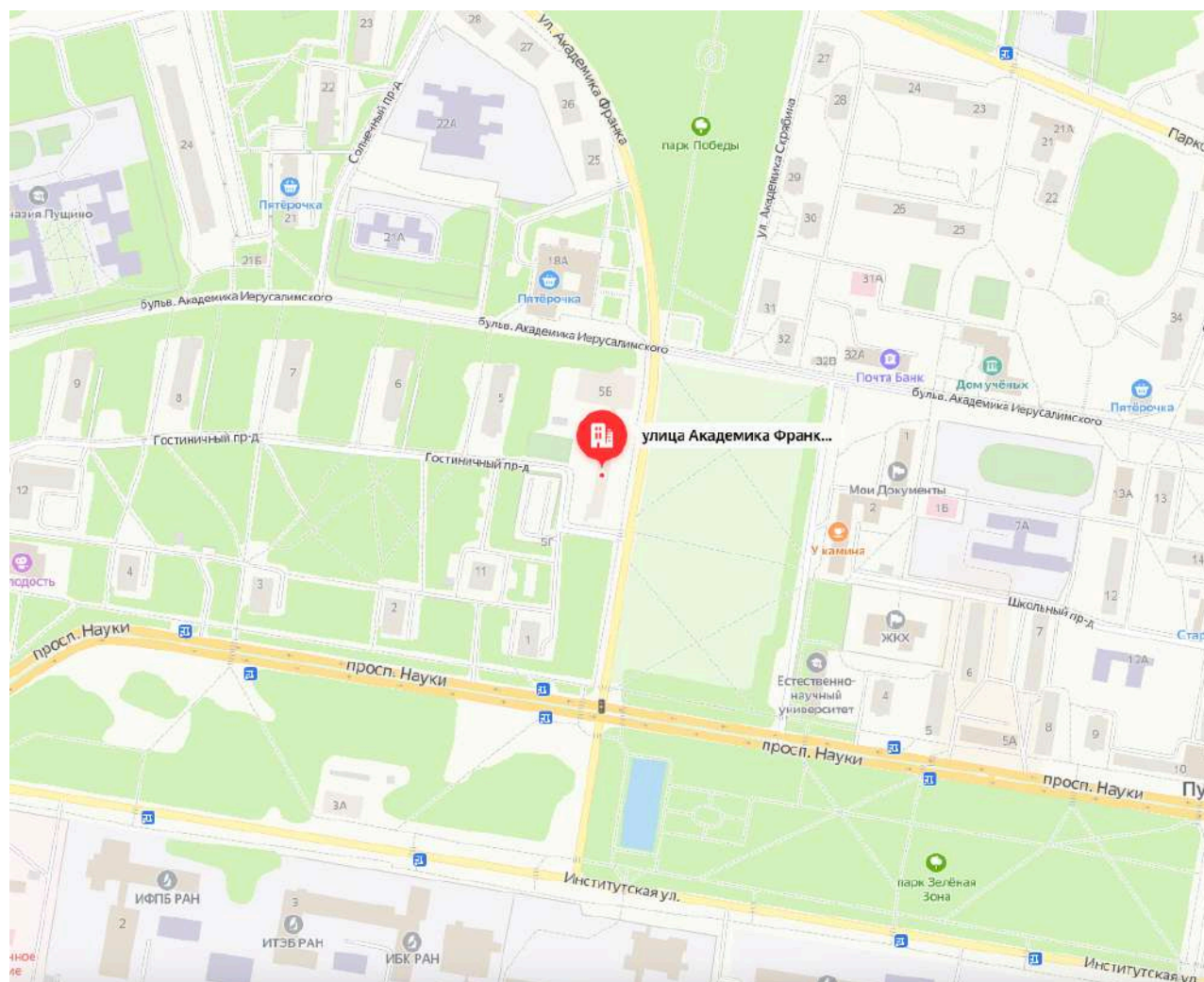


Таблица 12. Описание местоположения Объектов оценки

Наименование	Объект оценки
Наличие охраны	Присутствует
Проходимость	Средняя
Ближайшее окружение	Жилая и коммерческая застройка
Водоемы и прочие	Река Ока – 300 м
Ж/д пути	Отсутствуют
Наличие пешеходных и транспортных потоков, транспортная доступность личным, грузовым и общественным транспортом и т.д.	Улица Академическая – в непосредственной близости от Объекта
Транспортная доступность	Удовлетворительная

ВЫВОДЫ:

При анализе рассматриваемых объектов Оценщиком отмечены следующие существенные факторы:

- ближайшая окружающая застройка смешанная (жилая и коммерческая);
- уровень интенсивности транспортных потоков – средний;
- район расположения оцениваемого имущества обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (водоснабжением, электроснабжением, канализацией, отоплением);
- транспортная доступность автомобильным транспортом характеризуется как средняя, общественным - средняя, покрытие дорог - асфальт в хорошем состоянии;
- текущее использование – здания торгово-офисного назначения.

Выводы по коммерческой привлекательности объектов:

Факторы, положительно влияющие на коммерческую привлекательность объекта:

- район расположения оцениваемого имущества обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (водоснабжением, электроснабжением, канализацией, отоплением);
- транспортная доступность автомобильным транспортом характеризуется как средняя, общественным - средняя, покрытие дорог - асфальт в хорошем состоянии;

Факторы, отрицательно влияющие на коммерческую привлекательность объекта:

Отсутствуют.

Изображение 3. Фотографии объектов оценки



Изображение 4. Фотографии объектов оценки



Изображение 5. Фотографии объектов оценки



Изображение 6. Фотографии объектов оценки



Изображение 7. Фотографии объектов оценки



Изображение 8. Фотографии объектов оценки



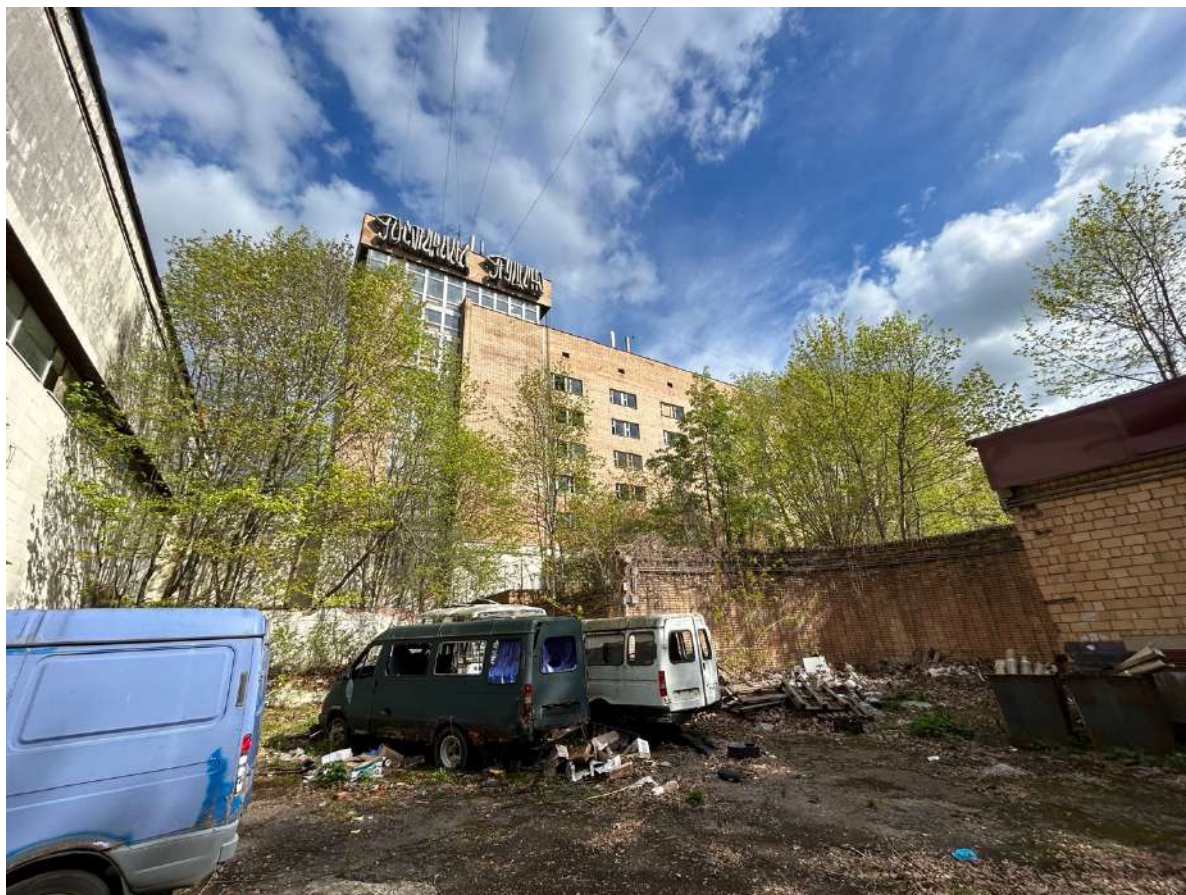
Изображение 9. Фотографии объектов оценки



Изображение 10. Фотографии объектов оценки



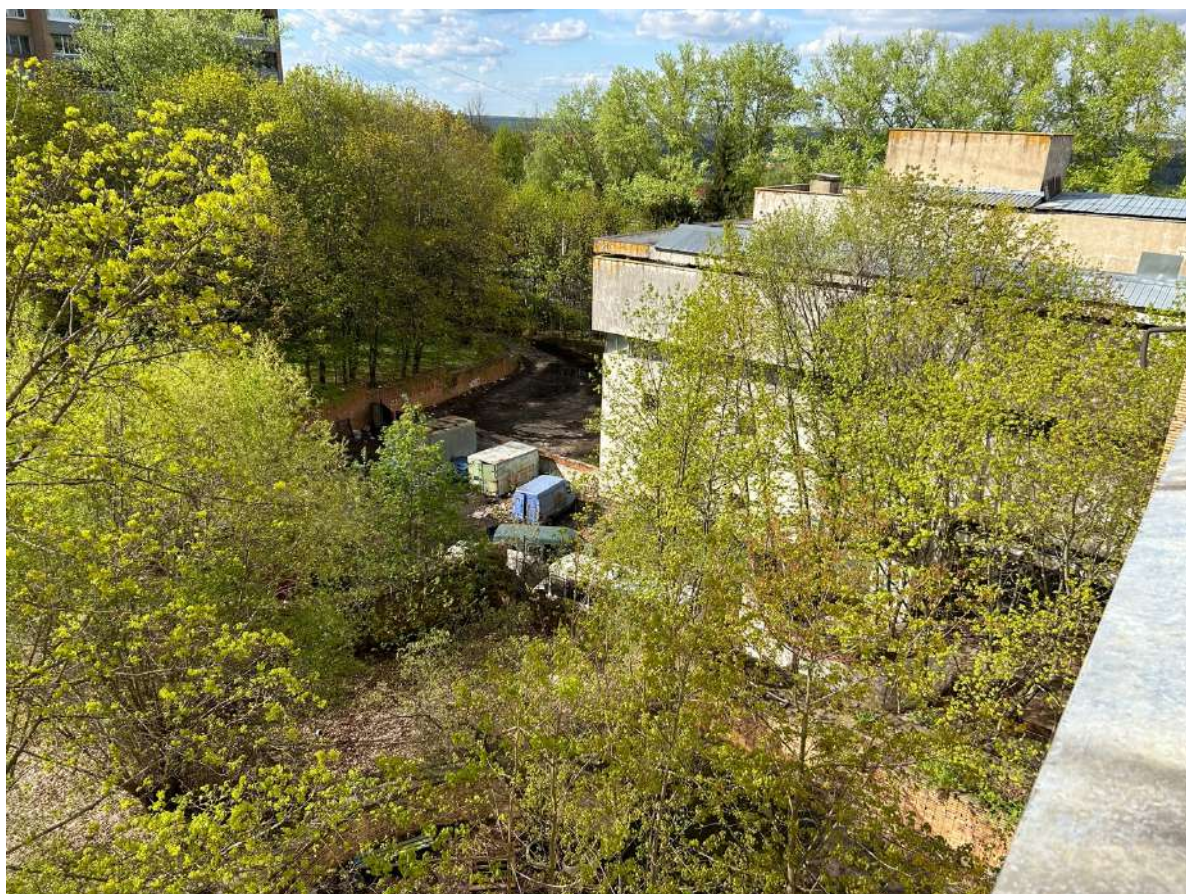
Изображение 11. Фотографии объектов оценки



Изображение 12. Фотографии объектов оценки



Изображение 13. Фотографии объектов оценки



Изображение 14. Фотографии объектов оценки



Изображение 15. Фотографии объектов оценки



Изображение 16. Фотографии объектов оценки



Изображение 17. Фотографии объектов оценки



Изображение 18. Фотографии объектов оценки



Изображение 19. Фотографии объектов оценки



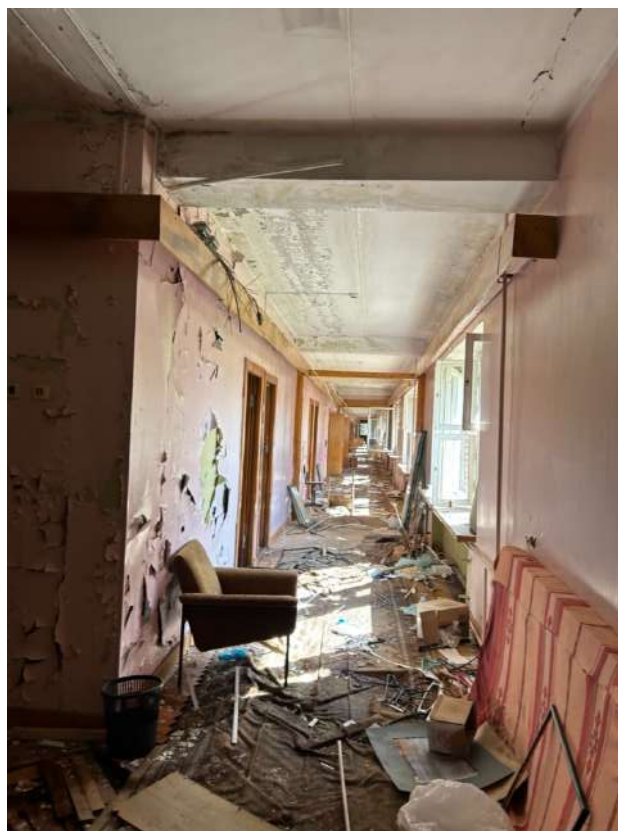
Изображение 20. Фотографии объектов оценки



Изображение 21. Фотографии объектов оценки



Изображение 22. Фотографии объектов оценки



Изображение 23. Фотографии объектов оценки



Изображение 24. Фотографии объектов оценки



Изображение 25. Фотографии объектов оценки



Изображение 26. Фотографии объектов оценки



Изображение 27. Фотографии объектов оценки



Изображение 28. Фотографии объектов оценки



Изображение 29. Фотографии объектов оценки



Изображение 30. Фотографии объектов оценки



Изображение 31. Фотографии объектов оценки



Изображение 32. Фотографии объектов оценки



Изображение 33. Фотографии объектов оценки



Изображение 34. Фотографии объектов оценки



Изображение 35. Фотографии объектов оценки



Изображение 36. Фотографии объектов оценки



Изображение 37. Фотографии объектов оценки



ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;

- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

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

3.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

3.2.1. О текущей ситуации в российской экономике. Февраль-март 2023 г.³

1. В феврале 2023 г. снижение ВВП замедлилось в годовом выражении до -3,1% г/г после -3,2% г/г в январе (-4,2% г/г в декабре 2022 г.). По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП с исключением сезонного фактора сохранился на уровне января.

Поддержку экономике продолжает оказывать рост объемов работ в строительстве. Кроме того, положительный вклад вносит рост промышленного производства и грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного).

2. Рост промышленного производства в феврале с устранением сезонного фактора сохранился на уровне января и составил +0,2% м/м SA. При этом в годовом выражении падение замедлилось до -1,7% г/г после -2,4% г/г в январе.

2.1. Обрабатывающие производства в феврале показали рост на +0,2% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,8% м/м SA в январе). В годовом выражении падение замедлилось до -1,2% г/г после -2,3% г/г месяцем ранее.

Положительные годовые темпы четвертый месяц подряд сохраняются в пищевой

³ Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации
(https://www.economy.gov.ru/material/file/2be20e2e9666c0f4290c5ef81fb4eac6/2023_03_29.pdf)

промышленности (+2,9% г/г после +3,9% г/г в январе, +1,1% г/г в декабре и +0,9% г/г в ноябре), где основную поддержку выпуску оказывает производство пищевых продуктов (+4,2% г/г после +4,4% г/г месяцем ранее). Сдерживающий фактор в отрасли – снижение выпуска табачных изделий (-9,2% г/г после -16,6% г/г).

Рост металлургического комплекса составил +10,3% г/г после падения на -2,0% г/г в январе, в т.ч. благодаря росту спроса со стороны строительного комплекса.

Машиностроительный комплекс сохранил темпы на уровне прошлого месяца: -2,6% г/г (-0,7 м/м SA) – однако этому предшествовало кардинальное улучшение динамики в январе -2,6% г/г после -15,4% г/г в декабре 2022 г. (+8,1 м/м SA). Положительный вклад внесли производство компьютерного и электронного оборудования (+19,3% г/г после +5,5% г/г в январе) и производство прочих транспортных средств (+10,3% г/г после +27,4% г/г месяцем ранее).

Экспортно ориентированные отрасли пока сохраняют отставание от прошлого года. Производство кокса и нефтепродуктов в феврале в годовом выражении -1,1% г/г после нулевой динамики января, в химическом комплексе -8,1% г/г после -4,6% г/г в январе.

2.2. В добывающей промышленности в феврале с учётом фактора сезонности наблюдался рост +0,4 м/м SA к предыдущему месяцу. При этом в годовом выражении показатели сохранились практически на уровне января текущего года (-3,2% г/г после -3,1% г/г). Улучшение годовой динамики наблюдалось в добыче нефти и природного газа (-1,8% г/г после -3,2% г/г).

3. Объём работ в строительстве в феврале 2023 г. продолжил ускоряться: +11,9% г/г после +9,9% г/г в январе, даже не смотря на высокую базу прошлого года. В помесечном выражении в феврале ускорение – объём строительных работ вырос на +1,9% м/м SA после роста на +0,3% м/м SA в январе.

4. В сельском хозяйстве в феврале 2023 г. объёмы выпуска превышают уровень прошлого года на +2,6% г/г (+2,7% г/г в январе).

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса в феврале выросло на +1,6% г/г (в январе – на +5,3% г/г), молока – на +3,3% г/г (в январе – на +4,2% г/г), яиц – на +4,6% г/г (в январе – на +4,0%).

5. Грузооборота транспорта (с исключением трубопроводного) вырос на +5,3% г/г после +2,2% г/г в январе¹, прежде всего, за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта до +5,6% г/г (+1,7% г/г в январе).

6. Оборот розничной торговли в феврале в годовом выражении составил -7,8% г/г после -6,6% г/г месяцем ранее на фоне ажиотажного спроса в феврале 2022 г.

Объём платных услуг населению вырос в годовом выражении на +3,9% г/г после +2,9% г/г в январе. Оборот общественного питания в феврале также продемонстрировал рост на +8,6% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на -4,4% г/г ниже уровня прошлого года после -3,6% г/г в январе.

7. В феврале 2023 г. инфляция составила 11,0% г/г (в январе 11,8%). По состоянию на 27 марта 2023 г. инфляция в годовом выражении замедлилась до 4,3% г/г. Резкое снижение годовых темпов роста цен связано с повышенной инфляцией в марте 2022 г. (7,6% м/м).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в феврале снизился на -3,9% г/г после снижения на -2,7% г/г в январе.

В целом по промышленности в феврале 2023 г. цены снизились на -7,5% (в январе снижение на -4,6% г/г).

8. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в феврале снизился и достиг нового исторического минимума – 3,5% от рабочей силы (3,6% в январе 2023 г.).

В январе 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,4% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г (+0,6% г/г в декабре 2022 г.).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-фев.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Экономическая активность												
ВВП	-3,2	-3,1	-3,2	-2,1	-4,0	-4,2 ¹	-3,8 ¹	-4,0 ¹	-3,0	-3,7	3,8	5,6
Сельское хозяйство	2,7	2,6	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	10,9	11,9	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-7,2	-7,8	-6,6	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-9,8	3,5	7,8
Оптовая торговля	-13,4	-14,6	-12,2	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-15,2	3,3	5,9
Платные услуги населению	3,4	3,9	2,9	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	10,8	8,6	13,0	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	-2,1	7,7	26,7
Грузооборот транспорта	-1,3	-0,4	-2,1	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	4,6	3,3	-	-	-	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	-2,0	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	-1,7	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	11,4	11,0 / 4,3 ²	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	-6,1	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	-3,3	-1,9	0,8	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-22,7	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	-15,3	-12,3	-6,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-3,3	-3,9	-2,7	11,3	0,7	-0,9	0,6	2,5	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата	-	-	0,6	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Номинальная заработная плата	-	-	12,4	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Реальные денежные доходы	-	-	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-2,2	-1,6	3,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Реальные располагаемые денежные доходы	-	-	-	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-0,6	-1,6	3,2
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Численность рабочей силы	0,9	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
в % к соотв. периоду предыдущего года	75,5	75,4	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел.	76,0	75,9	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,6	75,1	75,2	-
млн чел. (SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Численность занятых	1,7	1,5	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
в % к соотв. периоду предыдущего года	72,8	72,8	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел.	73,4	73,3	73,4	-	71,8	71,7	71,9	71,9	71,9	72,0	72,1	-
млн чел. (SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Численность безработных	-15,7	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,6	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел.	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
млн чел. (SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Уровень занятости	60,9	60,9	61,0	-	59,3	59,2	59,3	59,3	59,3	59,5	59,5	-
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Уровень безработицы	3,6	3,5	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
в % к рабочей силе	3,5	3,5	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-
SA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

² На 27 марта 2023 года

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-фев.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв22	II кв22	I кв22	2021
Промышленное производство	-2,0	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-4,1	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-2,6	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,6	-20,6	14,2	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,7	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	-1,7	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	3,4	2,9	3,9	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	4,3	4,2	4,4	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,6	-1,4	7,1	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,2	9,7	7,5
табачные изделия	-12,4	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	0,0	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	-6,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	1,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	7,1	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-12,1	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-19,8	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-9,1	-8,6	-9,4	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-1,4	-3,6	1,4	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	-0,5	-1,1	0,0	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-6,5	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	-5,8	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-15,1	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-2,2	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-7,6	-6,3	-9,9	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	3,7	10,3	-2,9	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.												
металлургия	-1,3	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	19,3	38,8	3,6	7,0	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	-2,8	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	12,6	19,3	5,5	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	0,1	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-17,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-51,9	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	17,7	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-4,1	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.												
мебель	-2,3	-4,6	0,5	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-10,3	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,5	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	2,7	0,7	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-8,5	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	фев.23	январь.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	49,3	49,0	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	80,6	90,5	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	73,0	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,2	10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам		7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,1	7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)											
Кредит экономики	13,6	14,2	13,5	13,5	14,2	13,4	12,8	11,5	12,0	17,2	12,9
Кредиты организациям	16,6	17,1	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	10,5	14,3	9,6
Жилищные кредиты		16,9	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	20,8	27,1	25,7
Потребительские кредиты		2,3	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	9,3	18,4	14,3
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)		-13,9	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1

3.2.2. Основные показатели социально-экономического развития Московской области в 2022 г.⁴

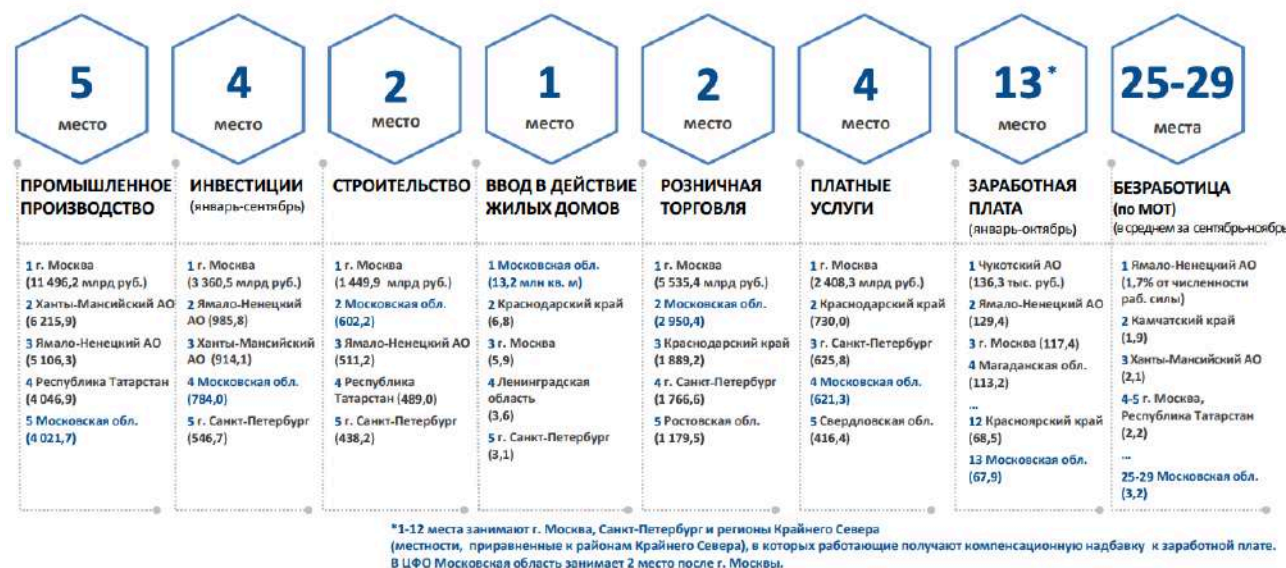
в % к соответствующему уровню предыдущего года

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь-ноябрь 2020 года	январь-ноябрь 2021 года	январь-ноябрь 2022 года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	108,2	126,2	98,4
СПРАВОЧНО: ПО ОБРАБАТЫВАЮЩИМ ПРОИЗВОДСТВАМ	110,5	127,6	98,5
СТРОИТЕЛЬСТВО	107,3	90,2	118,3
ИНВЕСТИЦИИ (январь-сентябрь)	79,5	114,7	100,4
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	99,8	112,4	85,5
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	83,4	120,2	103,3
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА (январь-октябрь)	101,5	110,0	110,4
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	55 455,5	61 311	67 937,4
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % К ЧИСЛЕННОСТИ РАБОЧЕЙ СИЛЫ (в возрасте 15 лет и старше) (в среднем за сентябрь-ноябрь)	4,1	3,0	3,2

⁴ Источник информации: Министерство экономики и финансов Московской области (<https://mef.mosreg.ru/download/document/11550967>)

**ПОЗИЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОСНОВНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В СРАВНЕНИИ С РЕГИОНАМИ РФ**
в январе-ноябре 2022 года

по объемам



3.2.3. Выводы по результатам анализа

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

- прочность государства и политической системы страны,
- стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан, социальную защиту и защиту экономических интересов и права собственности,
- развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энергетические и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие развитие деловых отношений и эффективного производства).

От этого зависит состояние и перспектива рынка.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке. Состояние экономики и рынка - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость. Рост вложений оживляет рынок, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и перемены капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

Оценщиком были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах страны, региона, города его расположения.

В целом по большинству проанализированных экономических показателей отмечается отрицательная динамика до даты составления настоящего Отчёта. Вследствие этого, влияние общей политической и социально-экономической обстановки в Московской области и в Российской Федерации в целом на рынок оцениваемого объекта также является отрицательным.

Исходя из проведенного анализа Оценщик сделал вывод, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки, а также тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, оказали отрицательное влияние на рынок Объекта оценки.

3.3.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объекты оценки, исходя из предоставленной документации и данных визуального осмотра, представляют собой нежилые здания.

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

Рынок нежилых объектов, или рынок коммерческой недвижимости, стал формироваться в связи с приватизацией предприятий, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке.

На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, особенно в крупных городах, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению:

- офисные,
- торговые,
- складские,
- производственные,
- ПСН;
- гостиничная недвижимость.

Классификация недвижимости

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в том числе при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. Для этого вся совокупность объектов рынка (например, совокупность офисных помещений, предлагаемых в аренду в определенном городе в течение определенного периода) может быть разделена на группы (типы, классы) по качеству, размеру, местоположению, а иногда и по другим типологическим признакам (например, для новостроек – по степени готовности в момент продажи), т.е. проведена типизация объектов.

Целью типизации является выделение групп однородных объектов – как по характеристикам (близких по физическим признакам, либо по размерам, либо по местоположению), так и по цене (имеющим как можно меньшие различия по цене, арендным ставкам).

Ведущие консультанты, утвердили соглашение о создании единой классификации зданий для предоставления инвесторам, девелоперам, арендаторам и т.д. Главной задачей данного соглашения являлась унификация терминологии и применяемых методов классификации зданий.

Однако следует учесть, что методика и результаты классификации объектов недвижимости по качеству в России относятся только к помещениям «международного стандарта» (классы А, В и С), в то время как более 80% торгово-офисных площадей, относятся к помещениям «отечественного» стандарта.

Ниже приведены значения критериев качества объектов недвижимости при условии выделения классов офисных помещений (А, В, С, D).

Критерии классификации:

- назначение объектов (принятые названия);
- возраст здания;
- расположение;
- конструктивные решения;
- планировочные решения;
- архитектура и отделка;
- инженерия;
- инфраструктура и сервис;
- парковка;
- управление зданием.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учёта характеристик оцениваемой недвижимости.

Таблица 13. Классификация сегментов рынков недвижимости⁵

Критерий классификации	№ п/п	Сегменты рынка недвижимости
По назначению (направления использования) объекта недвижимости	1	Коммерческая недвижимость: офисные; торговые; производственно-промышленные; торговые; складские здания; гостиницы; рестораны
	2	Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ)
	3	Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, зоны разработки полезных ископаемых)
	4	Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)
В зависимости от состояния земельного участка	1	Застроенные земельные участки
	2	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей
	3	Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	1	Доходная недвижимость
	2	Условно доходная недвижимость
	3	Бездоходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	1	Уникальные объекты
	2	Редкие объекты
	3	Широко распространённые объекты
В зависимости от экономической активности регионов	1	Активные рынки недвижимости
	2	Пассивные рынки недвижимости
В зависимости от степени	1	Незастроенные земельные участки
	2	Готовые объекты
	3	Не завершённые строительством объекты

⁵ Оценка объектов недвижимости: краткий курс лекций для студентов 4 курса направления подготовки 120700.62 Землеустройство и кадастры / В.М. Янюк // ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ». – Саратов, 2013. – 100 с.

Критерий классификации	№ п/п	Сегменты рынка недвижимости
готовности	4	Объекты, нуждающиеся в реконструкции

Вывод об определении сегмента рынка

В таблице ниже представлено определение сегмента рынка, к которому относятся Объекты оценки.

Таблица 14. Определение сегмента рынка, к которому относятся Объекты оценки

Критерий классификации	№ п/п	Сегменты рынка недвижимости
По назначению (направления использования) объекта недвижимости	1	Коммерческая недвижимость: гостиницы
В зависимости от состояния земельного участка	1	Застроенные земельные участки
В зависимости от характера полезности недвижимости	2	Условно доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	3	Широко распространённые объекты
В зависимости от экономической активности регионов	4	Активные рынки недвижимости
В зависимости от степени готовности	5	Готовые объекты

Проведённый оценщиком анализ показал, что оцениваемый объект недвижимости относится к сегменту гостиничной недвижимости.

3.4. КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ⁶

Таблица 5. Используемая в данном издании классификация объектов офисно-торгового назначения.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

⁶ Согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, стр.42-44, таб.5

Таблица 5. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Торговая недвижимость		
3	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. <i>Торговый центр</i> - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В <i>торгово – развлекательных центрах</i> представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.
4	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м ² . Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами, предприятий бьюти-сферы, финансовых и банковских организаций, бизнеса в сфере услуг, заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.

Таблица 5. Окончание.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
	Стрит-ритейл (продолжение)	Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка. В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект.
		Объекты свободного назначения
5	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
6	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
6.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
6.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
6.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
6.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.
6.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Вывод: согласно приведенной выше классификации, Объект оценки относится к офисно-торговой недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (п.6.1).

3.5. ОБЗОР РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ РЕКРЕАЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОДМОСКОВЬЯ⁷

Предложение

Зона отдыха и туризма Московской области составляет более 44 тыс. кв. км.

Основные типы рекреационной недвижимости включают:

- Современные центры (10%):
- СПА-комплексы (например, «Артурс СПА», "Мистраль"),
- Спортивные парки (например, «Волен», «Турист»),
- Загородные рекреационные гостиничные комплексы, (например, Яхонты, сеть Helio Park)
- Культурно-спортивные комплексы («Истра Холидей», «Лада Холидей», «Медвежьи Озера».
- Объекты советского периода (50-80%).

Основные типы средств коллективного размещения, не относящиеся к современным форматам, представлены на диаграмме ниже:

Рисунок 1. Типы коллективного размещения, не относящиеся к современным форматам

Источник: GVA Sawyer



Одной из специфических особенностей рынка загородных средств размещения, характерной для Московской области, является четкое географическое структурирование качественных отелей и резортов. Наиболее востребованные проекты располагаются на удалении не более 30-35 километров от МКАД (такая географическая структура повторяет ситуацию на рынке коттеджных поселков).

Успешность проектов, расположенных на большем расстоянии от МКАД чем 40 км., обуславливается наличием мощного ядра притяжения в виде крупной территории, богатого и разнообразного набора объектов инфраструктуры.

Как правило, средства коллективного размещения, расположенные на удалении от 40

⁷ Источник: <https://ipg-estate.ru/uploads/files/MosRegion-rest16.pdf>

километров от МКАД, представляют собой санаторно-профилакторные заведения, предполагающие длительный период пребывания.

Спрос

Туристический потенциал Московской области наиболее ярко выражен в северном, юго-западном, западном, северо-западном территориальных секторах области.

Относительно удаленности от МКАД оптимальным по востребованности считается расстояние до 30 км. Наиболее востребованными направлениями являются Дмитровское и Ленинградское шоссе. Географическое распределение спроса приведено на диаграмме ниже:

Рисунок 2. Распределение спроса на средства размещения в зависимости от удаленности от МКАД

Источник: GVA Sawyer

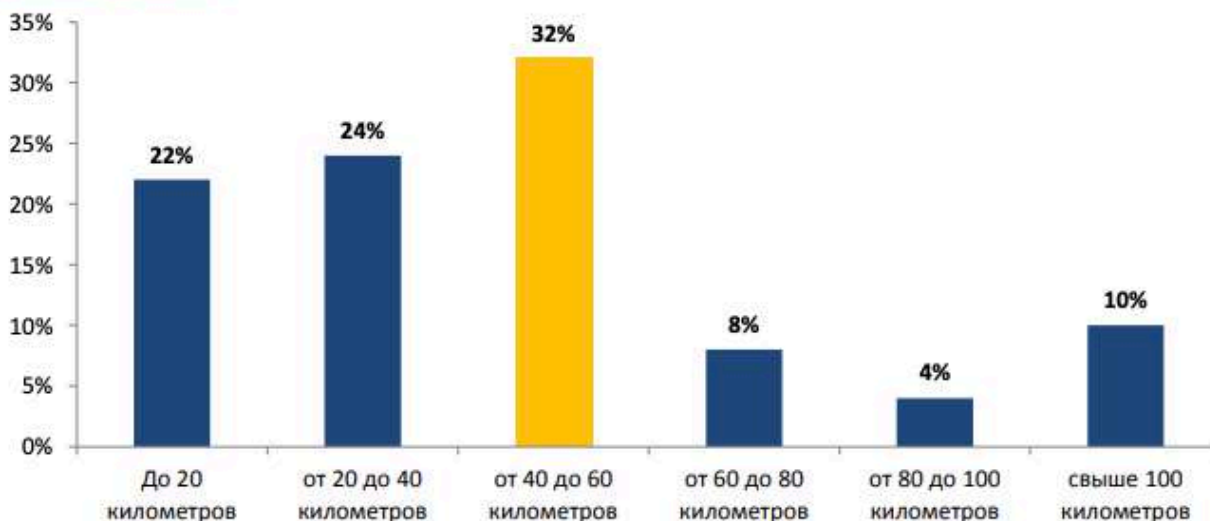
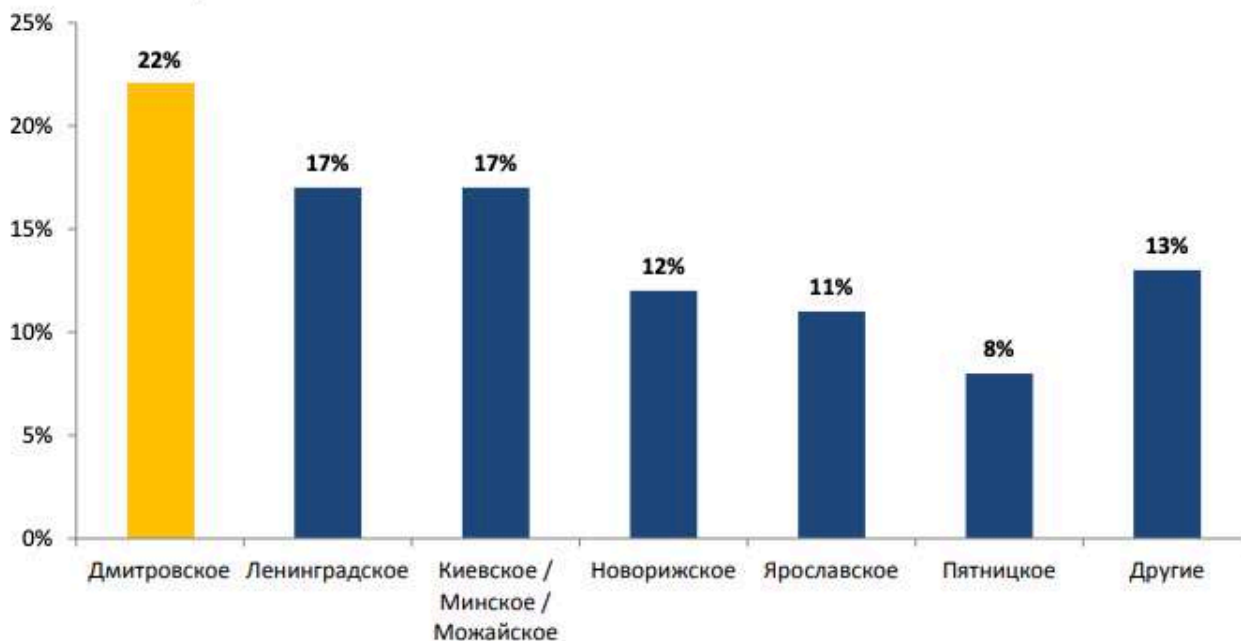


Рисунок 3. Распределение спроса на средства размещения в зависимости от направления

Источник: GVA Sawyer



Кроме этого, необходимо отметить, что вне зависимости от местоположения и удаленности, рынок загородных коллективных средств размещения в очень значительной степени подвержен влиянию сезонности. Как правило, максимальные показатели заполняемости достигаются загородными отелями и пансионатами в весенне-летний период, когда загрузка достигает 80-85% за счет 100% в выходные и праздничные дни. Еще один пик - Новогодние каникулы. Рост

спроса на отдых в Подмоскowie в зимние праздники стал отчасти следствием недоступности/дороговизны ранее популярного отдыха за рубежом за счет снижения курса рубля.

Среднегодовая загрузка находится в диапазоне 40-45%.

Для того что бы сгладить влияние сезонности, при условии реализации формата средства коллективного размещения, операторы увеличивают акцент на событийный туризм и круглогодичные объекты инфраструктуры.

Основные тенденции и прогнозы

Несмотря на снижение темпов роста основных показателей социально-экономического развития России в период с 2013 по 2016 годы (что снижает привлекательность инвестиций и уменьшает спрос на рекреационные объекты), динамика развития крупных объектов Московской области - самая высокая во всей российской туристической отрасли: по количеству мест размещения рынок подмосковного отдыха растет на 10% в год.

Исходя из информации по заявленным проектам, к 2018 году мест размещения — гостиниц и пансионатов — по сравнению с 2013 годом станет в два раза больше. При этом, учитывая капиталоемкость данного сегмента и его невысокую, по сравнению с другими сегментами коммерческой недвижимости, окупаемость на фоне высоких ставок проектного финансирования и недостаточности числа опытных операторов, очевидно, что многие из заявленных проектов не будут реализованы.

При этом особо отметим, что на момент исследования одним из весьма существенных стимулов роста спроса в Московской области является закрытие наиболее популярных мест бюджетного отдыха в Египте.

Конкуренция на рынке объектов размещения увеличивается. Учитывая рост требовательности потребителя к соотношению цены и качества, к диапазону услуг, в относительно лучшем положении оказываются крупные высокопрофессиональные комплексы. Одновременно с этим, сохраняется опция успешного функционирования небольших проектов с нишевым/ узкоспециализированным предложением, например, узкий спектр медицинско-оздоровительных услуг, уникальность объектов активного отдыха.

3.6. РОССИЙСКИЙ РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ИТОГИ 2022 ГОДА⁸

В последние годы российский рынок гостиничной недвижимости находится в зоне турбулентности: сначала пандемия и закрытие границ осложнили работу отельеров, теперь февральские события, которые сдерживают спрос экономической нестабильностью. Но есть и позитивные моменты — ограничения на выездной туризм простимулировали развитие внутреннего.

В последние годы российский рынок гостиничной недвижимости находится в зоне турбулентности: сначала пандемия и закрытие границ осложнили работу отельеров, теперь февральские события, которые сдерживают спрос экономической нестабильностью. Но есть и позитивные моменты — ограничения на выездной туризм простимулировали развитие внутреннего.

В 2022 году Россию покинули не только многие международные ретейлеры, но и несколько сетевых отельеров — IHG, Marriott и Sokos, другие же компании частично ограничили свою деятельность на территории страны. Но это вовсе не значит, что количество гостиничных объектов стало меньше, поскольку отели не принадлежали иностранным компаниям, а находились лишь под их управлением или франшизой. Более того, эксперты считают, что уход зарубежных брендов в сочетании с ростом внутреннего спроса — это стратегическая возможность для российских гостиничных операторов. К тому же правительственная поддержка отрасли, а именно: принятый «нулевой» НДС на пять лет для КСР, программа по выдаче льготных кредитов со ставкой 5%, кешбэк-программа, а также развитие внутреннего туризма

⁸ Источник: <https://www.russianrealty.ru/analytic/articles/rr/1004907/>

способствовали, как отмечает старший директор, руководитель платформы консалтинговых услуг & отдела инвестиций и рынков капитала CORE.XP Ирина Ушакова, не только восстановлению, но и росту гостиничного рынка России.

Всего на гостиничном рынке Москвы, согласно данным CORE.XP, представлено 125 качественных объектов с суммарным фондом 32 847 номеров. Эксперты компании подразделяют отели в зависимости от ценового сегмента: люкс (5 гостиниц, 1232 номера), верхний предел высокого сегмента (14 гостиниц, 3245 номеров), высокий сегмент (22 гостиницы, 6690 номеров), верхний предел среднего сегмента (17 гостиниц, 3516 номеров), средний сегмент (35 гостиниц, 7027 номеров) и эконом-сегмент (32 гостиницы, 11 137 номеров). В Подмосковье на рынке представлено 46 качественных объектов с суммарным фондом 5507 номеров. Рассматривая рынок с учетом российской классификации объектов туристической индустрии, в области функционируют качественные отели: 5* (5 объектов, 637 номеров), 4* (24 объекта, 3542 номера), 3* (11 объектов, 872 номера), гостиницы без звезд (6 объектов, 456 номеров).

Однако если в Московской области при подсчете учитывать не только загородные отели, но и дома отдыха, пансионаты, санатории, детские лагеря и туристические базы, то объектов для размещения гостей получится больше. В области функционирует около 600 таких объектов примерно на 48 тыс. номеров. Правда, многие из них находятся в удовлетворительном состоянии или нуждаются в реконструкции. География размещения загородных гостиниц в Подмосковье неравномерная: 66% объектов расположены на северо-западе области, которое традиционно считается одним из лучших направлений с точки зрения благоприятной экологической обстановки и разнообразия природных ресурсов, что особенно важно при строительстве объектов, связанных с отдыхом и здоровьем потенциальных гостей».

Эксперты однозначно отмечают нехватку в Московском регионе качественных отелей 4* и 5*, особенно ориентированных на семейный отдых с детьми и специализирующихся на спа-процедурах. С точки зрения архитектуры сегодня не хватает лаконичных, невывчурных решений, находящихся вне времени. Нужны современные отели и гостиницы, с заделом на будущее: с использованием современных материалов и технологий. Также будут актуальны проекты с четко выстроенной яркой концепцией. Дизайнерские отели востребованы во всем мире, но сегодня их ничтожно мало в России, в том числе в Москве и Подмосковье. Это зона развития для высокого ценового сегмента. Важно искать новые решения. Популярные сегодня экопроекты часто лишь имитируют природность с помощью обшивки стен или материалов, похожих на натуральные. Хотя существует множество решений, которые можно и нужно использовать, чтобы создавать уникальные пространства, не похожие друг на друга».

Что касается реконструкции имеющихся объектов, то это одна из самых сложных задач. Прежде чем восстановить какой-либо санаторий, необходимо понимать, в чем его уникальность, которая в дальнейшем позволит окупить затраты. Ведь проще и дешевле построить заново, чем модернизировать морально и физически устаревшее здание. Дальнейшее развитие внутреннего туризма поставит перед девелоперами эту задачу и в целом повлияет на архитектуру будущих гостиниц.

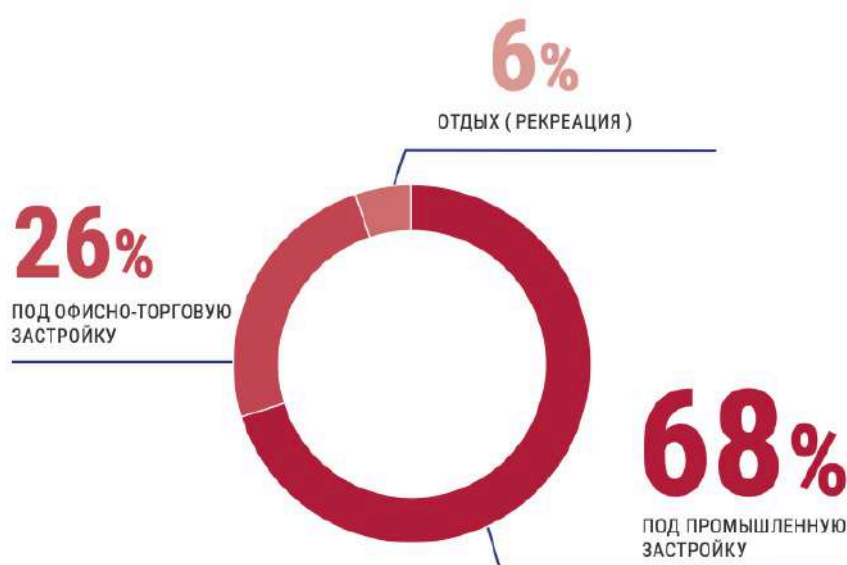
Прогнозировать развитие ситуации в следующем году на гостиничном рынке Московского региона сейчас довольно сложно, поскольку любые неожиданные события и последующие меры могут сильно повлиять на поведение потребителя. При отсутствии эскалации и относительно «спокойной» динамики развития международных событий, показатели 2023 года будут соответствовать уровню 2021 и 2022 годов: преобладание внутреннего туризма (в то время как иностранный турпоток будет по-прежнему ограниченным), что продолжит сказываться на уровне загрузки сегмента люкс и гостиниц верхнего предела высокого ценового сегмента, в то время как внутренний спрос поспособствует росту загрузки в гостиницах более бюджетных сегментов, при этом средние цены будут находиться на уровне 2019 года из-за меньшей платежеспособности отдыхающих.

Гостиничный рынок Московского региона

Регион, показатели / «звездность»	2*	3*	4*	5*	Итого
Москва, количество гостиниц (общий номерной фонд)	1 (114)	280 (21091)	155 (22956)	41 (8139)	477 (52300)
Московская область, количество гостиниц (общий номерной фонд)	-	165 (13881)	109 (10939)	17 (1363)	291 (26183)
Итого:	1 (114)	445 (34972)	264 (33895)	58 (9502)	768 (78483)

3.7. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ⁹

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЗНАЧЕНИЯ
 ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ **МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**



■ Под промышленную застройку – 68% ■ Под офисно-торговую застройку – 26%
 ■ Отдых (рекреация) – 6%

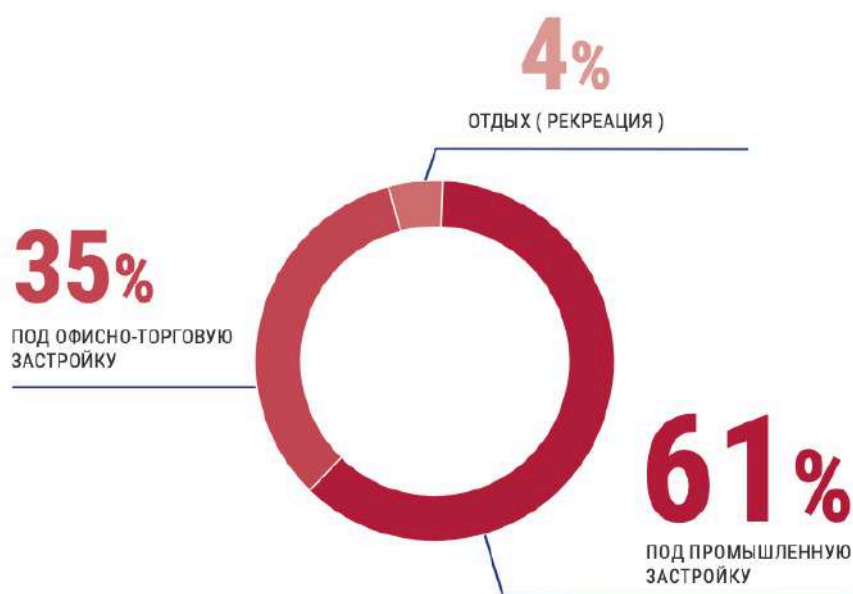
⁹ Источник:

[https://atlant-](https://atlant-mos.com/analitika/#:~:text=%D1%81%D0%B5%D0%B3%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D0%BC%20%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8.-)

[mos.com/analitika/#:~:text=%D1%81%D0%B5%D0%B3%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D0%BC%20%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8.-](https://atlant-mos.com/analitika/#:~:text=%D1%81%D0%B5%D0%B3%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D0%BC%20%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8.-)

Больше всего на рынке продажи земельных участков в Московской области представлено участков под промышленную застройку (производство, склады, производственные базы и т. д.) – (68%). Доля, приходящаяся на земельные участки под офисно-торговую застройку (торговля, офисы, общественно- деловая застройка и т. д.), составляет (26%). Наименьшая доля в совокупном предложении приходится на земельные участки под рекреацию и отдых (базы отдыха, лагеря, санатории и т. д.), она составила (6%).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА "ДО 10 КМ ОТ МКАД"



■ Под промышленную застройку – 61% ■ Под офисно-торговую застройку – 35%
■ Отдых (рекреация) – 4%

На земельные участки под промышленную застройку по экономической зоне «до 10 км от МКАД» приходится (61%) от общего предложения. Доля, приходящаяся на земельные участки под офисно-торговую застройку, составила (35%). Наименьшая доля приходится на земельные участки под рекреацию и отдых – всего (4%).

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЗНАЧЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ **ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА ОТ "10 КМ ОТ МКАД
ДО ММК"**



■ Под промышленную застройку – 80% ■ Под офисно-торговую застройку – 17%
■ Отдых (рекреация) – 3%

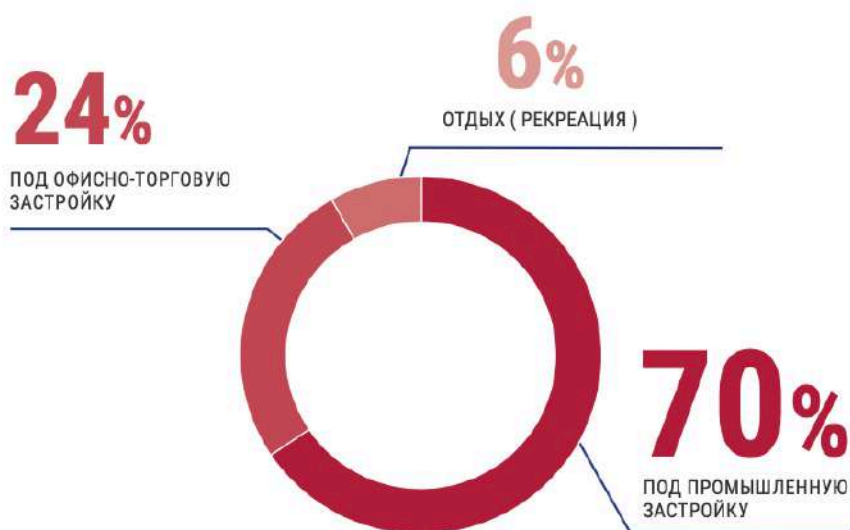
Так, на земельные участки под офисно-торговую застройку пришлось – (17%) предложений, под рекреацию и отдых – (3%). Преобладающая часть предложений – (80%) - приходится на долю промышленной.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЗНАЧЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ **ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА "ОТ ММК ДО БМК"**



■ Под промышленную застройку – 64% ■ Под офисно-торговую застройку – 27%
■ Отдых (рекреация) – 9%

На территории ЭЗ "от ММК до БМК" складывается схожая ситуация. Под промышленную застройку участков приходится – (64%) от общего предложения. Доля, приходящаяся на земельные участки под офисно-торговую застройку, составила – (27%). Наименьшая доля в совокупном предложении приходится на земельные участки под рекреацию и отдых, ей принадлежит – (9%).

**СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЗНАЧЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА "ЗА ПРЕДЕЛАМИ БМК"**

■ Под промышленную застройку – 70% ■ Под офисно-торговую застройку – 24%
■ Отдых (рекреация) – 6%

На земельные участки под промышленную застройку по экономической зоне «за пределами МБК» приходится – (70%) от общего предложения. Доля земельных участков, предназначенных для офисно-торговой застройки, составила – (24%). Наименьшая доля в совокупном предложении приходится на земельные участки под рекреацию и отдых, она составила – (6%).

В таблицах ниже отображены средние, минимальные и максимальные стоимости за 1 кв. м земельных участков в зависимости от назначения, а также в зависимости от экономических зон Московской области по определенным направлениям.

СРЕДНИЕ, МИНИМАЛЬНЫЕ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ. М ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАЗНАЧЕНИЯ

Экономическая зона "до 10 км от МКАД"				Экономическая зона от "10 км от МКАД" до ММК		
Направление - Север				Направление - Север		
Показатель	Под промышленную застройку	Под офисно- торговую застройку	Отдых (рекреация)	Под промышленную застройку	Под офисно- торговую застройку	Отдых (рекреация)
Минимальная стоимость 1 кв. м	2 523			1 498		
Средняя стоимость 1 кв. м	6 044			3 140		
Максимальная стоимость 1 кв. м	10 309			4 000		
Направление - Северо-восток				Направление - Северо-восток		
Минимальная стоимость 1 кв. м	550	4 000	1 500	375	5 314	
Средняя стоимость 1 кв. м	2 796	9 909	3 500	1 840	11 741	
Максимальная стоимость 1 кв. м	5 128	14 615	7 500	5 375	37 500	
Направление - Восток				Направление - Восток		
Минимальная стоимость 1 кв. м	158	10 092		753	1 200	
Средняя стоимость 1 кв. м	3 363	14 675		1 445	4 871	
Максимальная стоимость 1 кв. м	9 130	21 739		1 857	10 000	
Направление - Юго-восток				Направление - Юго-восток		
Минимальная стоимость 1 кв. м	1 217	4 177		124	4 000	
Средняя стоимость 1 кв. м	4 212	23 706		1 516	7 726	
Максимальная стоимость 1 кв. м	10 938	72 727		3 960	15 000	
Направление - Юго				Направление - Юго		
Минимальная стоимость 1 кв. м	1 167	6 500		505	5 263	400
Средняя стоимость 1 кв. м	5 076	11 824		1 800	8 422	888
Максимальная стоимость 1 кв. м	9 177	33 913		5 417	25 000	2 035

Экономическая зона "до 10 км от МКАД"				Экономическая зона от "10 км от МКАД" до ММК		
Направление - Юго-запад				Направление - Юго-запад		
Показатель	Под промышленную застройку	Под офисно- торговую застройку	Отдых (рекреация)	Под промышленную застройку	Под офисно- торговую застройку	Отдых (рекреация)
Минимальная стоимость 1 кв. м	1 500	8 621	602			
Средняя стоимость 1 кв. м	4 449	20 428	2 976			
Максимальная стоимость 1 кв. м	8 213	52 615	11 000			
Направление - Запад				Направление - Запад		
Минимальная стоимость 1 кв. м		11 833	3 000	1 000	6 778	
Средняя стоимость 1 кв. м		16 939	3 000	1 576	11 492	
Максимальная стоимость 1 кв. м		36 359	3 000	1 909	18 004	
Направление - Северо-запад				Направление - Северо-запад		
Минимальная стоимость 1 кв. м	2 878	2 878	4 937	2 002	2 002	
Средняя стоимость 1 кв. м	5 464	5 464	4 937	3 183	3 183	
Максимальная стоимость 1 кв. м	8 500	8 500	4 937	4 364	4 364	

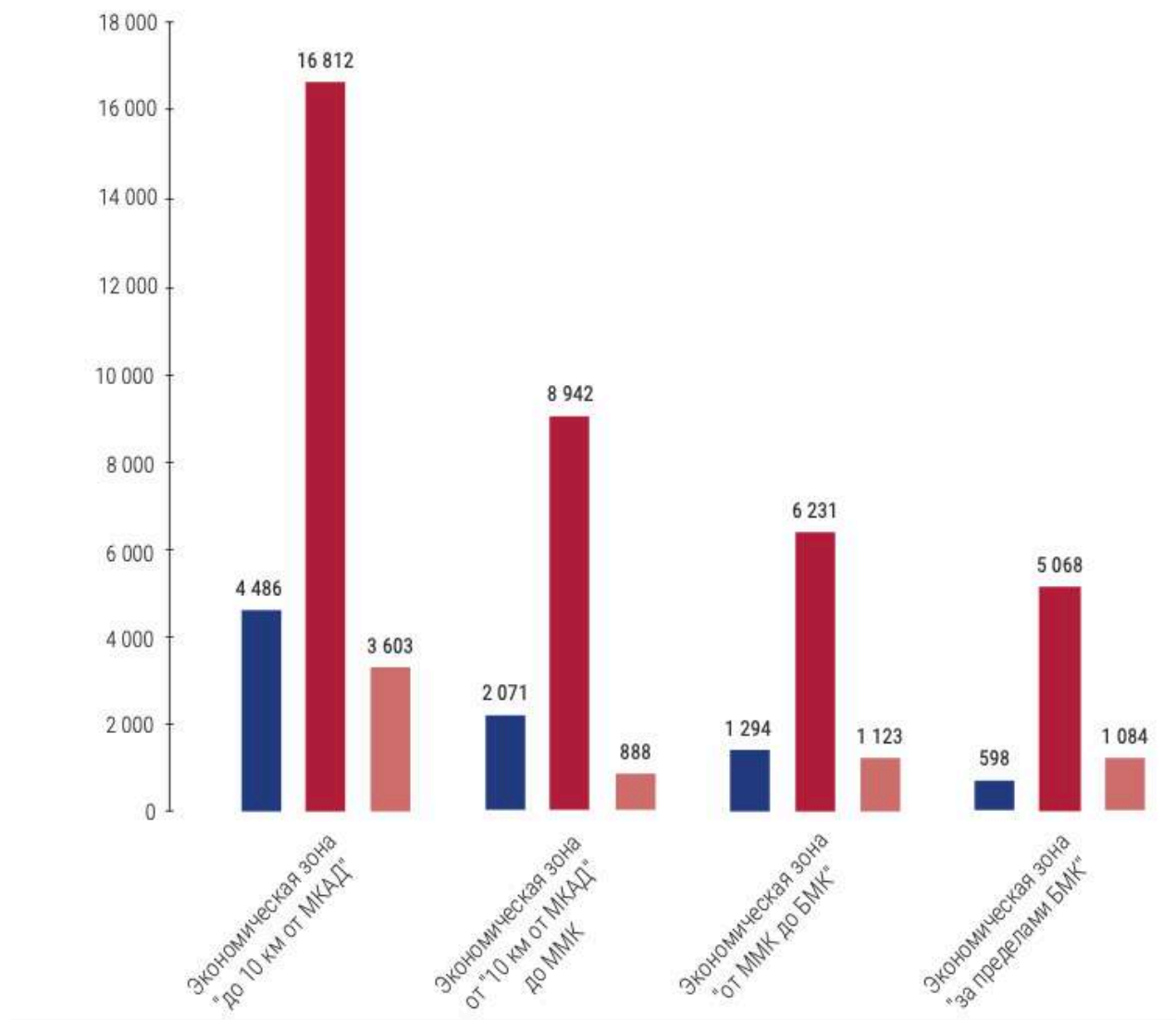
Экономическая зона "от ММК до БМК"				Экономическая зона "за пределами БМК"		
Направление - Север				Направление - Север		
Показатель	Под промышленную застройку	Под офисно- торговую застройку	Отдых (рекреация)	Под промышленную застройку	Под офисно- торговую застройку	Отдых (рекреация)
Минимальная стоимость 1 кв. м	214	4 381	435	217	4 310	
Средняя стоимость 1 кв. м	878	6 349	1 257	349	5 841	
Максимальная стоимость 1 кв. м	1 739	14 419	2 542	559	7 250	
Направление - Северо-восток				Направление - Северо-восток		
Минимальная стоимость 1 кв. м	280		169			
Средняя стоимость 1 кв. м	836		320			
Максимальная стоимость 1 кв. м	2 000		471			
Направление - Восток				Направление - Восток		
Минимальная стоимость 1 кв. м	810	7 778				
Средняя стоимость 1 кв. м	1 507	7 778				
Максимальная стоимость 1 кв. м	2 714	7 778				
Направление - Юго-восток				Направление - Юго-восток		
Минимальная стоимость 1 кв. м	325	2 222		303	1 852	
Средняя стоимость 1 кв. м	1 070	4 161		678	2 978	
Максимальная стоимость 1 кв. м	1 592	8 000		1 225	4 399	
Направление - Юго				Направление - Юго		
Минимальная стоимость 1 кв. м	441	2 579	197	242	1 343	1 667
Средняя стоимость 1 кв. м	1 091	6 152	944	723	3 893	1 667
Максимальная стоимость 1 кв. м	2 579	15 534	2 300	1 400	12 333	1 667

Экономическая зона "от ММК до БМК"				Экономическая зона "за пределами БМК"		
Направление - Юго-запад				Направление - Юго-запад		
Показатель	Под промышленную застройку	Под офисно- торговую застройку	Отдых (рекреация)	Под промышленную застройку	Под офисно- торговую застройку	Отдых (рекреация)
Минимальная стоимость 1 кв. м	1 259	3 500		114	3 000	
Средняя стоимость 1 кв. м	2 192	5 521		545	7 620	
Максимальная стоимость 1 кв. м	3 500	8 500		1 471	18 215	
Направление - Запад				Направление - Запад		
Минимальная стоимость 1 кв. м	386	3 000	397	233	1 267	214
Средняя стоимость 1 кв. м	1 368	7 403	1 386	694	5 007	502
Максимальная стоимость 1 кв. м	4 500	19 406	3 788	1 330	11 357	789
Направление - Северо-запад				Направление - Северо-запад		
Минимальная стоимость 1 кв. м	160	1 333	250			
Средняя стоимость 1 кв. м	1 411	6 255	1 708			
Максимальная стоимость 1 кв. м	4 308	18 214	4 999			

Земельные участки под офисно-торговую застройку являются самыми дорогими, далее по нисходящей идут участки под промышленную застройку и объекты под рекреацию (отдых).

Ниже представлена сводная диаграмма средних стоимостей за 1 кв. м. земли по определенным экономическим зонам в зависимости от назначения участков.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ.М. ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ ЗОНАМ



Как мы видим из представленной диаграммы, экономическая зона «до 10 км от МКАД» является наиболее дорогой. Нисходящий тренд сохраняется по мере удаления от МКАД практически по всем участкам различного назначения, исключением являются участки рекреационного назначения.

Таким образом, самая высокая средняя стоимость 1 кв. м. участков под офисно-торговую застройку составляет 16 812 руб. (экономическая зона «до 10 км от МКАД»), участки под производственно-складскую застройку в данной экономической зоне стоят в среднем 4 486 руб. за 1 кв. м., участки под рекреацию (отдых) – 3 603 руб за кв. м.

По экономической зоне «10 км от МКАД до МКАД» стоимость «квадрата» земли под офисно-торговую застройку составила 8 942 руб. / кв. м., стоимость промышленных участков снизилась более чем в 2 раза по сравнению с экономической зоной «до 10 км от МКАД» и составила 2 071 руб. / кв. м., объекты под рекреацию – 888 руб. / кв. м.

Чем дальше от МКАД, тем слабее зависимость цены от расстояния от МКАД, особенно это

заметно на примере участков под офисно-торговую застройку: средняя стоимость квадрата таких участков по экономической зоне «от ММК до БМК» составила 6 231 руб. / кв. м. Стоимость участков под рекреацию, напротив, немного выше, по сравнению с предыдущей экономической зоной – 1123 руб. / кв.м. Это обусловлено тем, что рынок данного типа объектов более развит в этой части Московской области. Промышленные участки стоят 1294 руб. за квадратный метр.

Среднее значение 1 кв. м. участков под офисно – торговую застройку по экономической зоне «за пределами БМК» составило 5068 руб., участков под производственно-складскую застройку – 598 руб., под объекты рекреации (отдых) – 1084 руб.

Вывод

Рынок земельных участков для коммерческого использования можно охарактеризовать как развитый: они представлены в большом количестве и могут использоваться под различные виды деятельности. Однако стоит учитывать, что стоимость з/у зависит от множества факторов, среди которых наибольшее влияние оказывают: площадь, вид разрешенного использования, наличие коммуникаций/возможность подключения, местоположение, наличие строений, наличие разрешительной документации.

3.8. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Таблица 15. Предложения по продаже гостиниц, расположенных в Московской области

Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
Московская область, городской округ Шаховская, деревня Малое Крутое, Лесная улица, 3	В 30 км от Шаховской, на границе Тверской и Смоленской области, на берегу реки Гжать продается 2-х этажное здание, 1997 года постройки. Гагаринский район, Смоленская область, деревня Дубинино, ул. Набережная 2. КН здания 67:03:0590101:197. Здание в собственности более 3-х лет. Земельный участок 35 соток на данный момент в аренде на 49 лет. Есть постановление от администрации на выкуп в собственность, КН 67:03:0590101:23. Электричество 60 кВт, центральный водопровод и канализация. Печное отопление, есть пристройка бывшей котельной. Состояние здания хорошее, стены и фундамент без трещин. Высота стен на чердаке 2,8 метра, можно утеплить крышу и поставить мансардные окна. Общая площадь увеличится еще на 400 м (будет 1200 м ²). Требуется ремонт, замена полов и окон, разводка отопления. Перекрытия железобетонные, все крепкое и	800	2 000 000	2 500	https://www.avito.ru/shahovskaya/kommercheskaya_nedvizhimosť/gostinita_800_m_2346133752

Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
	надежное. Популярное место зимней рыбалки. В 200 метрах берег реки, прямой проход. Недалеко база отдыха "Вазуза Кантри Клуб". Возможно использовать как санаторий, рыболовную базу или пансионат для пожилых. Или поделить на студии для продажи. Имеет статус - нежилое. Есть возможность получения гранта для развития внутреннего туризма.				
Московская область, Куровское, ул. Пролетарка, 25	Так, как санаторий действующий вы можете работать по тому же направлению или выбрать другую тематику: отель, пансионат, спортивная база для спортсменов или детский Сатр. Есть все возможности для расширения и строительства на имеющейся территории (много места для возведения спортивных площадок и любой инфраструктуры), а так же арендовать соседние территории. Сама территория санатория «Серебряный родник» занимает 5,16 гектара — сосновый бор. В окрестностях множество родников, протекает река Нерская и в 1,5 км раскинулось озеро с прекрасным песчаным пляжем в окружении вековых сосен. Здравница располагает двухэтажным корпусом 3800 кв.м., где представлены номера нескольких категорий - 50 номеров. Все службы санатория находятся в одном корпусе: лечебное отделение, столовая на 100 мест, бассейн 15 м, сауна, тренажёрный зал, киноконцертный/конференц-зал, номера для проживания. Действующая мед. лицензия. Новая мебель и отремонтированные комнаты. Теплоснабжение, вода, канализация централизованное, на территории подстанция мощностью 500 кВт, третье кольцо, окраина города; транспортная доступность; в 75 км от Москвы	3 800	100 000 000	26 316	https://businessforsale.ru/Kurovskoe/kupit-biznes/dejstvuyuschij-sanatorij-s-lechebnoj-bazoj-v-moskovskoj-oblasti-for-sale/
Московская область, Волоколамский г.о., д. Ильино, 1	Продается база отдыха, Рыболовно-охотничья база, 140 км от МКАД. Московская область, Волоколамский р-н, вблизи дер. Ильино. 2 га земли. Подъезд круглый год. С одной стороны речка, с другой стороны лес. На территории пруд. 4 дома по 48 кв. м., 1 дом 244 кв. м. (без сантехники и отопления), 1 дом 54 кв. м., баня, беседка, гараж, скважина, своя	490	10 500 000	21 429	https://www.avito.ru/uvarovka/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_490_m_2514973937

Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
	электролиния – 15 кВт (Возможно увеличение).				
Московская область, Сергиево-Посадский г.о., пос. Беликово, уч20	Продается земельный участок с комплексом зданий под гостиницу/дом отдыха/пансионат для пожилых людей. Площадь земельного участка составляет 3,7 га На территории комплекса расположены 7 зданий: 1. Здание основного корпуса, двухэтажный с цоколем, площадью 1 437,6 м² 2. Гостевой дом №1, одноэтажный, площадью 67,1 м² 3. Гостевой дом №2, одноэтажный, площадью 67,1 м² 4. Гостевой дом №3, одноэтажный, площадью 79,5 м² 5. Гостевой дом №4, одноэтажный, площадью 80,6 м² 6. Гостевой дом №5, одноэтажный, площадью 64,3 м² 7. Здание поста охраны, площадью 32,7 м² Номерной фонд основного корпуса составляет 20 номеров с санузлами, что позволяет разместить до 60 человек. В цокольном этаже расположен пищеблок со всем необходимым технологическим оборудованием и прачечная.	1 829	60 000 000	32 805	https://www.avito.ru/krasnozavodsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_1829_m_2626498749
Московская область, Клинский район, вблизи д. Малеевка	Детский оздоровительный лагерь «Парус» расположился на расстоянии 23 км от Клина в Клинском районе, в экологически чистом месте среди леса. 19 зданий и сооружений общей площадью 12 250,3 кв.м., 1 земельный участок площадь 162 100 кв.м. Земельный участок. Площадь: 162 100 кв.м.Кадастровый номер: 50:03:0060280:142 (единое землепользование). Категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов. Виды разрешенного использования: для объектов общественно-делового значения.Особые отметки: список кадастровых номеров (площадей) обособленных (условных) участков, входящих в единое землепользование: 50:03:0060280:143 (154 600 кв.м.), 50:03:0060280: 144 (7500 кв.м.).	12 250,30	116 002 292	9 469	https://klin.doski.ru/detskiy-ozdorovitelnyi-lager-parus-v-moskovskoi-oblasti-msg6986336.htm?plc=140
Московская область,	На территории 18Га имущественного комплекса бывшего лечебно-реабилитационного центра	7 500	158 000 000	21 067	https://www.avito.ru/dubovaya_roscha/kommerce

Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
Раменский г.о., д. Литвиново, Центральная ул., 87А	расположены лечебные и вспомогательные строения общей площадью более 7500 м ² , в том числе: два лечебных корпуса, административный корпус, здание ресторана с киноцентром, котельная. Артезианские скважины с минеральной и питьевой водой, КНС, магистральный газ, электричество. 70% территории занимает лес с вековыми соснами				heskaya_nedvizhimost/sanatoriy_gostinitsa_medtsentr_lager_7500_m_2613623457
Московская область, Богородский г.о., пос. Затишье, Лесная ул., 1	• 3-х этажный административный корпус – 630 кв.м.; • 3-х этажный медицинско-бытовой корпус – 1693 кв.м.; • 2-х этажное здание столовой с кинозалом – 1765 кв.м.; • шесть 2-х этажных спальных корпусов – от 742 до 748 кв.м. Конструктив капитальных строений: наружные стены кирпичные; перекрытия между этажами железобетонные; внутренние перегородки из кирпича и пенобетонных блоков; двери и окна ПВХ (новые, установлены в 2021 г.). Коммуникации и инженерные сети: • водоснабжение – своя скважина (50 м) + резервная нитка от города; • отопление – своя котельная (дизтопливо). Установлен итальянский комбинированный котел (газ/дизель); • канализация – своя канализационная насосная станция; • электричество – 600 кВт + 200 кВт резервный кабель. Состояние: в настоящее время комплекс не эксплуатируется. Внутренние помещения требуют ремонта. Коммуникации отключены. Общая площадь земельного участка – 8,72 Га (вид права: собственность). Подъездные пути: имущественный комплекс имеет круглогодичную транспортную доступность, удобный подъезд. Дополнительная информация: комплекс расположен в живописной лесной зоне (сбор ягод и грибов летом, прогулки на свежем воздухе круглогодично), в 600 м от лагеря протекает река Клязьма. Территория огорожена	8 926	70 000 000	7 842	https://www.avito.ru/bolshoe_bukovo/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_8926_m_2535704589
Московская область,	Объект находится в 100 км от Москвы по Можайскому шоссе. Время, затраченное в пути: 1 ч.	7 200	84 003 208	11 667	https://www.avito.ru/mozhaysk/kommercheskaya

Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
Можайский г.о., пос. дома отдыха Красный Стан	30 мин. Объект расположен в уникальном историческом месте, где в 18 веке находились дворянские имения, а позже, в 20 веке, располагался дом отдыха и здравница, что говорит о уникальной экологии района. На территории профилактория растут вековые хвойные и лиственные деревья. По границе земельного участка протекает река Москва. Земельный участок - общая площадь 49,78 Га; Здания: Общая площадь имущественного комплекса 7 200 м2, в т. ч.: - Центральный корпус – 5-этажное здание с подвалом общей площадью 4 968 м2 рассчитанное на 200 человек (1992 г.п.). - Здание спального корпуса - 463 м2. - Здание гаража - 887 м2. - Здание бани-сауны – 332 м2.				_nedvizhimost/zdanie_spotel_gostinitsa_-7200_m_2520554405
Московская область, Павлово-Посадский г.о., территория Светлое Озеро, 1к3	Продается парк-отель (база отдыха) гостиница Территория 8,9га в лесном массиве рядом с озером. Ввод в эксплуатацию 2019-2020гг 20 двойных коттеджей (в каждом коттедже – 2 сауны с купелями, 2 комнаты отдыха с миникухнями, 6 санузлов, 4 двухуровневых номера, Общая площадь коттеджа 271м2-324м2); Здание развлекательного центра - S=3946,9м2; Гостиница S=1571,7м2 (зал, кухня-столовая, бассейн с сауной, 9 номеров); Водозаборный узел - S=99,6м2; Очистные сооружения производительностью 100м3/сут.; КТП 650кВт; Здание (общеежитие для персонала, столовая, прачечная) – S=543,9м2; КПП - S=21,2м2; Здание администрации - S=123,5м2; Бассейн S=240м2 Магистральный газ Рядом озеро, 65км от МКАД по Горьковскому шоссе	12 000	600 000 000	50 000	https://www.avito.ru/elektrogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_12000_m_2737673129
Московская область, Раменский г.о., д. Никулино, 70	Предлагается на продажу здание с земельным участком. Расположено по адресу: Московская область, Раменский р-н, сельское поселение Никоновское, д. Никулино, д.70. Здание 2-х этажное+подвал, общ.пл. 927м2,	927	43 000 000	46 386	https://www.avito.ru/bronnitsy/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_927_m_1869060467

Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
	назначение под общежитие. Земельный участок общ.пл. 30 соток., разрешенное использование под размещение гостиницы. Объект предлагается с действующим бизнесом приносящий неплохой доход (дом престарелых, хостел). Коммуникации: электричество 60кВт, вода скважина, септик на 60 куб., Газ, пожарная сигнализация. Сделан хороший ремонт, столовая, с/у, прачечная, территория огорожена, охраняемая, асфальтовый подъезд.				

Диапазон цен предложений по продаже гостиниц, расположенных в Московской области, составляет от 2 500 до 50 000 руб./кв.м.

Таблица 16. Предложения по аренде гостиниц, расположенных в Московской области

Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Ставка арендной платы, руб. в год	Ставка арендной платы, руб./кв.м/мес.	Источник информации
Московская область, Химки, проезд 1-й Северный, с7	Предлагается в аренду, готовый бизнес приносящий постоянный доход или ищет инвестора для увеличения гостиничного сектора. Гостиница расположена в непосредственной близости с аэропортом Шереметьево. Гостиничный комплекс включает в себя: 1. Ресторан Авторской и Средиземноморской кухни. 2. Отель 10 номеров повышенной комфортности. Номера оборудованы кондиционерами, спутниковым телевидением, мини-бар, телефон, интернет, сейф. 3. Банный комплекс : Два зала общей вместимость до 35 человек. Русская баня на дровах. Финская парная. Турецкий хамам. Бассейн 3м*5м с подогревом воды. Купель 2м*2м. 4. Караоке-бар. Готов проект к реализации на увеличение числа гостиничных номеров	6 000	1 300 000	217	https://khimki.ci an.ru/rent/com mercial/2825827 89/
Москва, Троицкий административный округ, поселение Новофёдоровское, д. Яковлевское, 29А	Предлагается в аренду отдельно стоящее здание под общежитие, гостиницу, хостел, учебное заведение, медицинский центр, пансионат. 1. Расположение: Новая Москва, пос. Новофёдоровское, д.Яковлевское, 40 км от МКАД по скоростному Киевскому шоссе. В непосредственной близости от объекта находится вся	2 382,9	12 000 000	420	https://www.avito.ru/selyatino/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitza_2382.9_m_1704309802

Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Ставка арендной платы, руб. в год	Ставка арендной платы, руб./кв.м/мес.	Источник информации
	инфраструктура посёлка: Дикси, Пятерочка, рынок, поликлиника, аптека, банк, парикмахерская, спортивный клуб. Гостиница - самый высокий дом в населенном пункте, отлично просматривается, поэтому его легко найти, даже впервые оказавшись в этой местности. Удобная транспортная доступность и транспортное сообщение поселения с Москвой и Наро-Фоминском. Общественным транспортом до Москвы можно добраться примерно за час. 2. Здание: Здание строилось и использовалось в качестве гостиницы-общественного. Капитальное строение из силикатного кирпича. Характеристики: 9 этажей 2398,2 м - общая площадь 1 пассажирский лифт, фойе Все коммуникации центральные (водоснабжение, канализация, централизованное теплоснабжение)				
г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи д. Юрово.	Сдается здание свободного назначения идеально под гостиницу/хостел Корпус № 3 на охраняемой территории. Возможна продажа. Площадь здания 832 кв.м. Все коммуникации: Электричество, водопровод, канализация, Газ, отопление. Новый цадк вплотную к земельному участку. Вблизи Бетонного кольца, Калужское шоссе. 25 км от фуд.сити по реконструированному Калужскому шоссе. Адрес: г. Москва, поселение Краснопахорское, вблизи д. Юрово. Адрес дает возможность Московской регистрации для постояльцев. Возможны арендные каникулы.	832	1 000 000	1 202	https://www.avito.ru/shishkin_les/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_na_znacheniya_832_m_1771586223
Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Бекасово д. деревня	Собственник предлагает в аренду корпуса бывшего пансионата "Орбита". Пансионат расположен на берегу реки в живописном уголке Подмосковья в 46 км от МКАД по Киевскому шоссе. Ближайший город Наро-Фоминск находится в 10 минутах езды на машине. Корпуса нуждаются в капитальном ремонте. Здания идеально подходят для размещения загородного отеля, реабилитационного	5 097	21 407 400	350	https://www.cian.ru/rent/commercial/271163905/

Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Ставка арендной платы, руб. в год	Ставка арендной платы, руб./кв.м/мес.	Источник информации
	центра, пансионата по уходу за пожилыми людьми.				
Московская область, Богородский г.о., Ногинск, ул. 200 лет Города, 2	Аренда Отдельно-стоящего 4-х этажного здания (хостел, гостиница/общежитие) общей площадью 1562,5 кв.м, на территории имущественного комплекса класса С, требуется ремонт. Арендные каникулы обсуждаются. НДС включен в арендную плату. Хорошая транспортная доступность с Горьковского шоссе (федеральная трасса (М7)) и с ЦКАД расстояние от МКАД- 42 км. Подробности по телефону.	1 562,5	3 840 000	205	https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitza_obschezhitie_hostel_1562.5_m_2765316385
Московская область, Одинцовский городской округ, ВНИИССОК поселок, ул. Дружбы, 4	Сдается в АРЕНДУ ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС, функционирующий в течение 12 лет. Помещения могут использоваться, как готовый арендный БИЗНЕС, с действующим договором аренды, также возможно использование как НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. За время работы всего 2 арендатора, последний 3,5 года. Комплекс Добрые соседи размещен в жилом, густонаселенном районе ЖК "Дубки", посёлок ВНИИССОК, ул. Дружбы, 4. На первом (415,4м2) и втором (466,8м2) этажах размещены 25 полностью оборудованных номеров, со своим отдельным подъездом (входом). Комплекс размещён в 17-ти этажном монолитно-кирпичном доме. Общая площадь комплекса 882,2 м2. В его составе все необходимые подсобные помещения, инженерия, запасные выходы с каждого этажа и т.п. Комплекс предусмотрен АПЗ (Архитектурно Планировочным Задаaniem) при проектировании и строительстве дома. Электропитание осуществляется от собственного распределительного шкафа с подведенными основным и резервными кабелями на 70 КВт каждый. Комплекс в собственности с 2010 года. Расположен на первой линии Можайского шоссе, в 12 км от МКАД, в 1,5 км от г. Одинцово, рядом выезд на платную дорогу до Москвы 15 минут, 10 мин. пешком до ж/д ст. Пионерская. В непосредственной близости располагаются многоэтажные парковки, бизнес центр на 6000 м2 и	882,2	7 200 000	680	https://odintsovo.cian.ru/rent/commercial/276047089/

Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Ставка арендной платы, руб. в год	Ставка арендной платы, руб./кв.м/мес.	Источник информации
	торгово-развлекательный комплекс Атлас - 21 000 м2 с паркингом.				
Московская область, Раменский г.о., д. Кузнецово, Центральная ул., 176	Сдаем в долгосрочную аренду отдельно стоящее, 3-х этажное административное здание - 3049 кв.м.- участок 0,5 Га . Московская область, Раменский район, Кузнецовское сельское поселение, ул.Центральная, д.176. От МКАД 50 км. по Егорьевскому или Новорязанскому шоссе. Здание кирпично-бетонное. Фундамент- бетонные блоки. Перекрытие- железобетонное. Внутренняя отделка стен и потолка- стены оштукатурены, обшиты панелями, потолок побелен. Полы- дощатые покрыты линолеумом. С/у на каждом этаже, в каждом крыле. На первом этаже - помещения для столовой и кухни (пищеблок). Планировка этажей кабинетная, возможна любая перепланировка. Здание имеет три отдельных входа- с улицы, с территории и с торца. Коммуникации: электричество 150 кВт, канализация- центральная, вода- центральная, отопление- центральное. Удобный заезд с трассы А-107 - 4км, 5 минут. До ж/д станции Загорново 12 минут пешком. Город Раменское - в 13 минутах езды. Здание хорошо подойдет под кондитерскую, швейную или мебельную фабрику, фасовочное производство, медицинский или реабилитационный центр, офисы, фабрику-кухню, семейную гостиницу, апартаменты, хостел, и т.д. Окажем содействие в реконструкции и ремонте.	3 049	7 317 600	200	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_druzhba/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_arendu_-_3049_m_2125502974
Московская область, г.Фрязино, улица Озерная	Сдам в аренду гостиницу на берегу озера - общая площадь здания 4800,2 кв.м., - номерной фонд: 51 двухкомнатный номер, - рассчитано на проживание 200 человек, - медицинский блок на первом этаже, - просторная столовая с кухней, - кафетерий, конференц зал, - складские помещения в подвале, - прилегающая территория 2 Га, - экологически чистый район города,	4 800,2	16 800 000	292	https://move.ru/objects/fryazino_ulica_ozernaya_6895553606/

Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Ставка арендной платы, руб. в год	Ставка арендной платы, руб./кв.м/мес.	Источник информации
	- всего час езды от центра Москвы, - 10-15 мин ходьбы от ж/д станции. Арендная ставка 1400000 руб. в месяц.				
Московская область, р.п. Ржавки, 2-й микрорайон, с15	Отдельно стоящее здание на первой линии ленинградского шоссе. Удобный подъезд. Имеется закрытый внутренний двор. Всего 4 этажа, 1 и 2 с ремонтом, 3 -4 под отделку. Идеально подойдет под размещение общежития/хостела/гостиницы, с точки зрения логистики по отношению к крупным складским объектам. Коммуникации центральные, газ, свет, канализация, вода. Предоставляем каникулы.	2 300	11 022 000	399	https://move.ru/objects/sdaetsya_gostinica_ploschadyu_2300_kv_m_moskovskaya_solnechnogorsk_rjavki_2-y_mikrorayon_s15_6898197124/

Диапазон ставок предложений по аренде гостиниц, расположенных в Московской области, составляет от 200 до 1 202 руб./кв.м в месяц.

Таблица 17. Предложения по продаже земельных участков коммерческого назначения, расположенных в Московской области

Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
Московская область, Бронницы, ш. Каширское	Продажа права аренды. 35 соток. кадастр 50:62:0030103:30. Категория - земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования - общепит (кафе, столовая и т.д.). Находится на внутренней стороне бетонки (А 107) в городе Бронницы. Очень плотный трафик. Есть собственный заезд выезд с трассы. Получено разрешение на строительство кафе площадью 300 кв. метров. Возможно увеличение. Получены ТУ на электричество и газ. Проектируемый объект располагается в непосредственной близости (около 10 м) к автодороге федерального значения А-107 с которой имеется асфальтированный съезд. Но проектируемой территории предусмотрено одностороннее автомобильное движение. Предусмотрено экспресс-обслуживание (заказ и выдача не покидая автотранспорта).	3 500	7 500 000	2 143	https://bronnicy.cian.ru/sale/commercial/257921479/
Московская	Продается земля промышленно-сти 64 сотки с зданием 240 кв. м.	6 400	9 500 000	1 484	https://www.avito.ru/puschino/ze

Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
область, г.о. Серпухов, с. Липицы, ул. имени А.И. Калинина	Участок ровный, осенью сделана планировка. Коммуникации по границе (водопровод и канализация на участке). Подъезд асфальтирован. Подойдет под любой вид деятельности.				melnye_uchastki/uchastok_64sot._promnaznacheniya_2063970323
Московская область, г.о. Серпухов, СНТ Лужки	Продаю 3,5 Га земли в Серпуховском городском округе возле д. Лужки. (Обведен красным треугольник справа; есть еще 2,2 Га на схеме слева за 20 200 000 руб., за исключением заштрихованных здесь можно купить участки по отдельности). Вид разрешенного использования: для рекреационных целей- организация отдыха (дома отдыха, пансионаты, кемпинги) и туризм (туристские парки, туристско-оздоровительные лагеря). Рядом благоустроенный целебный источник. Газ есть. Асфальтовая дорога непосредственно вдоль участков. Площадь разделена на 17 участков, включая внутренние дороги. Расположение: рядом с СНТ Лужки, между р. Окой и Приокско-террасным заповедником. На территории корабельные сосны. Кадастровые номера участков начинаются с 50:32:0060107: далее номер участка со схемы (например 564). 80 км от МКАД. Собственник - одно физическое лицо, бенефициарный владелец с 2011 г. Продаются все участки одновременно (треугольник). Торг уместен.	35 000	32 200 000	920	https://www.avito.ru/puschino/ze-melnye_uchastki/uchastok_35_ga_promnaznacheniya_2337462124
Московская область, Ступино	ПРОДАМ ОТЛИЧНЫЕ УЧАСТКИ ПРОМ НАЗНАЧЕНИЯ В продаже несколько участков Вся дополнительная информация по телефону ЦЕНЫ 500000Р и 600000Р за сотку 50:33:0030545:672 50:33:0030545:673 50:33:0030545:664 50:33:0030545:662 50:33:0030545:661 50:33:0030545:667	10 000	6 000 000	600	https://www.avito.ru/stupino/ze-melnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_2379917462
Московская область, Серпухов, Школьная ул.	Продам земельный участок 13,5 соток в центре города Серпухов, под коммерческую застройку. В собственности более 3-х лет. Вид разрешенного использования: Магазины товаров повседневного обслуживания. Документально оформлены и подведены все необходимые коммуникации-газ, водоснабжение, канализация и электричество.	1 350	10 999 000	8 147	https://www.avito.ru/serpuhov/ze-melnye_uchastki/uchastok_135_sot._promnaznacheniya_2578614113

Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
	Получено разрешение на строительство 2-х этажного магазина, площадью 217 м2. Вся разрешительная документация также, в наличии. На участке возможно построить дополнительные здания. Есть возможность выкупить участки справа и слева.				
Московская область, г.о. Серпухов, д. Лужки	Продаю у реки Оки большой лесной участок в районе д. Лужки площадью 1,9 Га, живописного леса. Кадастровый № 50:32:0060107:52 -1 га, и 90 с. кадастр. № 50:32:0060107:1153 Для организации базы отдыха или под строительство особняка в красивом сосновом бору с вековыми лесными деревьями, корабельными соснами у реки Оки. Участок весь лесной, огорожен частично с двух сторон. Идеальное место для загородного особняка на берегу реки Оки или базы отдыха. Возможность постройки Эллинга для катера. Рыбалка и охота. Коммуникации: электричество, газ, водопровод, канализация - все магистральные есть в соседнем оздоровительном комплексе "Лужки" с подводкой на наш участок по договоренности. Участок расположен в 50 м. от оздоровительного комплекса (ОК) "Лужки". Инфраструктура - магазин, кафе, бассейн, корты, фитнес есть в соседнем ОК "Лужки". Так же есть второй вариант менее затратный. Рядом с участком находятся два электротрансформатора и ГРП с хорошим запасом мощностей. В документах о собственности отмечено, что земельный участок (как и соседние участки) предназначен для размещения объектов рекреационного назначения (организации базы отдыха), категория земель: земли охраняемых территорий и объектов.	19 000	22 500 000	1 184	https://www.avito.ru/puschino/ze_melnye_uchastki/uchastok_19ga_izhs_3004824864
Московская область, Серпухов, Базовая ул.	Земельные участки внутри города Серпухов, вся инфраструктура пром назначения от 1 до 6 га. Дорога с заездом до участков, соседние участки освоены - работают. Коммуникации ГАЗ, ВОДА, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО на границе участка. Прямой выезд на А-108 Московское Большое Кольцо, 20	10 100	14 000 000	1 386	https://www.avito.ru/serpuhov/ze_melnye_uchastki/uchastok_101_ga_promnaznacheniya_2445543156

Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
	километров до Симферопольского шоссе . Въезд со стороны улицы Базовой дом 7. Стоимость от 120000р за сотку. Участки : 50:32:0040131:121 - 50:32:0040131:126				
Московская область, Серпухов, 40 лет Октября СНТ	Продам земельный участок 13,5 соток в центре города Серпухов, под коммерческую застройку территории. В собственности более 3-х лет. Вид разрешенного использования: Магазины товаров повседневного обслуживания. Документально оформлены и подведены все необходимые коммуникации-газ,водоснабжение,канализация и электричество. Получено разрешение на строительство 2-х этажного магазина,площадью 217 м2. Вся разрешительная документация так же, в наличии. На участке возможно построить дополнительные здания.Есть возможность выкупить соседние участки.	1 315	11 999 000	9 125	https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/278514416/
Московская область, Протвино, Заводской пр.	категория земли: Земли населённых пунктов; РВИ: Объекты придорожного сервиса ранее АЗС.	1 400	4 600 000	3 286	https://www.avito.ru/protvino/zemelnye_uchastki/uchastok_14sot._promnaznacheniya_1709275243
Московская область, Серпуховский район, д.Ивантиново	Продаётся земельный участок 50 сот.(2 участка по 25сот.) ТОРГ. Продаётся земельный участок для ИЖС(ПМЖ). Кадастровый номер 50:32:0030107:21 И 50:32:0030107:54 Земельный участок находится в деревне Ивантиново (300 метров от Райсёменовского), Серпуховского р-на ,от МКАД 80 км по Симферопольскому шоссе, от Серпухова 14 км Рядом река Нара (100 м вторая линия). Электричество подключено на столбе, по границе участка, газ в 2026 году. Очень тихое и красивое место, Подойдёт для постройки дома и постоянного проживания. Подъезд хороший.	5 000	3 999 999	800	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_proletarskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_50sot._izhs_2099505448
Московская область, Коломна, мкр. Колычево, ул.	Продажа земельного участка для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Участок вплотную прилегает к ТЦ Лента и его	34 116	150 000 000	4 397	https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/235900095/

Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
Астахова, 4	парковке, за зданием Бургер Кинг. Огорожен металлическим забором (на фото виден). Полностью готов к строительству, выполнены необходимые работы по всем сетям.				
Московская область, Кашира	Земельный участок 0,813 га. в Московской области г. Кашира, ул. Ильича. Собственник не агентство. Продается земельный участок в промышленной зоне, граничащий с жилым массивом. Категория земли населенных пунктов кадастровый номер: 50:37:0060401:23 площадь участка 8130 кв.м. Назначение участка для строительства и эксплуатации торгово-складских помещений, земельный участок расположен в северной части города. Участок привлекателен развитой транспортной инфраструктурой, с одной стороны за пределами участка проходит железная дорога тупиковые ветки. Расстояние до ж/д - станции Кашира около двух километров. С другой стороны ул. Ильича с жилым массивом частный сектор в шаговой доступности общественный транспорт, Автостанция - Ж/Д Станция, сто километров до МКАД по Каширскому шоссе. Возле участка проходят коммуникации газораспределения и водоснабжения.	8 130	6 500 000	800	https://www.avito.ru/kashira/zemelnye_uchastki/uchastok_813_sot._promnaznacheniya_2756728425

Диапазон цен предложений по продаже земельных участков коммерческого назначения, расположенных в Московской области, составляет от 600 до 9 125 руб./кв.м.

3.9. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ РЕКРЕАЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе

исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

Среди ценообразующих факторов рекреационной недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные и качественные факторы:

1) местоположение объекта

Зависимость от местоположения включает в себя влияние таких факторов как: расстояние от московской кольцевой автодороги (МКАД), направление (северное, восточное, западное или южное) и окружение. Последнее определяется близостью к водным объектам, лесным или лесопарковым массивам (положительное влияние) либо промышленным предприятиям (отрицательное влияние).

Относительно удаленности от МКАД оптимальным считается расстояние до 30 км, так как время, затрачиваемое на дорогу до места назначения сопоставимо с поездками внутри самого города с учетом небольших затруднений в движении. Данный территориальный срез особенно актуален для выездных корпоративных мероприятий на базе пансионатов и санаториев, получивших широкое распространение в последнее время, что влияет на спрос недвижимости рекреационного назначения и, как следствие, на её стоимость.

Более отдаленные объекты привлекательны за счет лучшей экологической обстановки. Поскольку посещение рекреационных объектов, как правило, не носит регулярный характер (по сравнению с загородной недвижимостью), комфортным принимается расстояние, которое возможно преодолеть от МКАД при хорошей транспортной ситуации в среднем за час-полтора, что приблизительно равняется 50 км от МКАД. Большее расстояние, как правило, потенциальные потребители рекреационных услуг готовы преодолевать из-за каких-либо исключительных характеристик объекта, что уменьшает поток клиентов, тем самым увеличивает сроки окупаемости проектов и снижает интерес освоения объектов недвижимости у инвесторов.

На отдалении 30-50 км от МКАД объекты рекреационной недвижимости, как правило, представляют оптимальное сочетание транспортной доступности, окружения и состояния зданий.

Рисунок 2. Распределение спроса на средства размещения в зависимости от удаленности от МКАД

Источник: GVA Sawyer

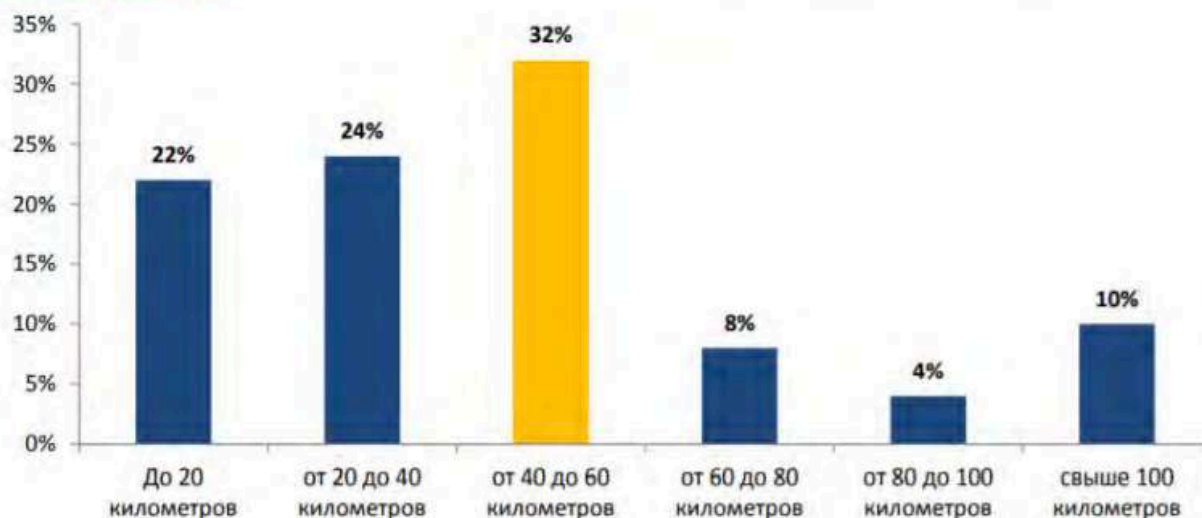
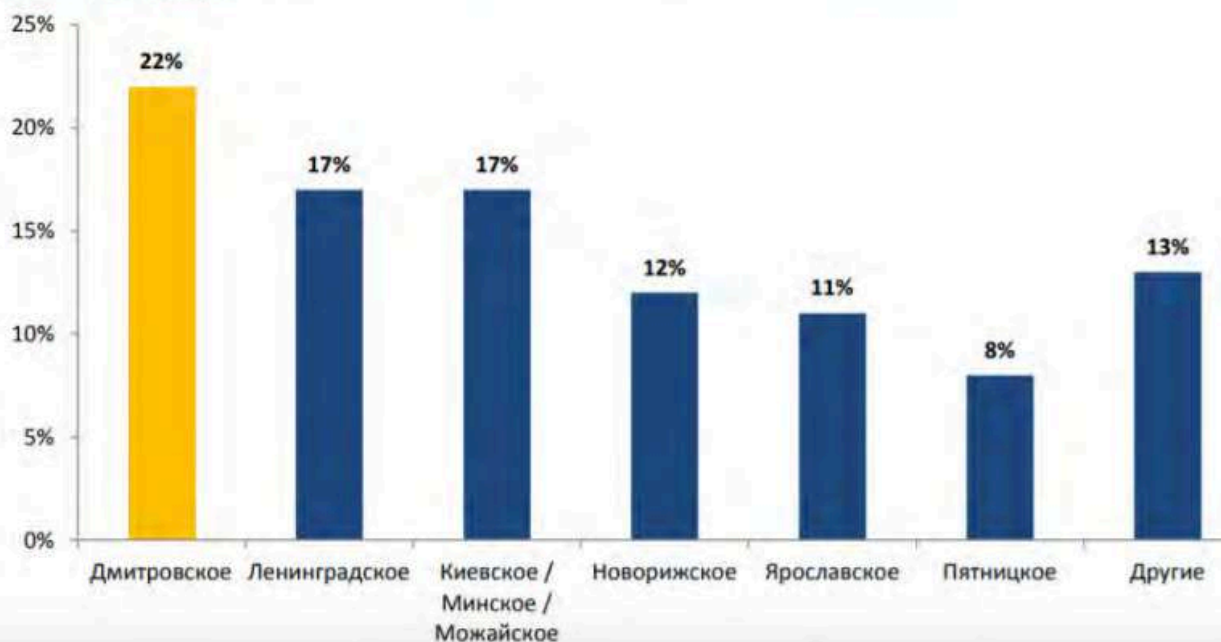


Рисунок 3. Распределение спроса на средства размещения в зависимости от направления

Источник: GVA Sawyer



Окружение определяется близостью к водным объектам, лесным или лесопарковым массивам (положительное влияние) либо промышленным предприятиям (отрицательное влияние). Наличие в непосредственной близости водных объектов, лесных или лесопарковых зон повышает привлекательность объекта недвижимости. Наиболее востребованы рекреационные объекты, на территории которых располагаются водные и лесные объекты. Близость к промышленным предприятиям означает ухудшение экологической обстановки, что является негативным фактором.

2) общая площадь земельного участка

Объекты рекреационного назначения, имеющие земельный участок большей площади, пользуются большим спросом на рынке, так как на избыточном земельном участке можно организовать досуговую зону, разместить спортивные площадки, прогулочные зоны.

3) общая площадь улучшений

Объекты рекреационной недвижимости, характеризующиеся большой площадью, являются

более востребованными, чем небольшие объекты. Чем больше общая площадь улучшений, тем лучше может быть представлен номерной фонд (как количественно, так и качественно), досуговые и лечебные помещения.

Аналогично направлению влияния фактора «Общая площадь земельного участка», несмотря на предпочтительность большей площади улучшений и интерес инвесторов к комплексным объектам, при пересчете на один квадратный метр, объекты большей площади, как правило, стоят дешевле.

4) состояние улучшений

Состояние/уровень внутренней отделки рекреационных зданий — хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений туристско-рекреационных комплексов, находящихся в хорошем состоянии с простым уровнем отделки, выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

5) наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости объекта рекреационной недвижимости. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта, при этом, с точки зрения реализации рекреационной функции, первостепенным является наличие электроснабжения, водоснабжения и канализации; наличие или отсутствие теплоснабжения определяет возможность круглогодичного функционирования объекта рекреационного назначения и исключения фактора сезонности.

Назначение недвижимости косвенно влияет на качество и состояние рекреационных объектов. Средняя стоимость квадратного метра постсоветских построек выше, чем аналогичных объектов советского периода, что объясняется в первую очередь меньшим износом, а также соответствием современным требованиям. Бывшие пионерские лагеря представляют, как правило, комплекс мало- и среднеэтажной застройки, в том числе отдельные постройки с ремонтом, за счет чего средний удельный показатель стоимости повышается. Профилактории, санатории и пансионаты советского времени, как правило, представляют собой массивные здания среднеэтажной застройки, где комплексный ремонт не проводился, что отрицательно влияет на значение среднего удельного показателя стоимости.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
- Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые

могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Иногда продается так называемое право аренды. Продавцом в этом случае выступает арендатор. Происходит это тогда, когда договор аренды предусматривает платежи по ставкам ниже рыночных ставок и у арендатора есть возможность продать это право льготной аренды третьим лицам. В этом случае говорят, что продается имущественное право арендатора. Каждый конкретный случай индивидуален.

По мнению специалистов, работающих на рынке коммерческой недвижимости региона, в зависимости от передаваемых имущественных прав, обременений этих прав, влияние данного фактора может достигать 20%.

- Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Влияние фактора находится в диапазоне от 0% - 15%.

- Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке; Скидки к ценам предложений, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

При продаже недвижимости стоимость объекта всегда снижается на определенный дисконт, который собственник предоставляет покупателю. В практике оценочной деятельности данный показатель называется скидка на торг. Она варьируется также в зависимости от типа сделки – аренда/продажа от ликвидности объекта.

Различные условия рынка оказывают влияние в диапазоне 0%-30%.

- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором.

Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

- Местоположение объекта

Местоположение: является наиболее важным ценообразующим фактором, оказывающим влияние на стоимость объектов любого назначения. Данный фактор может быть разделен на несколько основных подфакторов, каждый из которых играет большую или меньшую роль в формировании цен на объекты различного назначения.

Уровень влияния фактора местоположения очень значителен и находится в диапазоне от 0% до 30%, иногда и больше.

■ Назначение

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. Для этого требуется предварительно выявить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

Все объекты недвижимости условно можно разделить на 3 вида: торговые, офисные и складские. Есть еще так называемые "помещения свободного назначения", которые могут быть отнесены как к одному, так и к другому виду, в зависимости от своих архитектурных и строительных особенностей.

В стоимости объектов недвижимости существует (всегда) четкое разделение. Самый дешевый квадратный метр у складских, посередине – у офисных, самый дорогой - у торговых помещений. Данное ценообразование основано на прибыльности каждого из вида объектов. Влияние данного фактора находится в диапазоне от 10-30%.

■ Физические характеристики объекта

Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

Физические характеристики включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экологию участка. Важно, что корректировка на любое из физических различий должна определяться не затратами на его создание или демонтаж, а вкладом этого различия в стоимость. При этом вовсе не обязательно, чтобы объект, имеющий, например, большую площадь, имел более высокую удельную стоимость. Здесь возможна обратно пропорциональная линейная или нелинейная зависимость.

В том числе, к физическим характеристикам относятся:

Состояние внутренней отделки. Состояние объекта: от состояния недвижимости любого типа зависит его стоимость, как и арендная ставка. Чем лучше состояние объекта, тем более высока удельная величина его стоимости/ставка, так как объект в хорошем и отличном состоянии может быть использован сразу после покупки/аренды, без проведения ремонта.

Влияние данного фактора находится в диапазоне от 5% до 30%.

Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание). Как правило, отдельно стоящее здание находится на открытой площадке, где много парковочных мест, отличная видимость наружной рекламы предприятия торговли, расположенного в помещении, как результат – доходность таких объектов выше, чем у встроенных помещений. Отдельно стоящие здания отличаются инвестиционной стоимостью более высокой, чем встроенные помещения.

Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки находится в диапазоне от 0 до 10%.

Инженерное оснащение. Инженерное оснащение – один из важнейших факторов, влияющий на размер арендных ставок для офисной недвижимости, поскольку без наличия инженерных коммуникаций невозможно осуществление работы. Особенно следует обращать на этот фактор при подборе помещений для парикмахерской, салона красоты.

Уровень влияния данного фактора находится в диапазоне от 0 до 30%.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). Экономические характеристики включают все

характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов арендатора на ремонт.

По мнению экспертов, влияние данного фактора на размер арендных ставок находится в диапазоне 5-15%.

Более подробное описание указанных и прочих факторов представлено в нижеследующей таблице.

Таблица 18. Ценообразующие факторы

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Российский рынок недвижимости непрозрачен. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам. Следовательно, корректировка на условия финансирования не применяется	
Скидка на торг	10,7% - 12,3%	«Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021
Фактор времени	зависит от ситуации и тенденций рынка	сайт https://rosrealty.ru/cena
Местоположение	коэффициент 0,48 – 2,09	«Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021
Площадь	коэффициент 0,50 – 2,00	«Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021
Этаж расположения/этажность	коэффициент 0,73 - 1,37	«Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021
Физическое состояние здания	коэффициент 0,67 — 1,50	«Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021
Процент	11,8% - 13,2%	«Справочник оценщика недвижимости - 2021.

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
недозагрузки при сдаче в аренду		Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021
Величина операционных расходов	16,8% - 21,4%	«Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021
Ставка капитализации	9,6% – 12,4%	«Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021
Категория и разрешенное использование	Данные ценообразующие факторы являются основополагающими и не подвергаются корректировкам, т.к. это может привести к существенному искажению итоговой стоимости	

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях). Данные элементы сравнения не противоречат п. 22 ФСО № 7.

Вывод: Основными ценообразующими факторами объекта являются: местоположение, площадь строения, материал стен, этаж расположения, физическое состояние, состояние отделки, функциональное назначение.

3.10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ

ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования:

- жилое;
- офисное;
- торговое;
- производственное;
- складское.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

ЖИЛОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Объект оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объекта оценки в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ И СКЛАДСКОЕ НАЗНАЧЕНИЯ

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании Объекта оценки в качестве производственно-складских помещений:

- 1) Невозможность проведения реконструкции зданий для использования в качестве производственно-складских объектов.
- 2) Изначальная планировка зданий, как гостиницы;
- 3) Расположение в общественной зоне города.

ОФИСНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании Объекта оценки в качестве офисных помещений:

- 1) Расположение в общественной зоне города;
- 2) Изначальная планировка зданий, как гостиницы;
- 3) Расположение в непосредственной близости от транспортных магистралей;
- 4) Наличие парковки.

Торговое назначение

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании Объекта оценки в качестве торговых помещений:

- 1) Расположение в общественной зоне города;
- 2) Изначальная планировка зданий, как гостиницы;
- 3) Расположение в непосредственной близости от транспортных магистралей;
- 4) Наличие парковки.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование в качестве объекта рекреационного назначения (гостиницы).

Стоимость оцениваемых объектов является максимальной при их реализации единым лотом, включая движимое имущество, стоимость которого была определена в отдельном отчете об оценке №06/857/2804 от 04.05.2023 г. Основную ценность среди оцениваемых объектов представляет здание гостиницы и право аренды земельного участка, на котором данное здание расположено, остальные объекты (здание, назначение: нежилое (проходная); помещение, назначение: нежилое (теплица); сооружение, назначение: нежилое (благоустройство с многолетними насаждениями); право аренды земельного участка; движимое имущество) представляют стоимость при условии их совместной продажи как единого лота.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной категории используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно Земельному Кодексу РФ (ст. 42), собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Учитывая допустимость с точки зрения законодательства, рассматриваемый земельный участок может быть использован собственником в соответствии с категорией земельного участка и его разрешенным использованием. В связи, с чем наиболее эффективное использование оцениваемого земельного участка – для размещения здания гостиницы "Пущино" и ресторана.

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

4.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объекта оценки - 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 открытый рынок 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.

В соответствии с п.1 Федерального стандарта «Подходы и методы оценки (ФСО V)» при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В соответствии с п.2 Федерального стандарта «Подходы и методы оценки (ФСО V)» в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется адекватное число аналогов, по которым известна цена сделки/предложения, совершенной с ними. При этом рынок акций аналогичных объектов характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.
2. По аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности объекта.
3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между аналогами и оцениваемым объектом.

Для получения ценового измерителя Оценщику необходимо проанализировать состояние рынка недвижимости региона и сделать вывод о возможности реализации сравнительного подхода – существует ли достоверная и необходимая (с точки зрения достаточности) информация о рыночных ценах на аналогичные объекты. В частности:

- участники рынка;
- ликвидность рынка (соотношение числа заявок на покупку с количеством заявок на продажу, разница между ценой продажи и ценой покупки, динамика изменения цен);
- доходность рынка;
- спекулятивность рынка (выявление спекулятивных сделок);
- «совершенство/эффективность» рынка (влияние общеэкономических и политических событий на ценообразование).

Далее, для корректного и обоснованного выбора аналогов, для определения элементов сравнения, для расчета необходимых корректировок необходимо получить информацию об объектах-аналогах.

В соответствии с Федеральным стандартом «Оценка недвижимости» (ФСО №7), оценщик принял решение использовать сравнительный подход к оценке.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с п.23а ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Объект оценки представляет собой комплекс зданий производственно-складского назначения основной функцией которого является генерация дохода, что является прямым основанием для применения доходного подхода. Применение доходного подхода для оценки объекта оценки обосновано.

В соответствии с п.23в ФСО №7 метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Объект оценки не требует значительных вложений в ремонт или реконструкцию, что является основанием для применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода.

Таким образом, доходный подход использован для проведения оценки Объекта оценки. В рамках доходного подхода применен метод прямой капитализации.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с п.24а ФСО №7 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.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает текущую ситуацию на рынке недвижимости.

Поскольку на рынке имеется достаточное предложение к продаже и аренде объектов, аналогичных оцениваемому, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода к оценке Объекта - Здание, назначение: нежилое, площадь 9365,4 кв.м, кадастровый №50:60:0020103:58, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г.Пушино, ул. Акад. Франка, д.5А.

Объекты оценки (Здание, назначение: нежилое, площадь 7,7 кв.м, кадастровый №50:60:0020103:55, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г.Пушино, ул. Академика Франка Г.М., д.5А; Сооружение, назначение: нежилое, площадь 960 кв.м, кадастровый №50:60:0020103:220, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г. Пушино, ул. Ак. Франка, д.5-а; Помещение, назначение: нежилое, площадь 666,9 кв.м, кадастровый №50:60:0020103:92, адрес (местоположение) объекта: Московская область, г.Пушино, ул. Академика Франка Г.М., д.5А) является собственностью, которая в силу своей специфики обладает полезностью, ограниченной конкретным видом ее использования и особенностью местоположения, и которая редко продается (если продается вообще) на открытом рынке. Так как данный объект недвижимости является специализированным объектом, его стоимость определена методами затратного подхода. Отказ от использования сравнительного и доходного подходов для определения рыночной стоимости данных объектов недвижимости вызван недостаточным объемом информации по сделкам купли-продажи (аренды) или по предложениям к продаже (аренде). Использование нерепрезентативной выборки может привести к искажению итогового результата.

4.2.РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

4.2.1. Теоретические основы определения стоимости земельного участка

На всех уровнях общественного развития земельная собственность воспринималась как символ богатства и власти, являясь основным объектом оценки.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 130) земля является важнейшим видом и составной частью недвижимости, основой формирования любого недвижимого объекта.

По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом хозяйственного оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей:

- Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она - продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат.
- Во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда.
- В сельском хозяйстве земля является главным средством производства. Здесь она выступает не только как место, где осуществляется производственный процесс, но и как предмет и орудие труда.
- Земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования.
- Не изнашиваемость и вечность. Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличии

от стоимости улучшений. Плодородие земли определяется органической частью почвы. Чем больше органического вещества поступает в почву, тем продуктивнее земля. В тоже время при нерациональном использовании она утрачивает качество «вечного» средства производства и быстро теряет свою производительную способность.

- Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства возможно перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы.
- Земля в отличие от других средств производства и объектов недвижимости обладает плодородием, что позволяет в массовом порядке производить сельскохозяйственную и иную продукцию.
- Существенное повышение ценности земли при оптимальном изменении ее целевого назначения.

В современных условиях в Российской Федерации наиболее распространенными правами на землю, требующими оценки, являются:

Полное право собственности – возможность осуществления любых, не запрещенных законом действий со свободным от арендаторов земельным участком.

Право аренды – срочное возмездное право владения и пользования земельным участком в соответствии с договором аренды.

При оценке права собственности необходимо четко разграничивать три составляющих права – владение, пользование, распоряжение. Владелец земельного участка может обладать первыми двумя правомочиями, однако, без правомочия распоряжения он не будет являться собственником. К двум первым правомочиям – владению и пользованию относят также и вещные права – право пожизненно наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования, сервитуты.

Тип ценности (стоимости) права аренды определяется объемом его полномочий, которыми наделен арендатор в соответствии с договором аренды.

В случае, если арендатор вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), отдавать арендные права в залог и (или) вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, то есть вправе определенным образом отчуждать арендные права, то мера ценности таких прав заключена в возможности их обмена на другую вещь, и поэтому может быть оценена рыночной или ликвидационной стоимостью.

В случае, если арендатор не вправе определенным образом отчуждать арендные права, то мера ценности таких прав заключена в их вкладе в стоимость объекта недвижимости, имущественного комплекса, предприятия и поэтому может быть оценена потребительской стоимостью.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

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

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода используются:

- метод сравнительных продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

В рамках доходного подхода используются следующие методы:

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

Элементы затратного подхода применяются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Основным приемом оценки земельных участков является **метод сравнительных продаж**. Этот метод использует цены продаж земельных участков, аналогичных оцениваемому по существенным характеристикам как базовые для последующего анализа. Предполагается, что цена, за которую земельный участок был продан, отражает равновесие спроса и предложения, и если условия на рынке недвижимости существенно не изменились, то аналогичный по своим характеристикам земельный участок может быть оценен на том же уровне. Метод основан на принципе замещения, рациональный покупатель не заплатит за земельный участок больше, чем ему обойдется аналогичный другой участок с подобными полезными свойствами.

Методы распределения и выделения используются для оценки застроенных участков.

При определении рыночной стоимости земельного участка **методом остатка для земли** Оценщики используют вместо общей стоимости застроенного участка доходность объекта недвижимости. Поэтому применение данного метода возможно, когда известна стоимость сооружения на участке, доходность, приносимая объектом, и срок эксплуатации сооружения. Метод применим для оценки участков с новыми объектами, приносящими доход. Остаточный доход для земли — это сумма, оставшаяся после удовлетворения известных требований к доходу сооружения, которая затем капитализируется для оценки стоимости земельного участка.

Современная практика оценки недвижимости применяет также **метод капитализации дохода**. Метод капитализации дохода подразумевает оценку дохода (земельной ренты), который приносит объект недвижимости, и капитализацию его в цену участка на момент оценки. Предполагается, что потенциальный владелец земельного участка рассчитывает на получение потока доходов от его эксплуатации, при этом обязательно учитываются альтернативные варианты вложения капитала.

В основе метода лежит простое соотношение: стоимость земельного участка равна отношению дохода, полученного от его эксплуатации, к ставке капитализации:

$$V = I / R$$

где **V** — стоимость земельного участка; **I** — доход от эксплуатации земельного участка (арендная плата); **R** — ставка капитализации.

В данном отчете для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

Доходный подход не применялся, т.к. анализ рынка земельных участков в Московской области показал, что рынок аренды земельных участков практически не развит и формируется в основном за счет передачи в аренду муниципальных и государственных земель по ставкам отличным от рыночных, что, в данном случае, делает невозможным расчет дохода, приходящегося на земельный участок.

4.2.2. Расчет стоимости земельного участка при использовании сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнительных продаж.

Метод сравнительных продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая

имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

МЕТОДИКА РАСЧЕТА

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных риэлтерских агентств и источников открытой информации.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 1 кв.м.

Стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S * V_{\text{скорр}}, \text{ где:}$$

V – рыночная стоимость земельного участка;

S – площадь земельного участка (кв.м);

$V_{\text{скорр}}$ – скорректированная стоимость 1 кв.м земельного участка.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Учитывая местоположение оцениваемых участков, Оценщик провел анализ рынка земельных участков в Московской области. В ходе анализа рынка, были выбраны нижеприведенные объекты, предложенные для продажи в апреле 2023 г. Подробная характеристика объектов сравнения приведена в нижеследующей таблице.

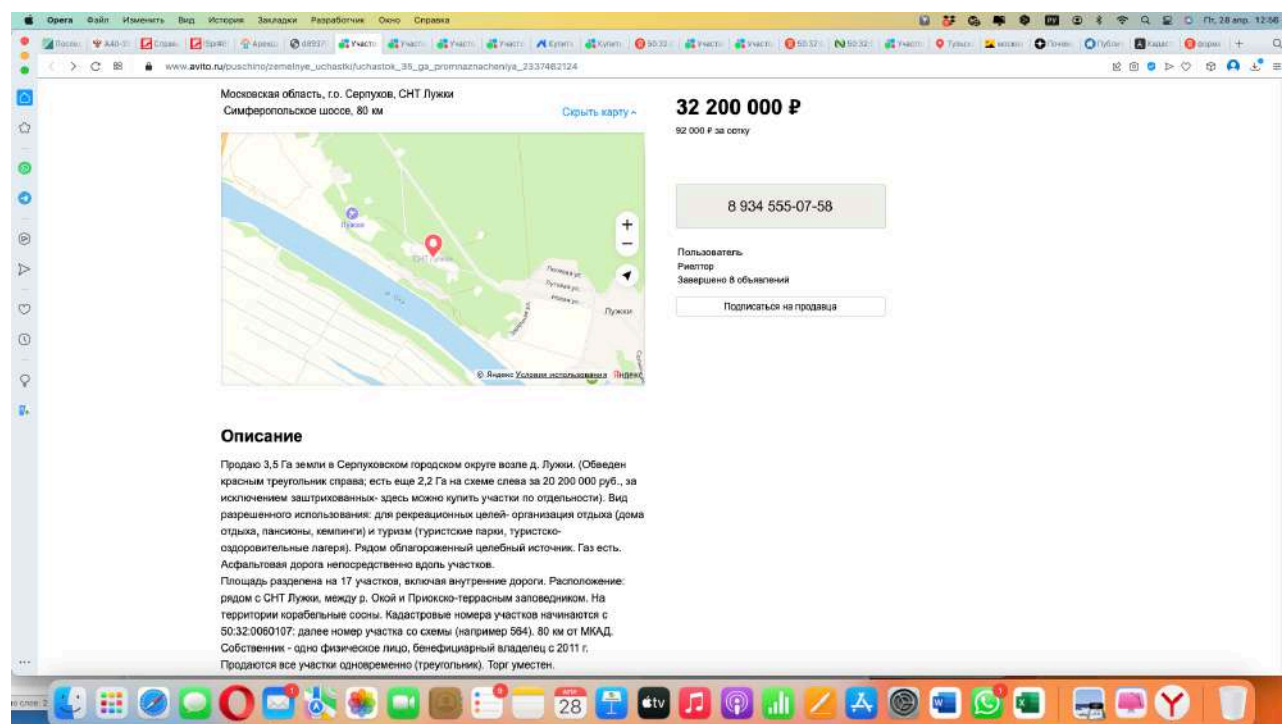
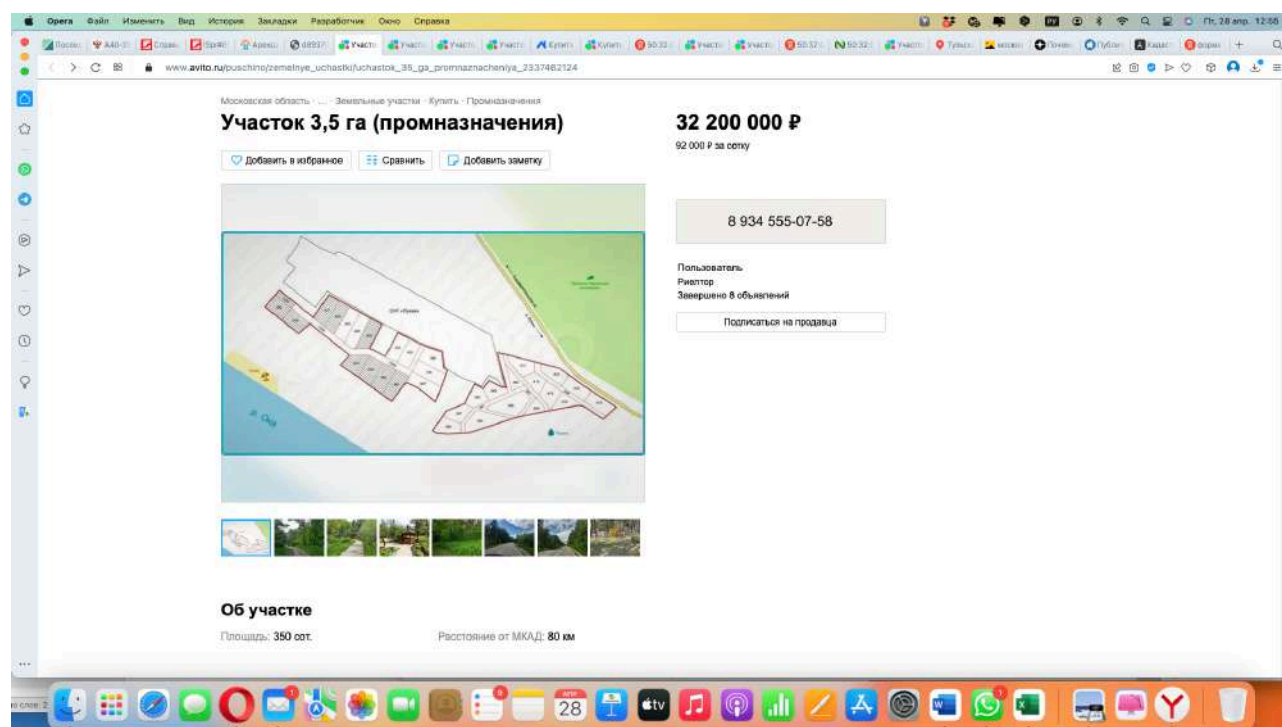
Таблица 19. Характеристика объектов сравнения

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	Московская область, г.Пушино, ул. Акад. Франка, д.5-а	Московская область, Серпуховский район, район д. Лужки	Московская область, Серпуховский район, в районе д. Лужки	Московская область, Серпуховский район, д.Ивантино
Кадастровый номер	50:60:0020103:26	50:32:0060107:564	50:32:0060107:52, 50:32:0060107:1153	50:32:0030107:21, 50:32:0030107:54
Источник информации		https://www.avito.ru/puschino/zemelnye_uchastki/uchastok_k_35_ga_promnaznacheniya_2337462124	https://www.avito.ru/puschino/zemelnye_uchastki/uchastok_k_19ga_izhs_3004824864	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_proletarskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_izhs_2099505448
Площадь участка, кв.м	10 100,10	35 000,00	19 061,00	5 000,00
Цена предложения, руб.		32 200 000 Р	22 500 000 Р	3 999 999 Р
Цена предложения, руб./кв.м		920 Р	1 180 Р	800 Р
Передаваемые права	Долгосрочное право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Время продажи		Дата предложения - 04.2023 г.	Дата предложения - 04.2023 г.	Дата предложения - 04.2023 г.
Местоположение	за пределами Московского большого кольца (МБК)	за пределами Московского большого кольца (МБК)	за пределами Московского большого кольца (МБК)	в зоне между Московским малым кольцом (ММК) и Московским большим кольцом (МБК)
Близость водоема	в непосредственной близости от водоема (р.Ока)	в непосредственной близости от водоема (р.Ока)	в непосредственной близости от водоема (р.Ока)	в непосредственной близости от водоема (р.Нара)
Наличие леса	Имеется лесной массив на участке и/или в непосредственной близости от лесного массива	Имеется лесной массив на участке и/или в непосредственной близости от лесного массива	Имеется лесной массив на участке и/или в непосредственной близости от лесного массива	Имеется лесной массив на участке и/или в непосредственной близости от лесного массива
Категория земель	земли населенных пунктов	земли особо охраняемых территорий и объектов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	для размещения здания гостиницы "Пушино" и ресторана	для рекреационных целей	для размещения объектов рекреационного назначения (организации базы отдыха)	для ведения личного подсобного хозяйства
Наличие коммуникаций	электроснабжение,	электроснабжение,	отсутствуют	отсутствуют

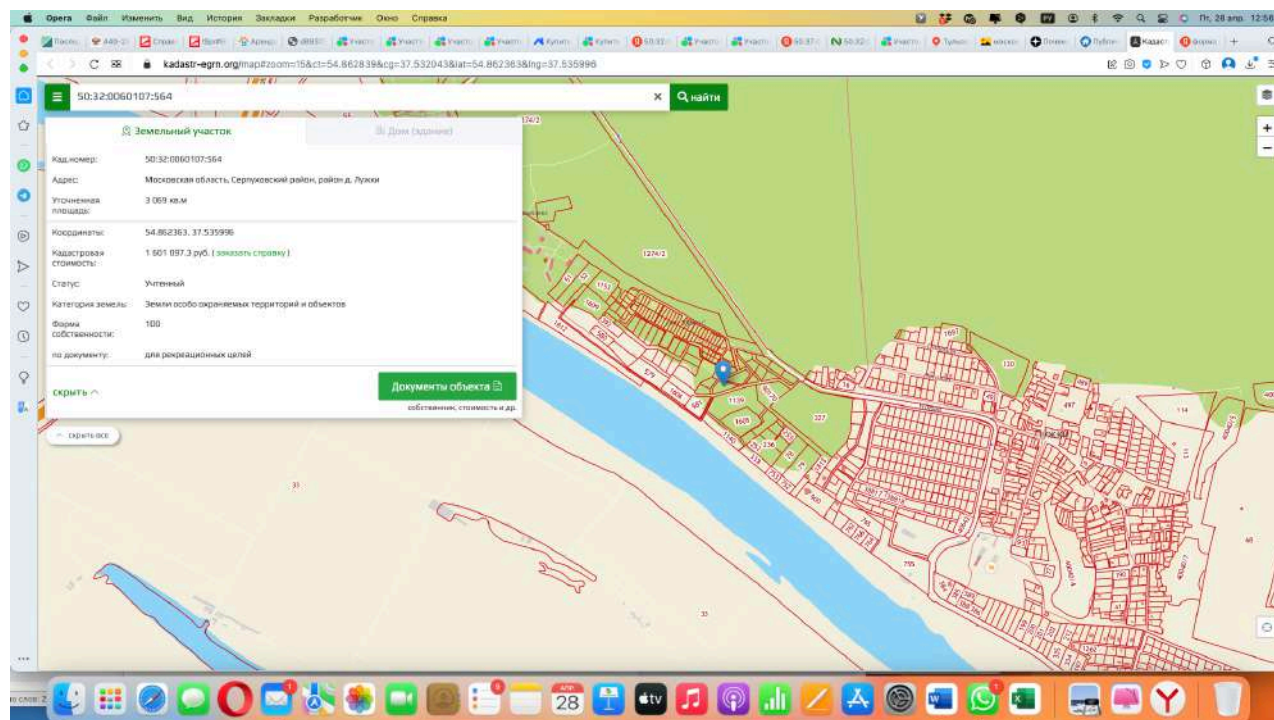


Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
	водоснабжение, газоснаб- жение	газоснабжение		

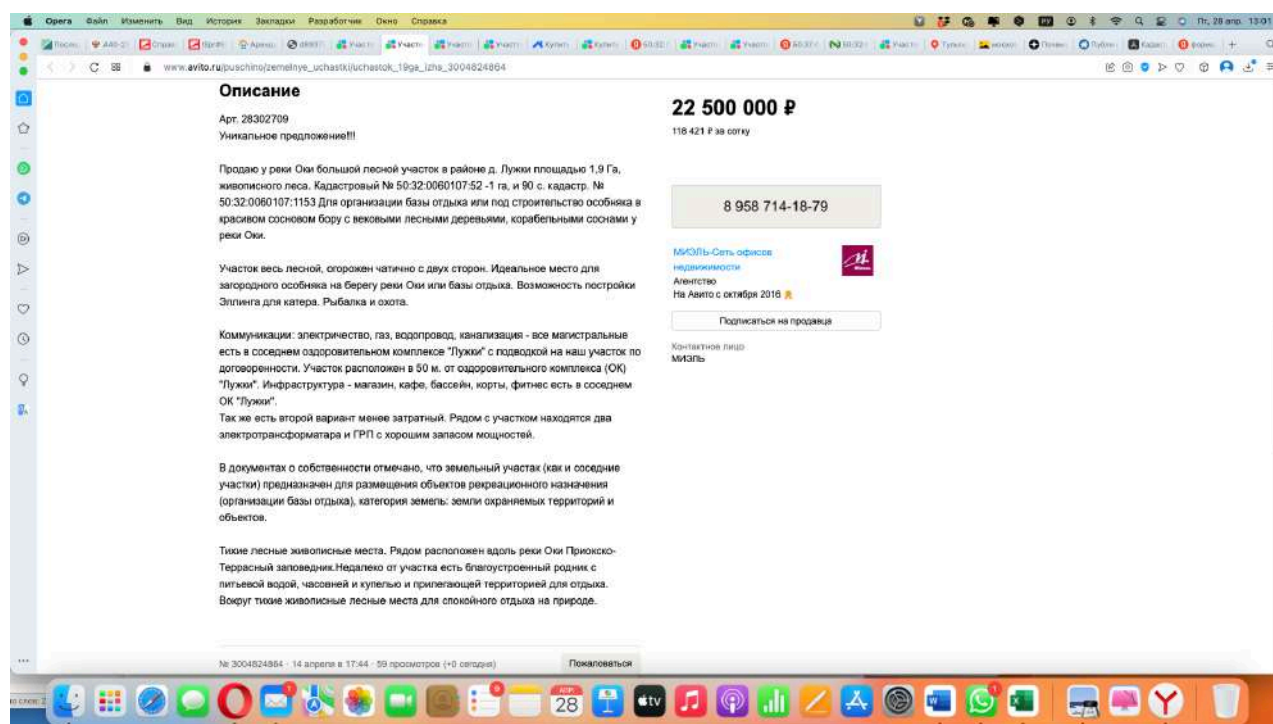
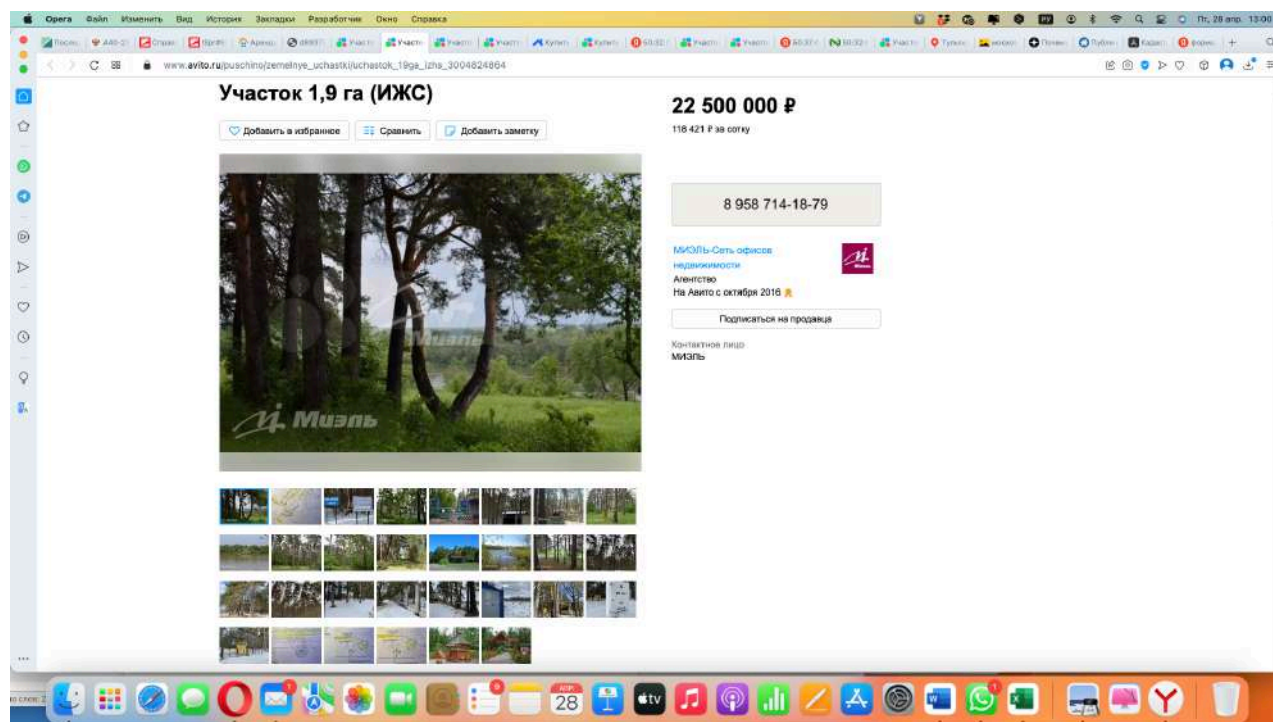
Изображение 38. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №1



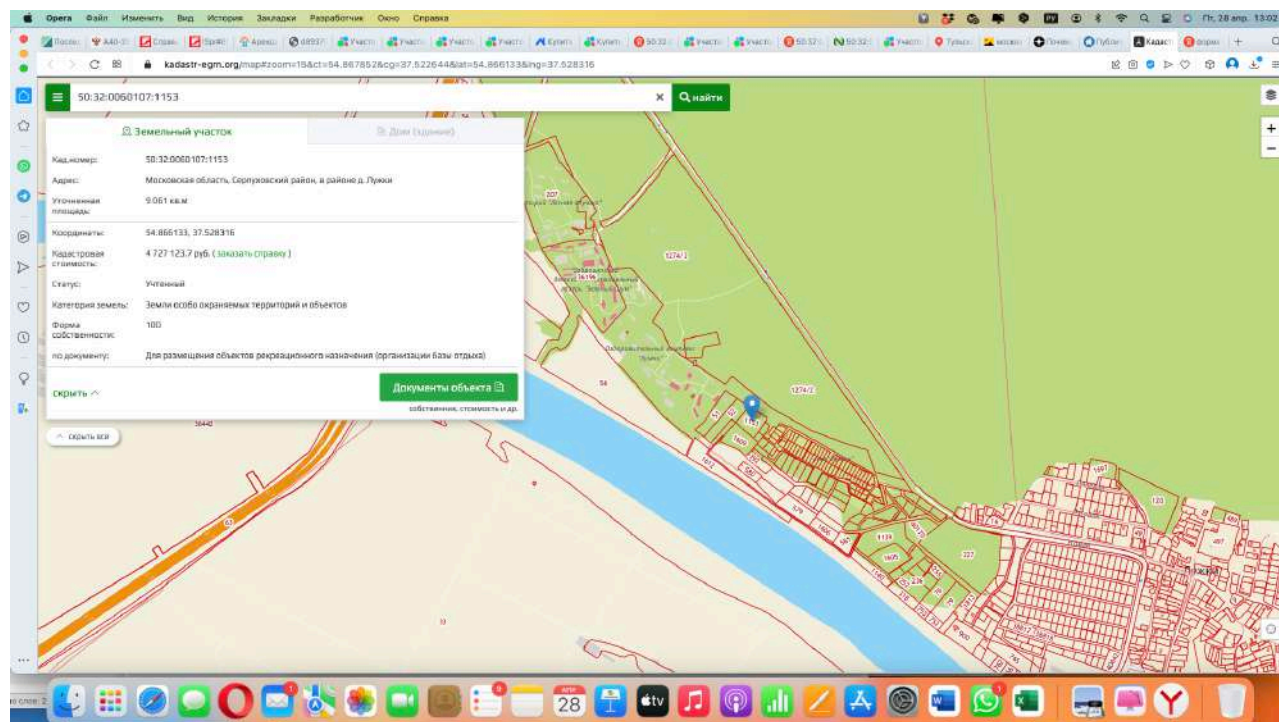
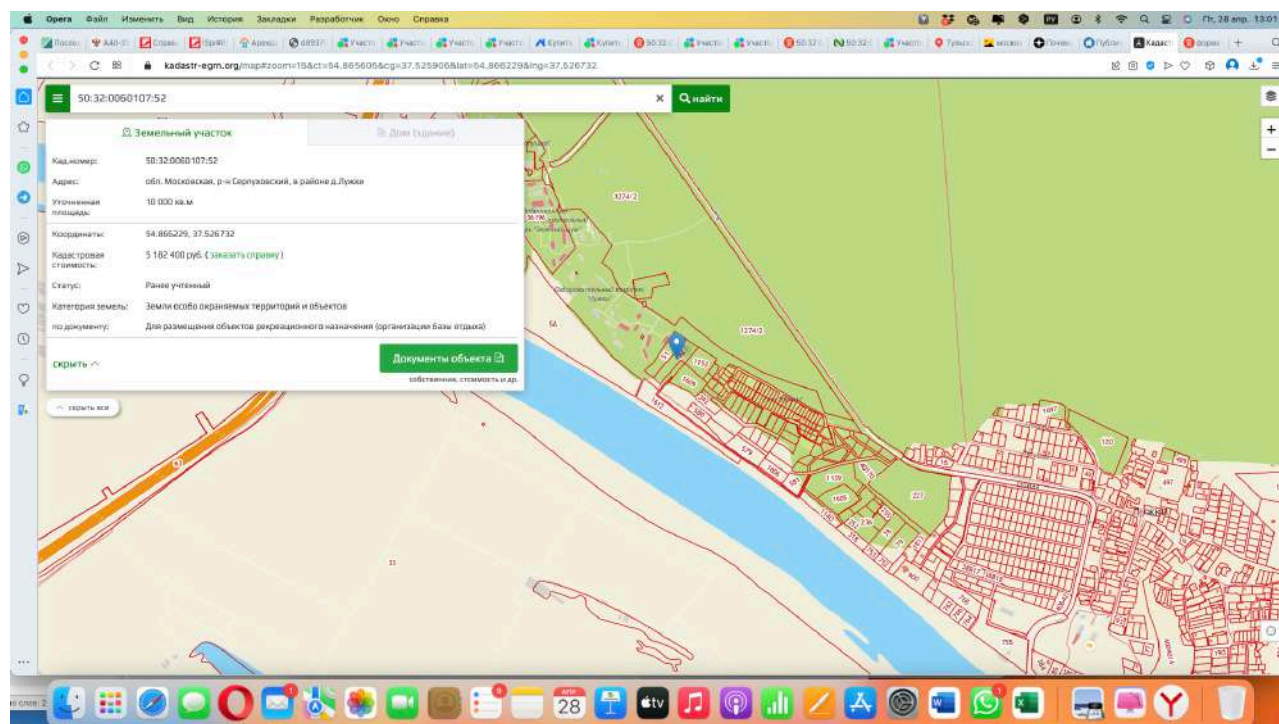
Изображение 39. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №1



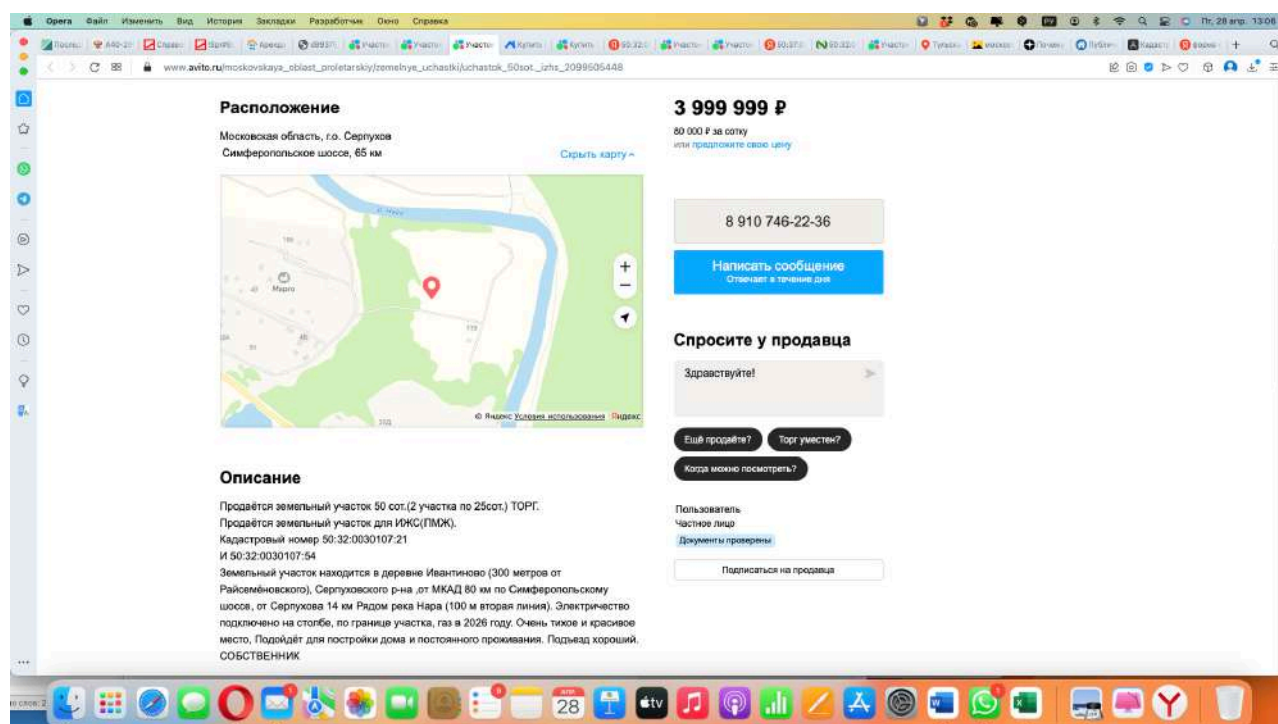
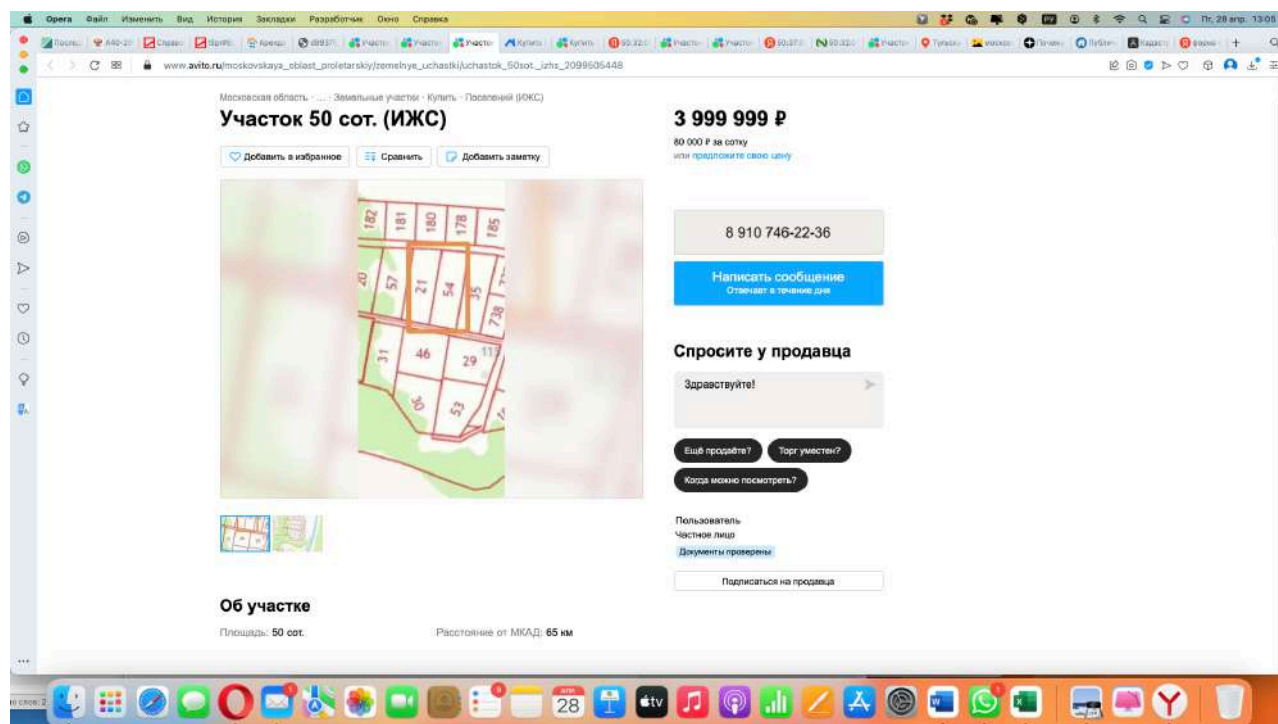
Изображение 40. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №2



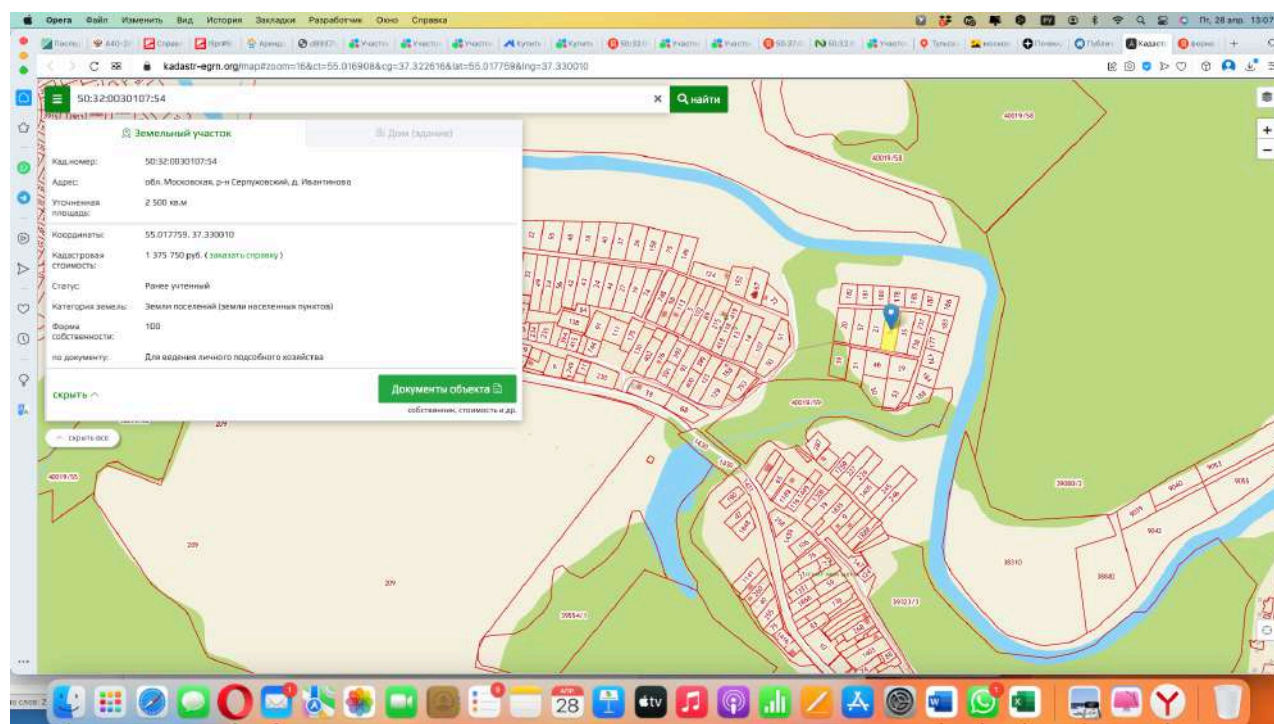
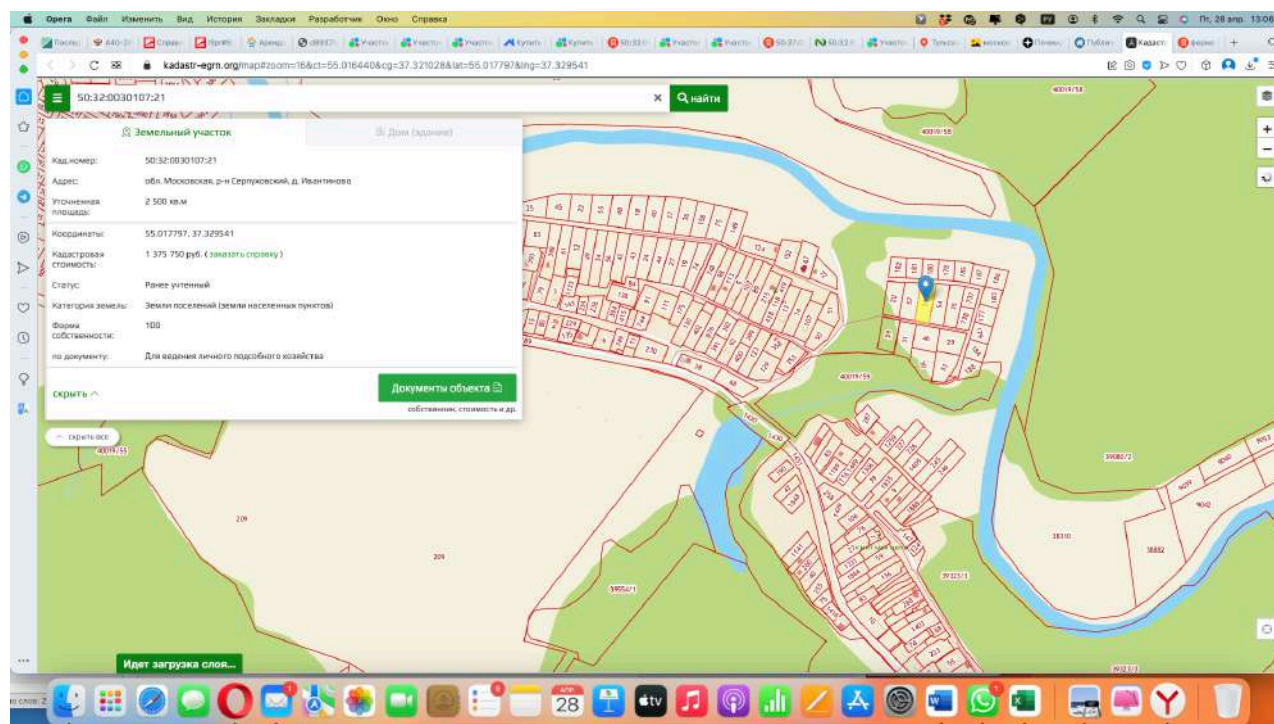
Изображение 41. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №2



Изображение 42. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №3



Изображение 43. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №3



КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ СРАВНЕНИЯ

Подход к оценке с позиций сравнительного подхода основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы, или включены в реестр на продажу/покупку. В основе данного подхода лежит принцип замещения, согласно которому рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Данный подход наиболее эффективен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о сделках купли-продажи, в противном случае он не применим.

Основным методом определения стоимости недвижимости в рамках данного подхода является метод сравнения продаж. Применение метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Изучение рынка и сбор данных. На этом этапе, из представленных на рынке, отбираются объекты сопоставимые с оцениваемым по основным позициям. Основными критериями при этом служат:

Проверка и анализ полученных данных. На этом этапе из сделанной выборки отбираются, как правило 3 - 5 объектов в максимальной степени соответствующих оцениваемому и уточняются (у собственника или его представителя) данные указанные в объявлении на продажу. Основными критериями при этом служат:

- право собственности,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- дата продажи,
- местоположение,
- наличие подъезда, парковки автотранспорта,
- площадь земельного участка и права на него,
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью и т.п.

При сравнении Объекта оценки с объектами сравнения использовались следующие корректировки:

Передаваемые имущественные права. Размер корректировки определяется на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, стр.73, таб.18. Размер поправки на передаваемые имущественные представлен в нижеследующей таблице. Корректировка применяется в размере «-14%».

Таблица 20. Значения поправки на передаваемые имущественные права для земельных участков под объекты рекреации

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		Собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,32
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,14
	краткосрочная аренда	0,76	0,88	1,00

Условия финансовых расчетов. Для оцениваемого объекта и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не учитывается.

Поправка на время продажи. Корректировка учитывает рост цен на рынке недвижимости, данная корректировка не вводилась, т. к. расчетах использовалась актуальная на дату определения стоимости информация.

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на условия финансирования, условия продажи, на время продажи также не требуется.

Поправка на торг. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке нежилых помещений, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Размер корректировки определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, стр.213, таб.99. Размер поправки на торг представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 21. Рекомендуемые значения скидки на торг на активном рынке

Скидка на торг, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
Земельные участки под торгово-офисную застройку	10,1%	8,7%	11,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Учитывая расположение оцениваемого земельного участка, скидка на торг принимается в размере среднего значения доверительного интервала в размере «-14,1%».

Местоположение. Корректировка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению оценщика, данный элемент сравнения существенно влияет на стоимость объекта оценки. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

Корректировка на местоположение определена на основании «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 6-е издание», ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023, <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>, стр.31. Размер корректировок на местоположение приведен в нижеследующей таблице. Корректировка применяется в размере «-9%» к аналогу №3.

Таблица 22. Корректирующие коэффициенты на расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона (земельные участки рекреационного назначения)

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	до
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Третьего транспортного кольца (ТТК) к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка,	1,11	1,07	1,16

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		От	до
расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,10	1,06	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,15

Близость водоема.

Корректировка на близость водоема определена на основании «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 6-е издание», ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023, <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>, стр.32. Размер корректировок на местоположение приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 23. Корректирующие коэффициенты на близость водоема (земельные участки рекреационного назначения)

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		от	до
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от водоема, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдали от водоемов	1,20	1,12	1,28

Наличие леса.

Корректировка на наличие леса определена на основании «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 6-е издание», ООО «АБН-Консалт», Москва, 01.01.2023, <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>, стр.32. Размер корректировок на местоположение приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 24. Корректирующие коэффициенты на наличие леса (земельные участки рекреационного назначения)

Наименование	Среднее значение	Значение (коэффициент)	
		от	до
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих лесной массив на участке и/или в непосредственной близости, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих лесного массива	1,15	1,05	1,25

Поправка на площадь.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Корректировка на площадь была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, стр.96, таб.33. Размер поправки на площадь (фактор масштаба) представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 25. Корректирующие коэффициенты на площадь (фактор масштаба) для земельных участков под объекты рекреации, данные, усредненные по России, по цене предложений

Площадь, кв.м		аналог					
		< 1500	1500 - 3000	3000 - 6000	6000 - 10000	10000-25000	> 25000
объект оценки	< 1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500 - 3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000 - 6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000 – 10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	> 25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Категория земель и разрешенное использование.

Вид разрешенного использования не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

- Вид разрешенного использования может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского и сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения вида разрешенного использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования;
- В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую вид разрешенного использования не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы;
- Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других видов разрешенного использования, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают;
- Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты;
- Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных видов разрешенного использования схожего функционального назначения, часто рассчитываются

по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

В «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, стр.40-42, таб.5, приведена следующая сегментация земельных участков в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 г. №5401.

Таблица 26. Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжёлая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады	6.0 – 7.0, 3.1
			Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ	
			Коммунальное обслуживание	
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	4.1 – 4.10, 3.2 – 3.10
			Земельные участки для размещения гостиниц	
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) – осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1 – 1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные	Земли населенных	Земельные участки, предназначенные	2.5 –

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
	участки под МЖС	пунктов	для размещения среднеэтажных жилых домов	2.7.1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	2.1 – 2.3, 2.7
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки)	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) – обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности	3.1 – 5.5, 9.0 – 9.3
			Курортная деятельность – использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека, природных лечебных ресурсов	
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Обслуживание автотранспорта – размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	4.9.1, 7.2.1 – 7.2.3
			Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			для размещения постов охраны внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	

Размер корректировки определяется на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, стр.182, таб.81. Размер поправки на категорию земель и разрешенное использование земельного участка представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 27. Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Классы земельных участков		Объект-аналог						
		под офисно-торговую застройку	под индустриальную застройку	под ИЖС	под объекты рекреации	Под ЛПХ	СНТ, дачи	с/х назначения
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,43	2,38	2,56	2,63	2,94	4,35
	под индустриальную застройку	0,70	1,00	1,67	1,79	1,84	2,06	3,04
	под ИЖС	0,42	0,60	1,00	1,08	1,11	1,24	1,83
	под объекты рекреации	0,39	0,56	0,93	1,00	1,03	1,15	1,70
	Под ЛПХ	0,38	0,54	0,90	0,97	1,00	1,12	1,65
	СНТ, дачи	0,34	0,49	0,81	0,87	0,89	1,00	1,48
	с/х назначения	0,23	0,33	0,55	0,59	0,61	0,68	1,00

Поправка на наличие коммуникаций. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Наличие коммуникаций, возможности их подключения, согласований на подключение у земельного участка при прочих равных условиях увеличивает стоимость участка по сравнению с участками, у которых коммуникаций и возможности подключения коммуникаций нет.

Среди основных коммуникаций выделяются электричество и газоснабжение. Наличие на объекте остальных коммуникаций (водоснабжения и канализации) обозначено термином «все коммуникации».

При расчете стоимости земельного участка учитывается количественный и качественный состав коммуникаций и возможность присоединения к существующим сетям, в случае если на земельном участке планируется строительство объектов недвижимости.

Корректировка на наличие коммуникаций была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, стр.138, таб.49. Размер поправки на наличие коммуникаций представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 28. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов (земельные участки под объекты рекреации)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,19	1,26
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,18	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,13	1,19

Поправка определяется по среднему значению диапазона.

Данные о наличии коммуникаций на сопоставимых объектах получены, в частности, в результате телефонных переговоров с продавцами данных участков.

Поправка для Объекта-аналога №1 составляет: 1,16 или 16%.

Поправка для Объекта-аналога №2 составляет:

$1,22 * 1,22 * 1,16 = 1,727$ или 72,7%.

Поправка для Объекта-аналога №3 составляет:

$1,22 * 1,22 * 1,16 = 1,727$ или 72,7%.

Поправка на ограничения. В данном случае нет необходимости вводить поправку.

Расчет стоимости единицы сравнения земельных участков, взвешенной по количеству корректировок. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов.

Для оценки надежности полученной статистической информации по степени их однородности в рамках данного отчета оценщики считают наиболее подходящим использовать методику доктора математических наук Д. Сепетлиева, подразумевающую расчет коэффициента вариации. Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

, где:

V – искомый показатель;

σ – среднее квадратичное отклонение;

$\bar{X}$ – средняя величина.

По методике Д. Сепетлиева рекомендуемым допустимым значением коэффициента вариации является 33%. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, исходные данные об аналогах объекта оценки непригодными для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Расчеты по определению рыночной стоимости прав на земельный участок приведены в ниже-следующей таблице.

Таблица 29. Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	Московская область, г.Пу- щино, ул. Акад. Франка, д.5-а	Московская область, Серпу- ховский район, район д. Лужки	Московская область, Серпу- ховский район, в районе д. Лужки	Московская область, Серпу- ховский район, д.Ивантиново
Кадастровый номер	50:60:0020103:26	50:32:0060107:564	50:32:0060107:52, 50:32:0060107:1153	50:32:0030107:21, 50:32:0030107:54
Источник информации		https://www.avito.ru/puschino/ zemelnye_uchastki/uchastok_3 5_ga_promnaznacheniya_2337 462124	https://www.avito.ru/puschino/ zemelnye_uchastki/uchastok_1 9ga_izhs_3004824864	https://www.avito.ru/moskovs kaya_oblast_proletarskiy/zemel nye_uchastki/uchastok_50sot._ izhs_2099505448
Площадь участка, кв.м	10 100,10	35 000,00	19 061,00	5 000,00
Цена предложения, руб.		32 200 000 Р	22 500 000 Р	3 999 999 Р
Цена предложения, руб./кв.м		920 Р	1 180 Р	800 Р
Передаваемые права	Долгосрочное право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передава- емые права		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		791 Р	1 015 Р	688 Р
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг		-14,10%	-14,10%	-14,10%
Скорректированная цена, руб./кв.м		680 Р	872 Р	591 Р
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на условия сделки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		680 Р	872 Р	591 Р
Время продажи		Дата предложения - 04.2023 г.	Дата предложения - 04.2023 г.	Дата предложения - 04.2023 г.
Корректировка на время продажи		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Скорректированная цена, руб./кв.м		680 Р	872 Р	591 Р
Местоположение	за пределами Московского большого кольца (МБК)	за пределами Московского большого кольца (МБК)	за пределами Московского большого кольца (МБК)	в зоне между Московским малым кольцом (ММК) и Московским большим кольцом (МБК)
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	-9,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		680 Р	872 Р	538 Р
Близость водоема	в непосредственной близости от водоема (р.Ока)	в непосредственной близости от водоема (р.Ока)	в непосредственной близости от водоема (р.Ока)	в непосредственной близости от водоема (р.Нара)
Корректировка на близость водоема		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		680 Р	872 Р	538 Р
Наличие леса	Имеется лесной массив на участке и/или в непосредственной близости от лесного массива	Имеется лесной массив на участке и/или в непосредственной близости от лесного массива	Имеется лесной массив на участке и/или в непосредственной близости от лесного массива	Имеется лесной массив на участке и/или в непосредственной близости от лесного массива
Корректировка на наличие леса		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		680 Р	872 Р	538 Р
Корректировка на площадь		5,00%	0,00%	-17,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		714 Р	872 Р	446 Р
Категория земель	земли населенных пунктов	земли особо охраняемых территорий и объектов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	для размещения здания гостиницы "Пушино" и ресторана	для рекреационных целей	для размещения объектов рекреационного назначения (организации базы отдыха)	для ведения личного подсобного хозяйства
Корректировка на категорию земель и разрешенное использование земельного участка		0,00%	0,00%	3,00%



Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Скорректированная цена, руб./кв.м		714 Р	872 Р	460 Р
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	электроснабжение, газоснабжение	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка на наличие коммуникаций		16,00%	72,70%	72,70%
Скорректированная цена, руб./кв.м		828 Р	1 506 Р	794 Р
Ограничения		нет	нет	нет
Корректировка на ограничения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		828 Р	1 506 Р	794 Р
Количество корректировок		4	3	6
Удельный вес по количеству корректировок		0,35	0,38	0,27
Коэффициент вариации	31,46%			
Итоговая рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб./кв.м	1 080 Р			
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб.	10 908 108 Р			
Рыночная стоимость права аренды земельного участка (округленно), руб.	10 908 000 Р			

4.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

4.3.1. Выбор и обоснование применения методов оценки

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, гласящий, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за интересующий его объект капитального строительства больше, чем сумма, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию (с учетом накопленного износа).

Затратный подход сводится к следующей математической модели:

$$P = ПВС - ПВС \times I_{\text{нак}} + P_{\text{зз}}$$

Где:

P – рыночная стоимость

ПВС – полная восстановительная стоимость объекта капитального строительства (или стоимость замещения) в рыночных ценах, с учетом прибыли застройщика (девелопера), руб.;

$I_{\text{нак}}$ – накопленный износ, в долях;

$P_{\text{зз}}$ – рыночная стоимость прав на свободный (незастроенный) земельный участок.

Первые два слагаемых ($ПВС - ПВС \times I_{\text{нак}}$) представляют собой рыночную стоимость строения (улучшений земельного участка).

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе может определяться стоимость воспроизводства или стоимость замещения аналогичного объекта.

Под стоимостью воспроизводства (восстановительной стоимостью) подразумевают затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения – определяется затратами на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

В основе определения восстановительной стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительных работ, принято выделять прямые и косвенные затраты.

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

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

Прямые расходы включают заработную плату основных строительных рабочих, строительные конструкции и материалы, а также расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

Накладные расходы рассчитываются по нормативам в процентах к прямым затратам и включают такие статьи, как транспортные расходы, расходы на содержание управленческого аппарата и др.

Прибыль подрядной строительно-монтажной организации, устанавливаемая в процентах к полной себестоимости строительно-монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

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

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.

К косвенным затратам относятся расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора. Косвенные затраты могут включать:

- 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.

Далее из восстановительной стоимости вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка (в том случае, если он принадлежит собственнику здания). Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

При затратном подходе применяются следующие методы оценки:

- Метод сравнительной единицы
- Метод разбивки по компонентам (позлементный метод)
- Метод количественного обследования (сметный метод).
- Индексный метод

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или объема объекта оценки со стоимостью единицы площади или объема аналогичного типового объекта капитального строительства. Определяется обычно из справочников УПВС, УПСС, КО-Инвест или по статистическим данным о стоимости строительства одной единицы сравнения в текущих ценах. Метод достаточно прост в применении и дает допустимую точность.

Метод разбивки по компонентам заключается в определении стоимости объекта капитального строительства как суммы стоимостей его строительных компонентов – фундаментов, стен, перегородок и т.д. Данный метод наиболее полно соответствует технологии определения сметной стоимости строительно-монтажных работ на основе сборников единичных расценок (ЕЕРР). Метод более точный по сравнению с методом сравнительной единицы, однако он более трудоемок и требует знания основ сметного дела.

Метод количественного обследования является наиболее точным, но, в то же время, наиболее трудоемким. Данный метод редко применяется в повседневной практике.

Индексный метод заключается в индексации суммы затрат, понесенных на создание объекта капитального строительства. Пригоден для объектов, имеющих достоверные сведения о стоимости затрат на строительство и привлекателен для недавно построенных объектов капитального строительства.

Выводы: В рамках проведения оценки сравнительным подходом Оценщиком использовался метод сравнительной единицы.

4.3.2. Определение стоимости воспроизводства (замещения) объекта капитального строительства

Существует несколько справочников укрупненных показателей восстановительной стоимости объектов недвижимости: Сборники УПВС, Справочники Ко-Инвест и укрупненные государственные сметные нормативы цен строительства, утвержденные приказами Минрегионразвития. Различие между сборниками заключается в следующем:

- Укрупненные цены представлены в базах различных годов;
- Сборники содержат описания объектов недвижимости с разными стандартами строительства.

Расчёт стоимости замещения объекта оценки осуществлялся методом сравнительной единицы, предполагающим расчёт стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м, 1 куб.м) аналогичного здания/сооружения.

Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах. Для расчёта стоимости замещения оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем).

Стоимость замещения оцениваемого объекта с учётом прибыли предпринимателя определена по сборникам УПСС с использованием информационной базы КО-ИНВЕСТ по следующей формуле:

$$C_z = C_{ан} \times V(S)_{об} \times K_b \times K_{V(S)} \times K_n \times K_m \times K_{пп} \times K_{ндс}, \text{ где:}$$

Показатель	Полное наименование показателя	Источник информации для расчета
C_z	Стоимость замещения объекта оценки на дату оценки	Расчет Оценщика по формуле, приведенной выше
$C_{ан}$	Стоимость 1 куб.м / шт. типичного здания/сооружения (аналога) на базовую дату	Расчет произведен исходя из стоимости Объектов оценки, по сборникам УПСС «Здания и сооружения агропромышленного комплекса. 2020», стр.422, аналог ruA3.07.011.0086; «Благоустройство территорий. 2016», стр.79, аналог ruB3.06.005.0012; «Благоустройство территорий. 2016», стр.63, аналог ruB3.02.013.0003

БУДКА ОХРАНЫ (КАРАУЛЬНЫЕ ДОМИКИ / КПП)										Этажность: 1		КС-7						
ОПИСАНИЕ: В стоимость включены архитектурные украшения										ПОЛЫ - Экономичный ковролин или линолеум ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Потолки - акустическая плитка / стены гипсокартон ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Индивидуальные встроенные в стены тепловые пушки ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Водопровод, канализация ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Электроосвещение								
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный КАРКАС - Деревянный или стальной стоечный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Штукатурка или деревян- ный сайдинг																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ								ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ						
ruA3.07.011.0086										Standard	РУБ. на 1 м3	19 192						
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДМАН	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСВОБОДИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРООСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	ОСЛОБОЖДАЮЩИЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОСОБОВАННЫЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruA3.07.011.0086	1481,4	1720,0	1146,7	754,1	1662,2	2690,3		3280,3	2495,9	763,5	1024,4		164,6	991,1	640,9		376,4	19192,0
	7,72%	8,96%	5,97%	3,93%	8,66%	14,02%		17,09%	13,01%	3,98%	5,34%		0,86%	5,16%	3,34%		1,96%	100,00%

ПОСАДКА ДЕРЕВЬЕВ-КРУПНОМЕРЫ ЛИСТВЕННЫЕ				КС-15		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
- Учтены усредненная стоимость посадочного материала, выкопка, доставка, разгрузка, подготовка посадочного места, посадка, добавление грунта при необходимости, установка на растяжки, обслуживание в течение 1 года						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruB3.06.005.0007	Высотой от 2 до 3 м				руб. на 1 шт	7 503
ruB3.06.005.0008	Высотой от 3 до 4 м				руб. на 1 шт	12 505
ruB3.06.005.0009	Высотой от 4 до 5 м				руб. на 1 шт	17 506
ruB3.06.005.0010	Высотой от 5 до 6 м				руб. на 1 шт	26 260
ruB3.06.005.0011	Высотой от 6 до 8 м				руб. на 1 шт	50 644
ruB3.06.005.0012	Высотой от 8 до 12 м				руб. на 1 шт	93 785

Показатель	Полное наименование показателя	Источник информации для расчета				
ТЕПЛИЦЫ		Этажность: 1			КС-13	
ОПИСАНИЕ:		КРОВЛЯ — Пленка ПВХ ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Без водоснабжения ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Без электроосвещения				
С несущими деревянными конструкциями						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
- Оборудование стеллажами						
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный						
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Деревянные / каркасно-обшивные						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruБ3.02.013.0003	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Центральное отопление				руб. на 1 м³	9 461
ruБ3.02.013.0004	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — С печным (боровым) отоплением				руб. на 1 м³	10 040

$V(S)_{об}$	Площадь (объем) оцениваемого объекта (количество единиц сравнения)	Расчет производился на базе показателей – 1 куб.м и за объект в целом
K_B	Коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки	Коэффициент времени рассчитан на основании Справочника «Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве. Выпуск 120» в раз- мере: - здание (проходная) – 154,628 / 128,803 = 1,200; - сооружение (благоустройство с много- летними насаждениями) – 154,628 / 110,395 = 1,401 - сооружение (теплица) – 154,628/110,395 = 1,401

Показатель Полное наименование показателя Источник информации для расчета

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

151

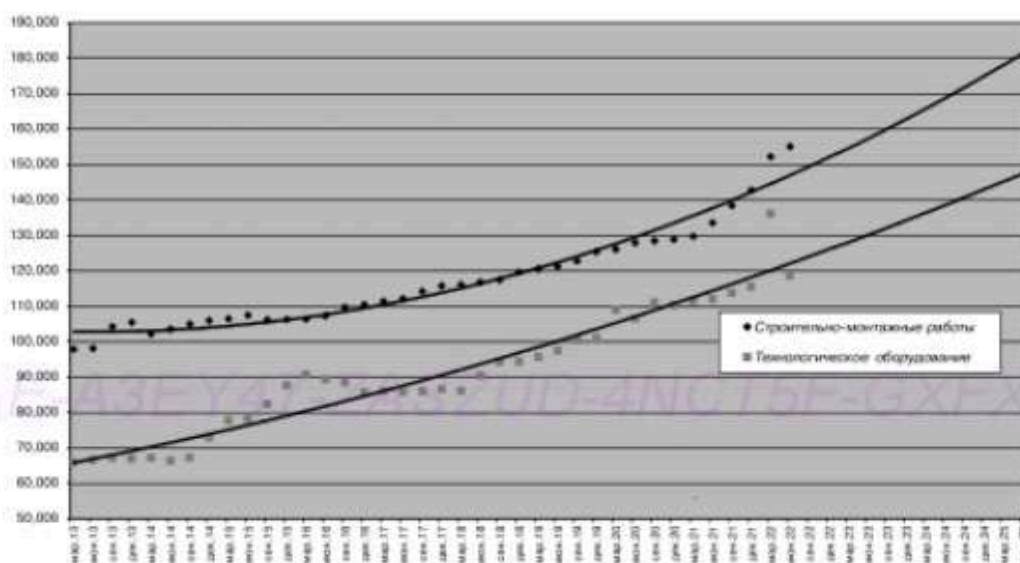
ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН

на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,269	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Январь 14	105,390	1,184	66,905	-0,260	Январь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,626	1,480	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	126,355	0,414	110,960	4,319
Январь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Январь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Январь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Январь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,986	1,865	118,485	-12,854
Сентябрь 16	109,848	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	149,441	-3,576	123,998	4,653
Январь 16	110,395	0,581	85,584	-3,352	Январь 22	152,090	1,713	126,005	1,618
Март 17	111,327	0,844	85,940	0,427	Март 23	154,628	1,729	128,036	1,612
Июнь 17	112,006	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	157,323	1,743	130,002	1,608
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	160,087	1,757	132,172	1,599
Январь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Январь 23	162,919	1,769	134,277	1,592
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	165,819	1,780	136,408	1,585
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	168,788	1,790	138,559	1,579
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 24	171,834	1,799	140,737	1,572
Январь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Январь 24	174,929	1,807	142,939	1,565
					Март 25	178,102	1,814	145,165	1,558
					Июнь 25	181,343	1,820	147,416	1,551

2

Строительно-монтажные работы



Аналогичные расчеты могут быть выполнены в КО-ИНВЕСТ для любых отраслей народного хозяйства и промышленности, отраслевых строительных объектов и видов экономической деятельности (перечень отраслей см. в разделе 1).

Выпуск 120 • июль 2022

© КО-ИНВЕСТ 2022

Показатель	Полное наименование показателя	Источник информации для расчета
$K_{V(s)}$	Коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади (объему) объекта, полученных в БТИ (бюро технической инвентаризации) и строительной площади (объема)	Коэффициент не вводится
K_H	Коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением	Объекты оценки относятся к классам конструктивных систем КС-7 и КС-15, КС-13. Подобранные аналоги имеют классы конструктивных систем КС-7 и КС-15, КС-13. K_H принят равным 1,00
K_M	Коэффициент, учитывающий местоположение объекта	Укрупненные показатели стоимости в справочниках «Ко-Инвест. Здания и сооружения агропромышленного комплекса. 2020», «Ко-Инвест. Благоустройство территорий. 2016» рассчитаны для базового региона Московская область – коэффициент K_M принят равным 1,00
$K_{НДС}$	Коэффициент, учитывающий НДС (если стоимость улучшений рассчитывается с учётом НДС)	Равен 1,20

Таблица 30. Расчет стоимости замещения Объекта оценки (50:60:0020103:55)

Показатель	Полное наименование показателя	Источник информации для расчета
$C_{ан}$	Стоимость 1 куб.м аналога на базовую дату	19 192 Р
$V(S)_{об}$	Строительный объем оцениваемого объекта (количество единиц сравнения), куб.м	19,0
K_B	Коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки	1,200
$K_{V(s)}$	Коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади (объему) объекта, полученных в БТИ (бюро технической инвентаризации) и строительной площади (объема)	1,00
K_H	Коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением	1,00
K_M	Коэффициент, учитывающий местоположение объекта	1,00
$K_{НДС}$	Коэффициент, учитывающий НДС (если стоимость улучшений рассчитывается с учётом НДС)	1,20
C_3	Стоимость замещения Объекта оценки на дату оценки	525 093 Р

Таблица 31. Расчет стоимости замещения Объекта оценки (50:60:0020103:220)

Показатель	Полное наименование показателя	Источник информации для расчета
$C_{ан}$	Стоимость 1 ед. аналога на базовую дату	93 785 Р
$V(S)_{об}$	Количество единиц сравнения, шт.	10

Показатель	Полное наименование показателя	Источник информации для расчета
K_B	Коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки	1,401
$K_{V(s)}$	Коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади (объему) объекта, полученных в БТИ (бюро технической инвентаризации) и строительной площади (объема)	1,00
K_H	Коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением	1,00
K_M	Коэффициент, учитывающий местоположение объекта	1,00
$K_{НДС}$	Коэффициент, учитывающий НДС (если стоимость улучшений рассчитывается с учётом НДС)	1,20
C_3	Стоимость замещения Объекта оценки на дату оценки	1 576 713 Р

Таблица 33. Расчет стоимости замещения Объекта оценки (50:60:0020103:92)

Показатель	Полное наименование показателя	Источник информации для расчета
$C_{ан}$	Стоимость 1 кв.м аналога на базовую дату	9 461 Р
$V(S)_{об}$	Площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения), кв.м	666,90
K_B	Коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки	1,401
$K_{V(s)}$	Коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади (объему) объекта, полученных в БТИ (бюро технической инвентаризации) и строительной площади (объема)	1,00
K_H	Коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением	1,00
K_M	Коэффициент, учитывающий местоположение объекта	1,00
$K_{НДС}$	Коэффициент, учитывающий НДС (если стоимость улучшений рассчитывается с учётом НДС)	1,20
C_3	Стоимость замещения Объекта оценки на дату оценки	10 607 600 Р

4.3.3. Определение величины накопленного износа

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний или экономический износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения).

и экономической ситуации в регионе). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью воспроизводства / замещения объекта.

Под **физическим износом** конструкций, элементов, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ определен экспертным путем при помощи определения технического состояния здания составленного по результатам визуального осмотра с использованием «Методики определения физического износа гражданских зданий», утвержденной 27.10.1970 г. №404.:

Таблица 34. Классификация технического состояния здания

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

Величина физического износа принимается для зданий, техническое состояние которых можно отнести к ветхому. Величина физического износа 80%. Величина физического износа Объектов оценки (кад.№50:60:0020103:55, 50:60:0020103:92) определена экспертным путем в размере 80%.

Величина физического износа (I_{ϕ}) благоустройства с многолетними насаждениями (кад.№50:60:0020103:220) определена методом срока жизни. Данный метод основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку экономической жизни (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

$$I_{\phi} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ТС}} \times 100\%$$

Типичный срок экономической жизни Объекта оценки (кад.№50:60:0020103:220) определен в соответствии со "Средними нормативными сроками службы основных фондов учреждений и

организаций, состоящих на государственном бюджете" (утв. ЦСУ СССР, Минфином СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28.02.1972 N 9.17.ИБ)¹⁰ в размере 70 лет.

10	МНОГОЛЕТНИЕ НАСАЖДЕНИЯ	
100000	Лесонасаждения твердолиственных и хвойных пород (дуб, сосна, лиственница, береза, ясень и др.)	70
100001	Лесонасаждения быстрорастущих пород (тополь, клен ясенелистный, белая акация, вяз мелколистный и др.)	40
100002	Чайные плантации	50
	Цитрусовые плантации:	
100003	мандариновые	20
100004	лимонные и апельсиновые	10
100005	Виноградники	40
100006	Плантации хмеля	10
	Плодовые сады:	
100007	семечковые	40
100008	косточковые	25
100009	Ягодники (без клубники и земляники)	10
100010	Плантации клубники и земляники	4

Физический износ Объекта оценки (кад.№50:60:0020103:220) составляет:
 $(2023 - 1974) / 70 = 70\%$.

Функциональный износ вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. У Объектов оценки не выявлено признаков функционального износа.

Функциональный и физический износ делят на устранимый и неустраиваемый.

Внешнее устаревание (износ) вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, финансовых или законодательных условий, действием факторов неблагоприятной экономической, политической и экологической среды, в которой находится исследуемый объект. Внешний износ обусловлен местоположением объекта и сопровождается снижением дохода в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении, настолько же изменится и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя. У Объектов оценки не выявлено признаков внешнего износа.

4.3.4. Определение стоимости воспроизводства Объекта

Общая формула расчета стоимости воспроизводства имущества:

$$C_{\text{воспр}} = BC \times (1 - I_{\text{ф}}) \times (1 - I_{\text{функц}}) \times (1 - I_{\text{внеш}})$$

BC – стоимость замещения имущества;

C_{воспр} - стоимость воспроизводства имущества;

I_{физ} - коэффициент физического износа (в долях);

I_{фун} - коэффициент функционального износа (в долях);

I_{внеш} - коэффициент внешнего износа (в долях).

Таблица 35. Определение рыночной стоимости Объекта (кадастровый №50:60:0020103:55) при использовании затратного подхода

Показатель	Значение
Стоимость замещения (C), руб.	525 093 Р

¹⁰ Источник информации: https://e-ecolog.ru/docs/dt9O_Ss8zoqlMufomiNqE

Показатель	Значение
Физический износ, %	80%
Функциональный износ, %	0%
Внешний износ, %	0%
Общий накопленный износ, %	80%
Стоимость воспроизводства, руб.	105 019 Р
Стоимость, рассчитанная при использовании затратного подхода, руб.	105 019 Р
Рыночная стоимость (округленно), руб.	105 019 Р

Таблица 36. Определение рыночной стоимости Объекта (кадастровый №50:60:0020103:220) при использовании затратного подхода

Показатель	Значение
Стоимость замещения (С), руб.	1 576 713 Р
Физический износ, %	70%
Функциональный износ, %	0%
Внешний износ, %	0%
Общий накопленный износ, %	70%
Стоимость воспроизводства, руб.	473 014 Р
Стоимость, рассчитанная при использовании затратного подхода, руб.	473 014 Р
Рыночная стоимость (округленно), руб.	473 000 Р

Таблица 37. Определение рыночной стоимости Объекта (кадастровый №50:60:0020103:92) при использовании затратного подхода

Показатель	Значение
Стоимость замещения (С), руб.	10 607 600 Р
Физический износ, %	80%
Функциональный износ, %	0%
Внешний износ, %	0%
Общий накопленный износ, %	80%
Стоимость воспроизводства, руб.	2 121 520 Р
Стоимость, рассчитанная при использовании затратного подхода, руб.	2 121 520 Р
Рыночная стоимость (округленно), руб.	2 122 000 Р

4.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

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

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных Internet.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м общей площади Объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- 1) Переданные права на недвижимость;
- 2) Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- 3) Условия продажи (чистота сделки);
- 4) Время продажи;
- 5) Функциональное назначение объекта;
- 6) Местоположение;
- 7) Удобство подъездных путей;
- 8) Площадь объекта;
- 9) Наличие коммуникаций;
- 10) Техническое состояние и уровень отделки помещений.

4.4.1. Выбор сопоставимых объектов и расчет стоимости

В п. 22 б) ФСО №7 указывается, что «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». Во исполнение требований п.22 б) ФСО №7 в качестве аналогов Оценщиком использованы объекты рекреации.

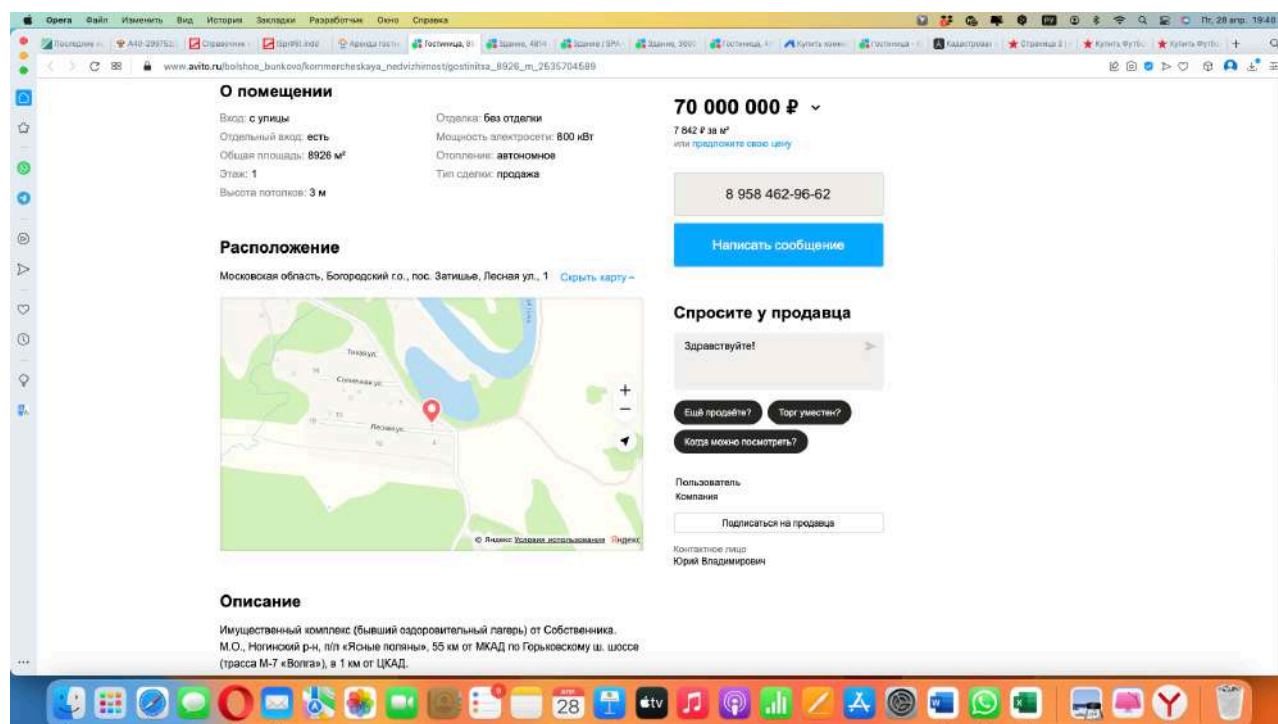
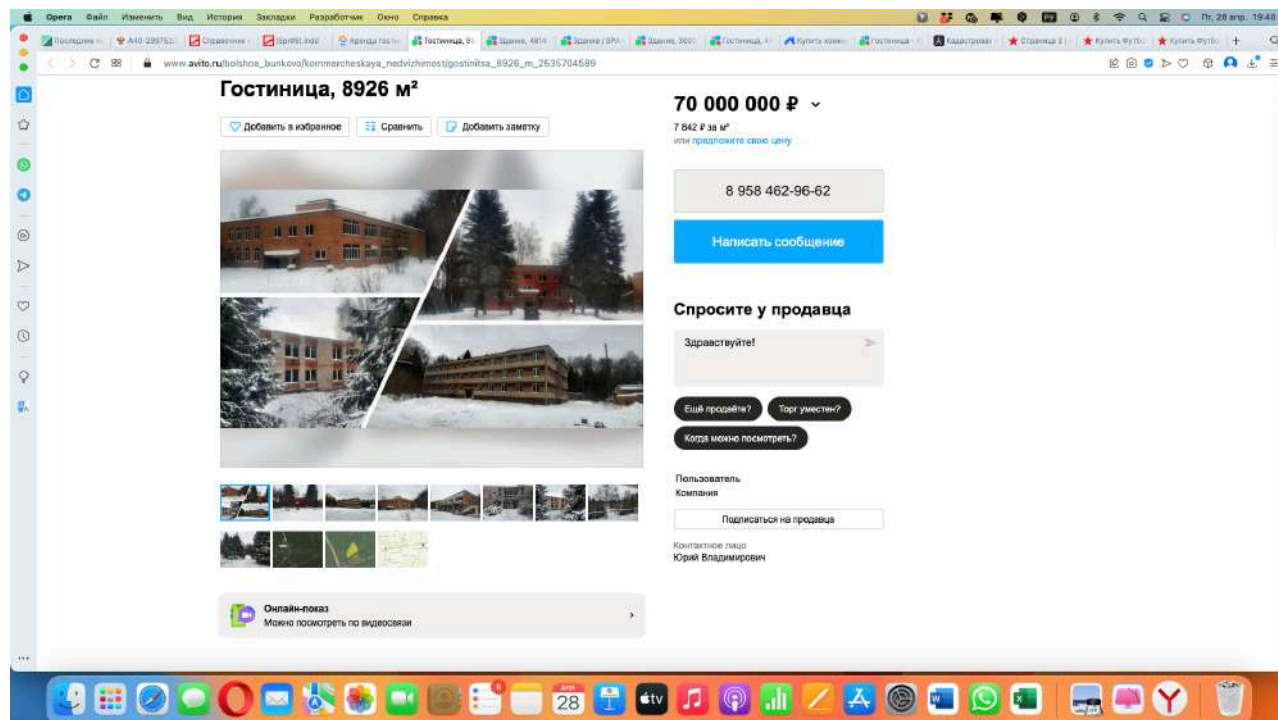
Характеристики сопоставимых объектов представлены нижеследующей таблице.

Таблица 38. Характеристики сопоставимых объектов для Объекта оценки

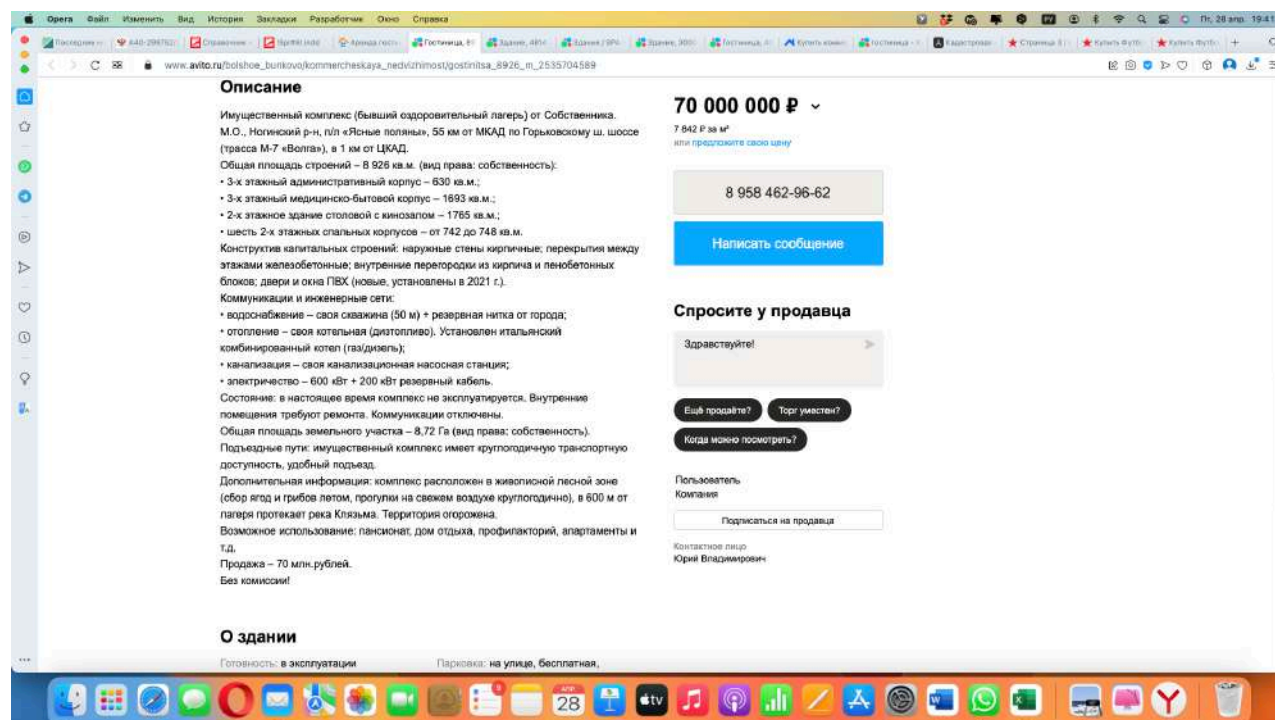
Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Московская область, г.Пушино, ул. Акад. Франка, д.5А	Московская область, Богородский г.о., пос. За-тишье, Лесная ул., 1	Московская область, г.Фрязино, Озёрная ул., 7	Московская область, Можайский г.о., пос. дома отдыха Красный Стан
Тип объекта	пансионат-гостиница	гостиница	санаторий	профилакторий-гостиница
Передаваемое право на здание	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Передаваемое право на земельный участок ¹¹	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Общая площадь кв.м	10 032,30	8 926,00	4 814,00	7 200,00
Стоимость, руб.		70 000 000 Р	148 000 000 Р	58 003 208 Р
Стоимость 1 кв.м площади, руб.		7 842 Р	30 744 Р	8 056 Р
Функциональное назначение	пансионат-гостиница	гостиница	санаторий	профилакторий-гостиница
Удобство подъездных путей в баллах	4	4	4	4
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Расположение помещения в здании	1-8 этаж, подвал	1-3 этаж	1-5 этаж	1-5 этаж, подвал
Материал стен здания	железобетонные	кирпичные	кирпичные	железобетонные
Наличие отопления	центральное	центральное	центральное	центральное
Физическое состояние объекта	требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта
Источник информации		https://www.avito.ru/bolshoe_bunkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_8926_m_2535704589	https://www.avito.ru/bolshoe_bunkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_8926_m_2535704589	https://www.avito.ru/mozhaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_spa-otel_gostinitsa_-7_200_m_2520554405

¹¹ На основании информации, полученной в ходе бесед с продавцами объектов-аналогов

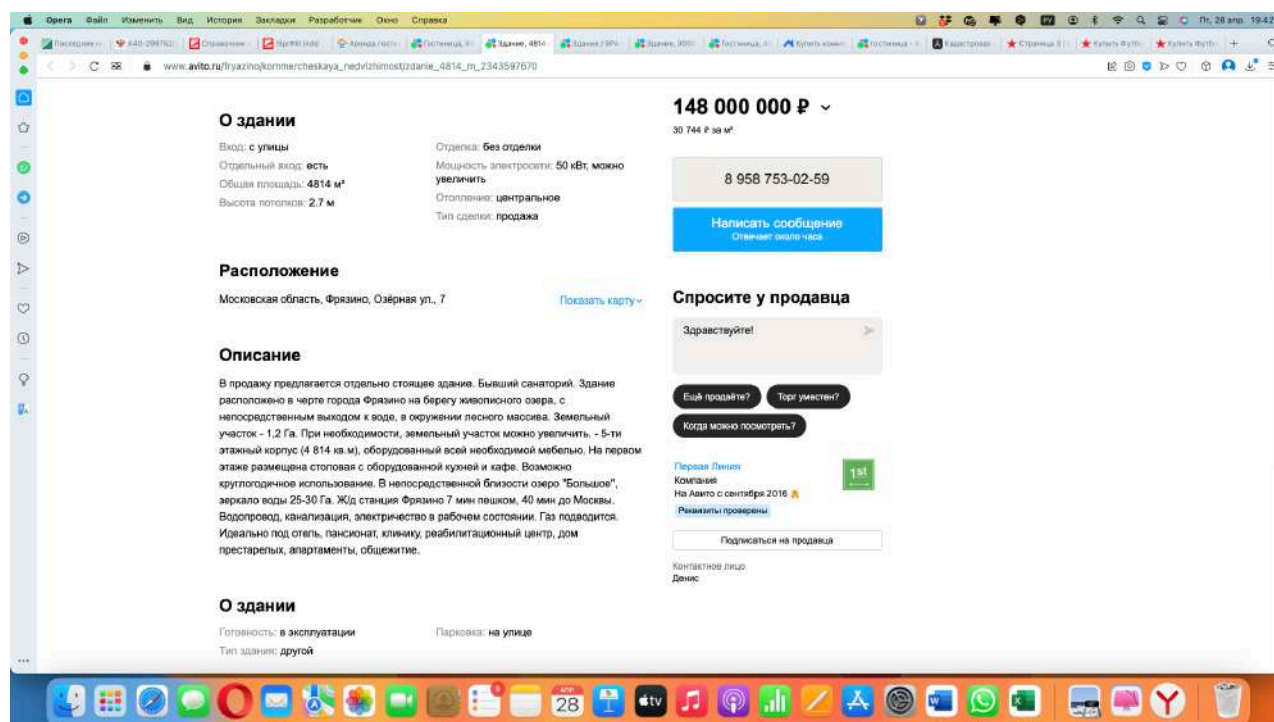
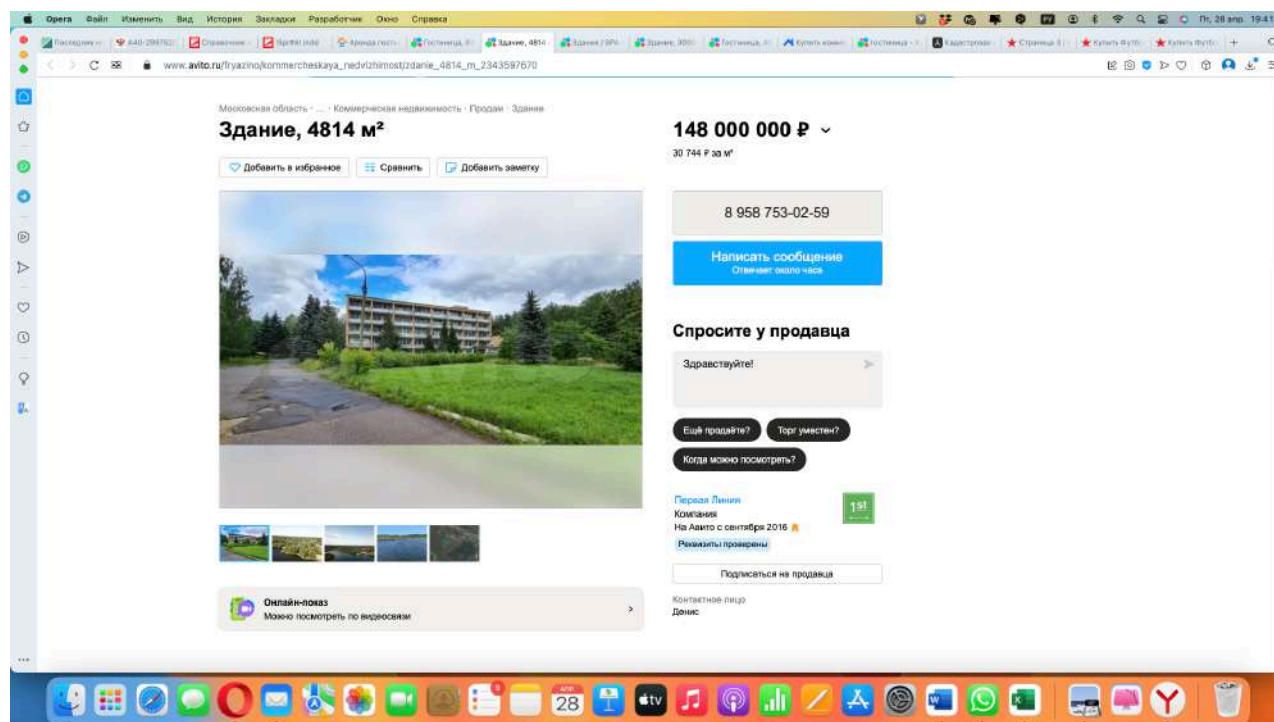
Изображение 44. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №1



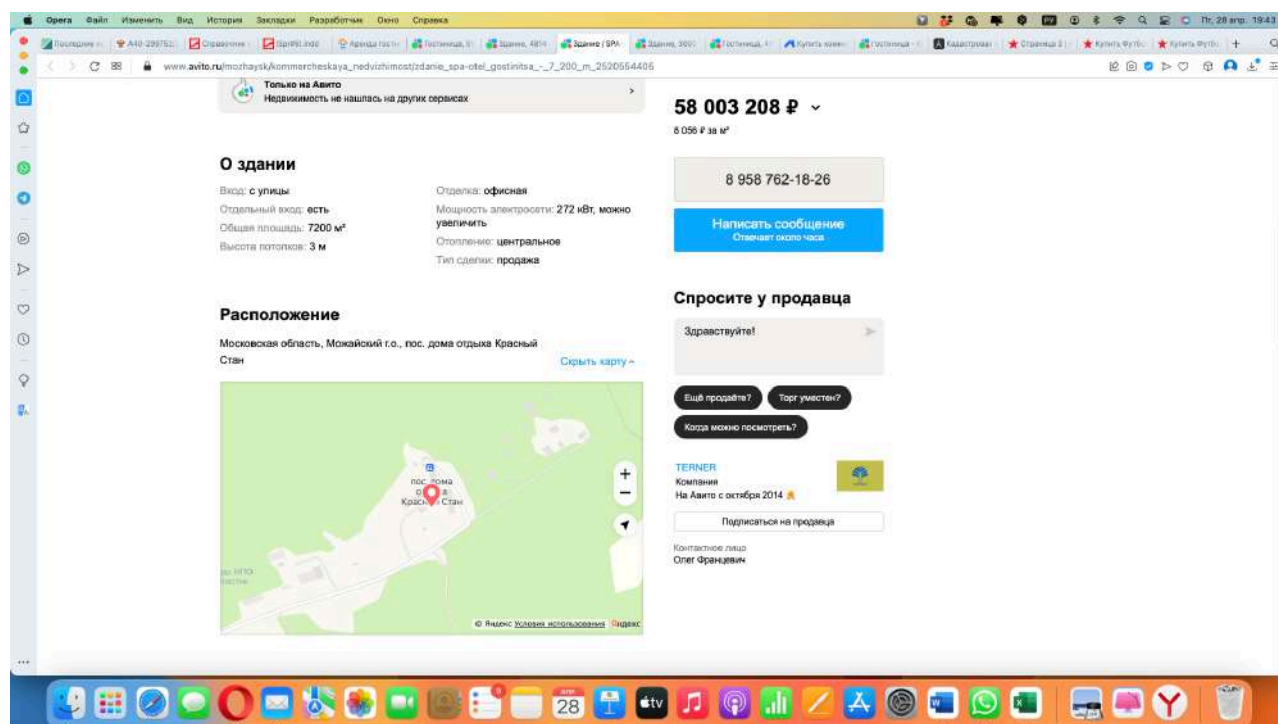
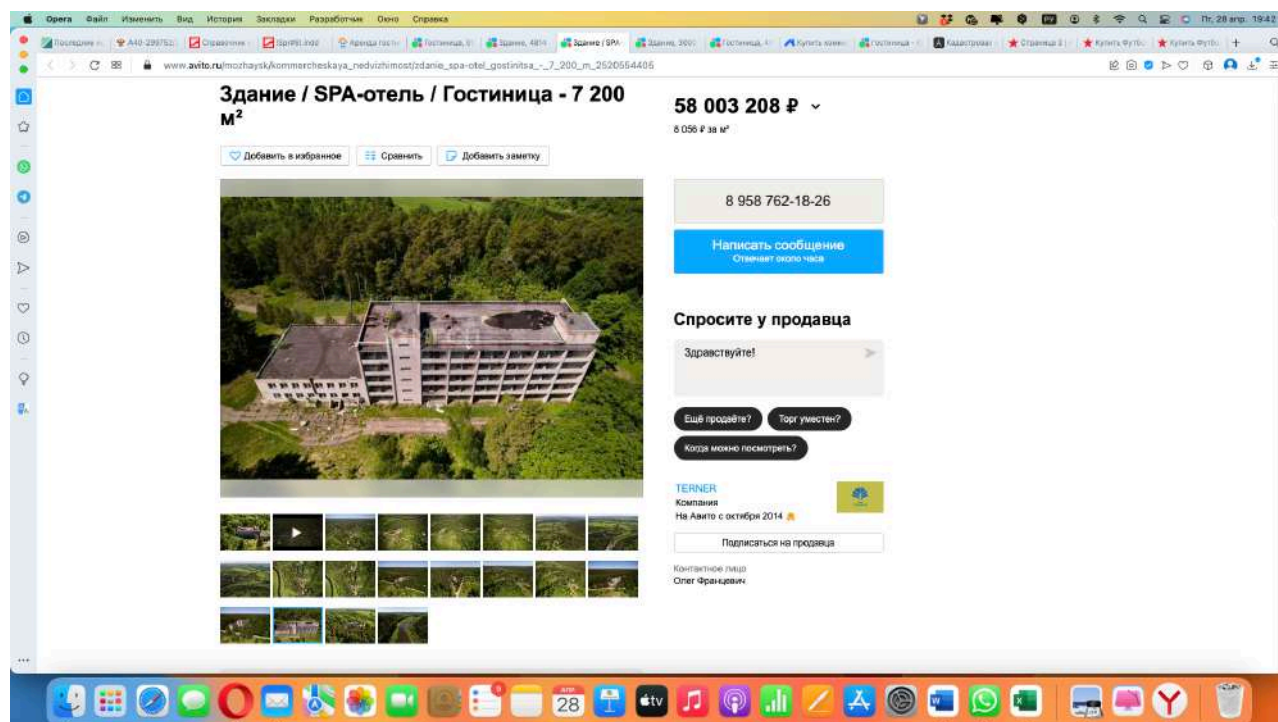
Изображение 45. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №1



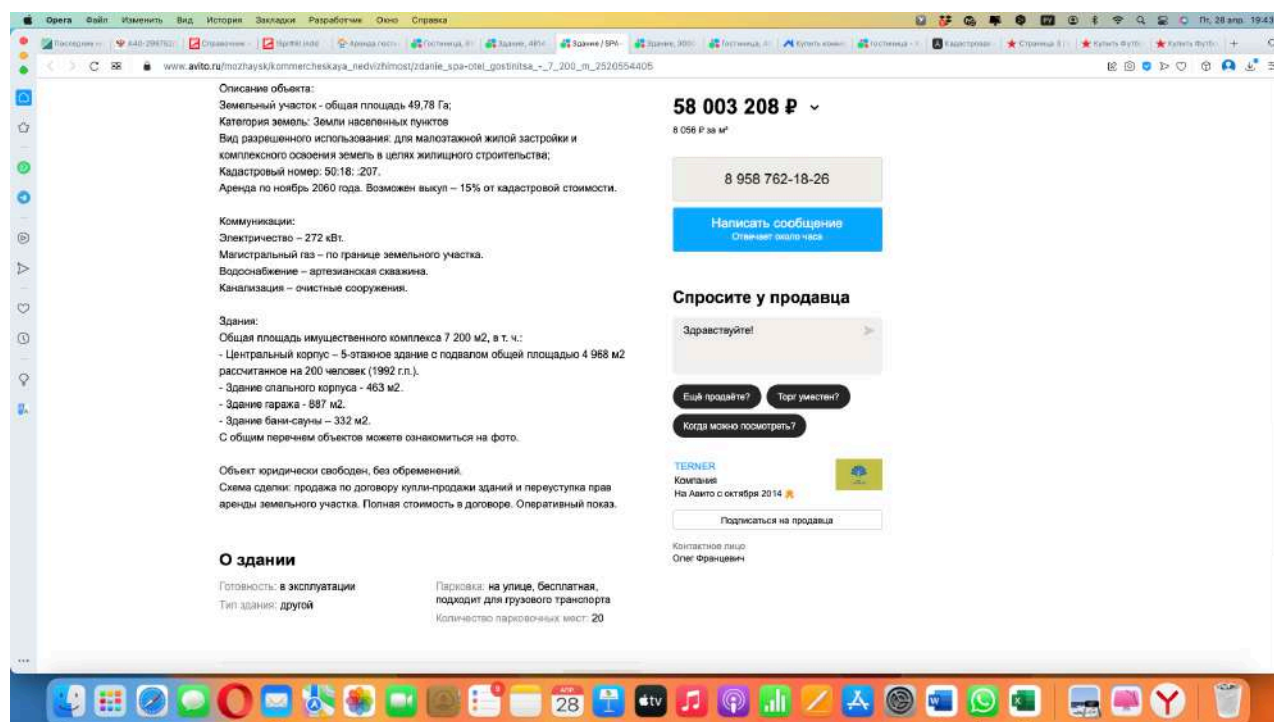
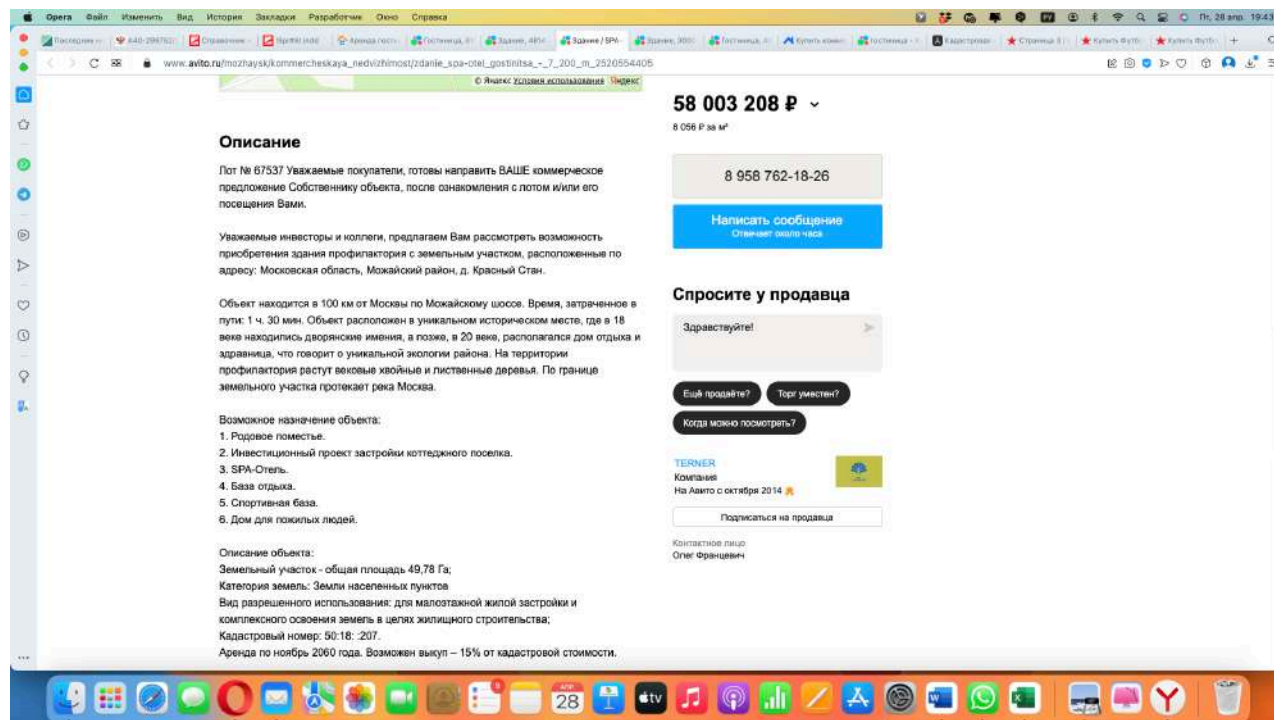
Изображение 46. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №2



Изображение 47. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №3



Изображение 48. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №3



Правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам и соответствует оцениваемому объекту, что не требует введения корректировки на переданные права собственности. В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на время продажи, условия продажи и финансирования сделки также не требуется.

Цены сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{корр}} = P_0 + P_0 * (P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7 + P_8 + P_9) / 100, \text{ где}$$

P_0 – начальная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта (стоимость предложения);

$P_{\text{скорр}}$ – скорректированная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта;

$P_1, P_2, P_3, P_4, P_5, P_6, P_7, P_8, P_9$ – поправки на местоположение, на торг, на функциональное назначение, на площадь помещения, на удобство подъездных путей, на транспортную доступность, на класс здания, на расположение помещения в здании, на техническое состояние и уровень отделки объекта.

Поправка на время продажи. Корректировка учитывает рост цен на рынке недвижимости, данная корректировка не вводилась, т. к. расчетах использовалась актуальная на дату определения стоимости информация.

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на условия финансирования, условия продажи, на время продажи также не требуется.

Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, стр.47, таб.6, в нижеследующей таблице представлена классификация типовых территориальных зон для определения корректировки на местоположение в пределах региона.

Таблица 39. Классификация типовых территориальных зон

Типовые зоны в пределах области	Код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Поправка на местоположение для определена на основании данных таб.14-15, стр.73 «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021.

Таблица 40. Матрица коэффициентов

Цены		Аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,40	1,67	2,09
	II	0,81	1,00	1,13	1,35	1,69
	III	0,72	0,89	1,00	1,20	1,50
	IV	0,60	0,74	0,84	1,00	1,25
	V	0,48	0,59	0,67	0,80	1,00

Таблица 32. Матрица коэффициентов

арендные ставки		Аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,38	1,64	2,03
	II	0,81	1,00	1,13	1,34	1,65
	III	0,72	0,89	1,00	1,19	1,47
	IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,23

арендные ставки	Аналог				
	I	II	III	IV	V
V	0,49	0,61	0,68	0,81	1,00

Поправка на существующие ограничения (обременения). Поскольку Объект оценки, равно как и сопоставимые объекты не имеют ограничений (обременений), данная поправка не вводится.

Поправка на торг. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке нежилых помещений, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

Размер корректировки определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, стр.460, таб.448. Размер поправки на торг представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица 41. Рекомендуемые значения скидки на торг на цены предложений (активный рынок)

Скидка на торг, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	7,0%	8,0%
Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	9,1%	10,2%
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,5%	6,9%	8,1%
Стрит-ритейл	9,0%	8,4%	9,6%
Объекты свободного назначения	10,0%	9,5%	10,5%
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,5%	10,7%	12,3%

Таблица 42. Рекомендуемые значения скидки на торг на арендные ставки (активный рынок)

Скидка на торг, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,5%	7,0%	8,0%
Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,9%	9,1%
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,5%	7,0%	8,0%
Стрит-ритейл	8,0%	7,5%	8,5%
Объекты свободного назначения	9,0%	8,4%	9,6%
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,3%	9,4%	11,1%

В связи с тем, что объектом оценки является недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса, поправка на торг определена в размере среднего значения доверительного интервала.

Корректировка на площадь. Корректировка на площадь была определена на основании функции зависимости удельной цены средних значений от площади. Данная зависимость определена на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, стр.327-328, рис.142-143. Размер поправки на площадь представлен в расчетных таблицах.

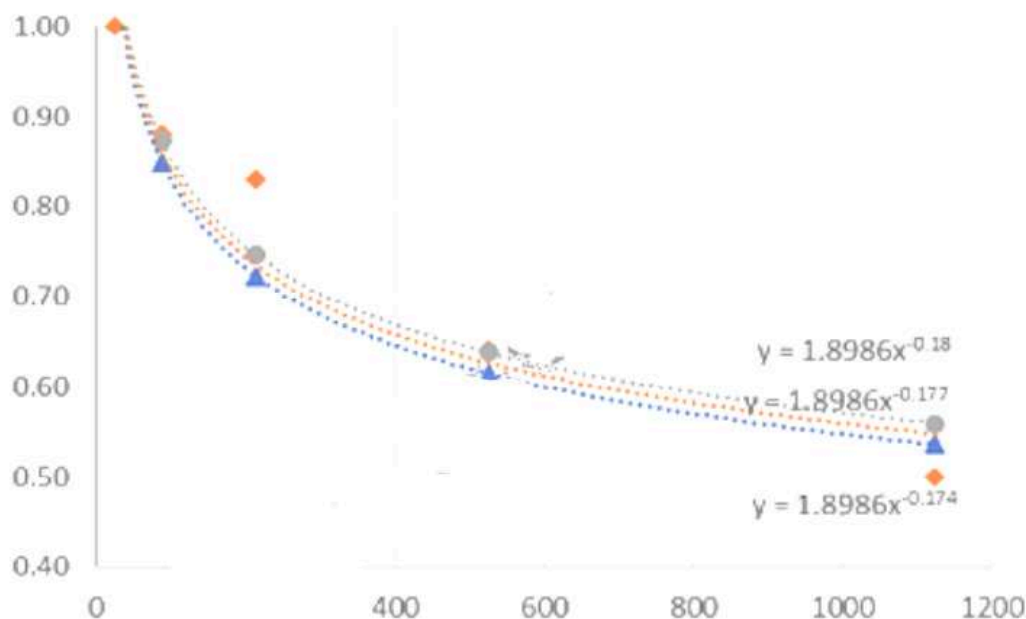


Рисунок 142. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи. Доверительный интервал.

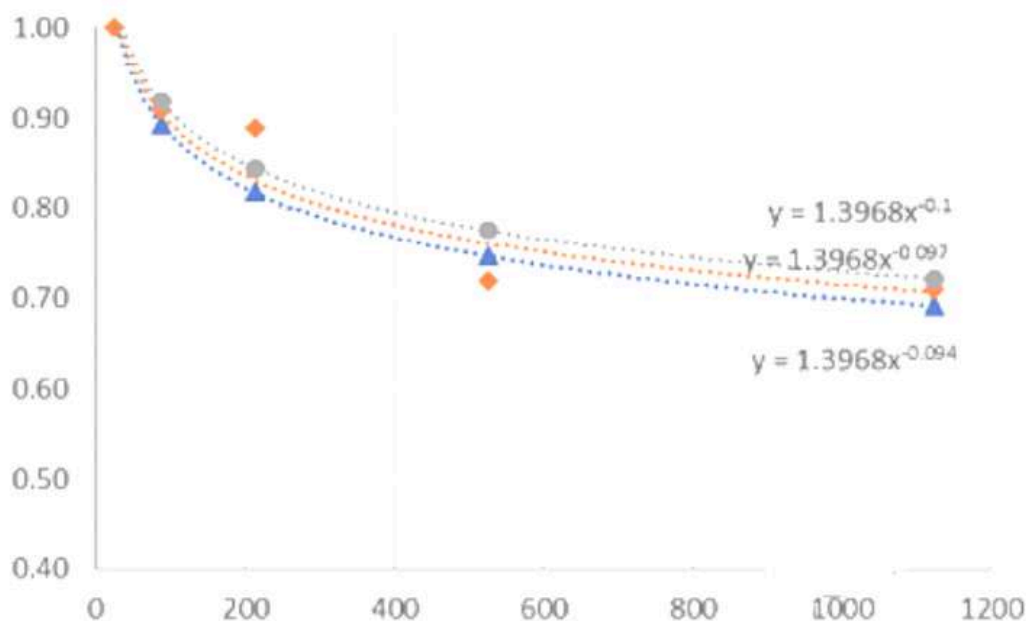


Рисунок 144. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., арендные ставки. Доверительный интервал.

Транспортная доступность. Введение поправки не требуется.

Поправка на удобство подъездных путей. Поправка на удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого и сопоставимых объектов различна.

Удобство подъездных путей Оценщиком рассчитывается по пятибалльной шкале:

5 баллов – обеспечен подъезд автотранспорта к объекту с центральной улицы, имеется парковка;

4 балла – возможен подъезд автотранспорта не с центральной улицы, парковка;

3 балла – подъезд автомашин осуществляется по улицам с ограниченным движением автотранспорта, парковка затруднена;

2 балла – подъезд автомашин затруднен, ближайшая парковка находится в 5 мин. пешком.

Введение поправки не требуется.

Поправка на класс здания. Введение поправки не требуется.

Поправка на этаж расположения. Поправка на этаж расположения определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, стр.376, таб.279-280. Размер поправки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 43. Матрица значений корректировки на этаж расположения (города с численностью населения до 500 тыс.чел.)

Цены		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,11	1,23	1,37
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,11	1,23
	Цоколь	0,81	0,90	1,00	1,11
	Подвал	0,73	0,81	0,90	1,00

Таблица 44. Матрица значений корректировки на этаж расположения (города с численностью населения до 500 тыс.чел.)

Арендные ставки		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,09	1,27	1,53
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,17	1,41
	Цоколь	0,79	0,86	1,00	1,211
	Подвал	0,65	0,71	0,83	1,00

Таблица 45. Расчет корректировки на этаж расположения (сравнительный подход)

Наименование	Корректирующий коэффициент	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м		9 365,4	8 926,0	4 814,0	7 200,0
в т.ч.					
Подвал, кв.м	0,73	780,9	0,0	0,0	828,0
Цоколь, кв.м	0,81	2 097,2	0,0	0,0	0,0
1-ый этаж, кв.м	1	2 111,7	4 075,5	962,8	2 828,5
2-й и выше, кв.м	0,9	4 375,6	4 850,5	3 851,2	3 543,5
Доля подвала		0,08	0,00	0,00	0,12
Доля цоколя		0,22	0,00	0,00	0,00
Доля 1-го этажа		0,23	0,46	0,20	0,39
Доля 2-го этажа		0,47	0,54	0,80	0,49

Наименование	Корректирующий коэффициент	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удельный показатель		0,89	0,95	0,92	0,92
Корректирующий коэффициент			0,939	0,965	0,966
Корректировка на расположение в здании, %			-6,1%	-3,5%	-3,4%

Таблица 46. Расчет корректировки на этаж расположения (доходный подход)

Наименование	Корректирующий коэффициент	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м		9 365,4	6 000,00	1 562,50	4 800,20
в т.ч.					
Подвал, кв.м	0,65	780,9	0,0	0,0	0,0
Цоколь, кв.м	0,79	2 097,2	0,0	0,0	0,0
1-ый этаж, кв.м	1	2 111,7	857,1	390,6	960,0
2-й и выше, кв.м	0,92	4 375,6	5 142,9	1 171,9	3 840,2
Доля подвала		0,08	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя		0,22	0,00	0,00	0,00
Доля 1-го этажа		0,23	0,14	0,25	0,20
Доля 2-го этажа		0,47	0,86	0,75	0,80
Удельный показатель		0,89	0,93	0,94	0,94
Корректирующий коэффициент			0,952	0,943	0,947
Корректировка на расположение в здании, %			-4,8%	-5,7%	-5,3%

Поправка на состояние отделки. Поправка на состояние отделки объекта определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, стр.432, таб.408. Величина поправки представлена в нижеследующей таблице.

Таблица 33. Значения поправки на состояние отделки

Состояние отделки объектов недвижимости		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26

Состояние отделки объектов недвижимости		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта (без отделки)
	требуется косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
	требуется капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

Расчет стоимости единицы сравнения, взвешенной по количеству корректировок. Веса приданы в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов.

Для оценки надежности полученной статистической информации по степени их однородности в рамках данного отчета оценщики считают наиболее подходящим использовать методику доктора математических наук Д. Сепетлиева¹², подразумевающую расчет коэффициента вариации. Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%, \text{ где:}$$

V – искомый показатель;

σ – среднее квадратическое отклонение;

$\bar{X}$ – средняя величина.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и, если коэффициент вариации превышает 33%.

Значение коэффициента вариации изменяется от 0 до 1 и чем ближе к 0, тем типичнее найденная средняя величина для изучаемой статистической совокупности, а значит и качественнее

¹² Источник информации: <https://megalektsii.ru/s153708t5.html>

подобраны статистические данные. При этом критериальным значением коэффициента вариации служит 1/3 или 33,33%¹³.

Расчеты по определению рыночной стоимости Объекта оценки приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 48. Определение рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Московская область, г.Пушино, ул. Акад. Франка, д.5А	Московская область, Богородский г.о., пос. Запашье, Лесная ул., 1	Московская область, г.Фрязино, Озёрная ул., 7	Московская область, Можайский г.о., пос. дома отдыха Красный Стан
Тип объекта	пансионат-гостиница	гостиница	санаторий	профилакторий-гостиница
Передаваемое право на помещение	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Передаваемое право на земельный участок	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды
Стоимость, руб.		70 000 000 Р	148 000 000 Р	58 003 208 Р
Стоимость 1 кв.м площади, руб.		7 842 Р	30 744 Р	8 056 Р
Общая площадь кв.м	9 365,40	8 926,00	4 814,00	7 200,00
Корректировка на торг		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Корректировка на передаваемые права		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на существующие ограничения (обременения)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади		-0,8%	-11,1%	-4,5%
Функциональное назначение	пансионат-гостиница	гостиница	санаторий	профилакторий-гостиница
Корректировка на функциональное назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение, %		25,0%	-16,0%	25,0%
Удобство подъездных путей (в баллах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С

¹³ Источник информации: <http://www.allbest.ru>, Учебно-методическое пособие «Статистика» Чалиев А.А., Овчаров А.О. Н.Новгород – 2007 г, стр 25

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Корректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение помещения в здании	1-8 этаж, подвал	1-3 этаж	1-5 этаж	1-5 этаж, подвал
Корректировка на расположение в здании		-6,1%	-3,5%	-3,4%
Материал стен здания	железобетонные	кирпичные	кирпичные	железобетонные
Корректировка на материал стен здания %		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отопления	центральное	центральное	центральное	центральное
Корректировка на наличие отопления, %		0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние объекта	требуется капитального ремонта	требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта	требуется косметического ремонта
Корректировка на физическое состояние объекта, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Общая корректировка, %		-4,4%	-53,1%	-5,5%
Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб.		7 496 Р	14 429 Р	7 615 Р
Количество корректировок		5	5	5
Удельный вес по количеству корректировок		0,33	0,33	0,33
Коэффициент вариации	32,91%			
Рыночная стоимость, руб./кв.м	9 847 Р			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	92 221 094 Р			

4.5.6 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

Этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).

ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A_{\text{ст}} \times S,$$

$A_{\text{ст}}$ – средняя ставка аренды Объекта оценки,

S – площадь Объекта оценки.

- Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незагрузки объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Таким образом, величина потерь о незагрузке площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{\text{нд}} = \frac{K_{\text{н}} \times n_{\text{с}}}{n_{\text{а}}};$$

$K_{\text{нд}}$ – коэффициент недоиспользования;

$K_{\text{н}}$ – доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

$n_{\text{с}}$ – средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

$n_{\text{а}}$ – общее число арендных периодов в году.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на **коэффициент загрузки площадей ($K_{\text{з}}$)**, который определяется следующим образом:

$$K_{\text{з}} = 1 - K_{\text{нд}}.$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) ($K_{\text{н}}$), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Таким образом, **коэффициент сбора платежей ($K_{\text{с}}$)** составит:

$$K_{\text{с}} = 1 - K_{\text{н}}.$$

Итак, расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times K_3 \times K_c.$$

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей, например, за пользование дополнительными услугами – прачечной, автомобильной стоянкой, то есть к прочим доходам можно отнести дополнительные средства, получение которых можно увязать с нормальным использованием объекта недвижимости.

▪ *Расчет издержек по функционированию оцениваемой недвижимости (операционных расходов), который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.*

Операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление;
- прочие расходы.

Расходы на замещение – расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания. Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие конструктивные элементы с коротким сроком службы;
- санитарно-техническое оборудование и электроарматура;
- элементы наружного благоустройства – пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы.

Включение данной группы расходов в операционные расходы, связанные с нормальной

эксплуатацией здания, обусловлено тем предположением, что владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости.

Таким образом, расчетная величина операционных расходов вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

▪ *Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта рядом способов в зависимости от выбранного метода оценки.*

Для определения текущей стоимости объекта, исходя из чистого операционного дохода, возможно использование двух методов:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод капитализации по норме отдачи на капитал:
 - метод капитализации по расчетным моделям;
 - метод дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

Метод прямой капитализации – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции.

При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации - учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных. Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в российских условиях практически невозможно, в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на преобразовании всех денежных потоков как «сальдо реальных денег», которые он генерирует в процессе оставшегося срока экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату проведения оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

метод дисконтированных денежных потоков – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

метод капитализации по расчетным моделям – метод капитализации по норме отдачи

на капитал, при котором для определения рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если:

- Предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;
- Имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств 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 эксплуатацию.

Метод капитализации по расчетным моделям используется, если:

- Потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- Потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Принимая во внимание что Объект оценки не требует капитальных вложений, а также существующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости Тамбовской области, можно прогнозировать плавно изменяющиеся с незначительными темпами потоки дохода от сдачи в аренду объекта оценки, что позволяет применить для пересчета спрогнозированного дохода в текущую стоимость метод капитализации по расчетным моделям (далее - метод капитализации дохода).

ПРОГНОЗИРОВАНИЕ БУДУЩИХ ДОХОДОВ

Согласно ФСО №7 для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. Данные рынка об арендных ставках объектов, аналогичных оцениваемым, имеются, применение доходного подхода к оценке Объекта оценки возможно.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

В соответствии с п.23ж ФСО №7 для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Расчет потенциального валового дохода осуществляется на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сопоставимых объектов (рыночных ставок арендной платы).

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных Internet.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения в аренду объекта за 1 кв.м общей площади в месяц.

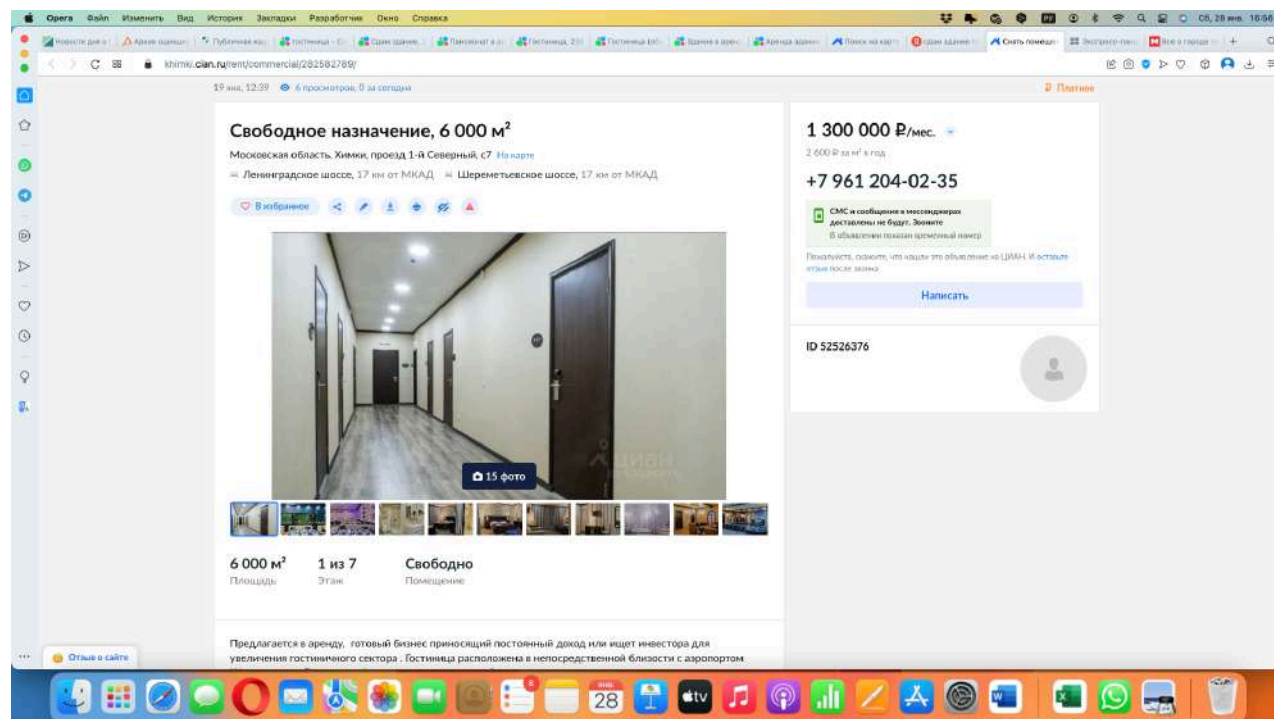
Таблица 49. Характеристики сопоставимых объектов и определение средних ставок арендной платы Объекта оценки

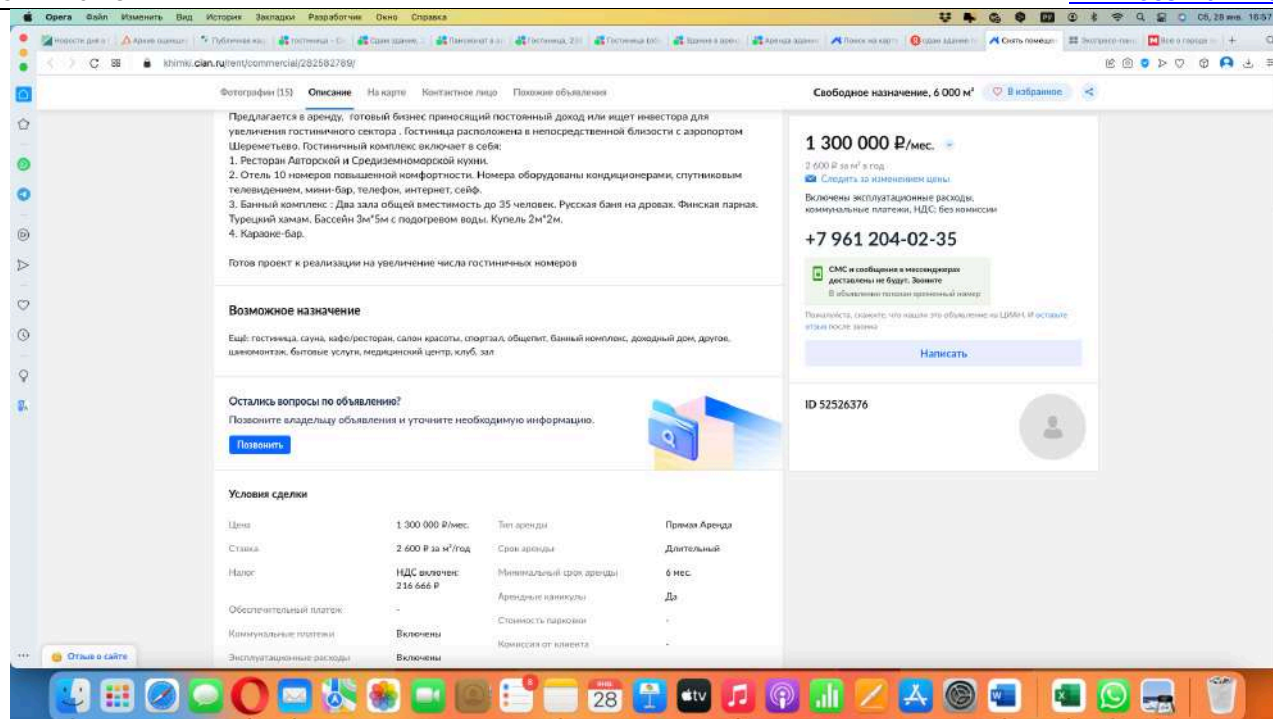
Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации		https://khimki.cian.ru/rent/commercial/282582789/	https://www.avito.ru/noginsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_0bschezhitie_hostel_1562.5_m_2765316385	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_druzhba/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_arendu_-_3049_m_2125502974

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Московская область, г.Пушино, ул. Акад. Франка, д.5А	Московская область, г.Химки, проезд 1-й Северный, с7	Московская область, Богородский г.о., Ногинск, ул. 200 лет Города, 2	Московская область, г.Фрязино, улица Озерная
Ставка арендной платы (с НДС и без учета коммунальных платежей), руб./м2/мес.		217 Р	205 Р	292 Р
Общая площадь кв.м	9 365,40	6 000,00	1 562,50	4 800,20
Функциональное назначение	пансионат-гостиница	гостиница	гостиница	гостиница
Корректировка на функциональное назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на торг, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Корректировка на существующие ограничения (обременения), %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади		-4,2%	-15,9%	-6,3%
Корректировка на местоположение, %		-16%	-16%	-16%
Удобство подъездных путей (в баллах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность	5 мин.пешком	5 мин.пешком	5 мин.пешком	5 мин.пешком
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Корректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение помещения в здании	1-8 этаж, подвал	1-7 этаж	1-4 этаж	1-5 этаж
Корректировка на расположение в здании, %		-4,8%	-5,7%	-5,3%
Материал стен здания	железобетонные	железобетонные	железобетонные	кирпичные
Корректировка на материал стен здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние объекта	требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта

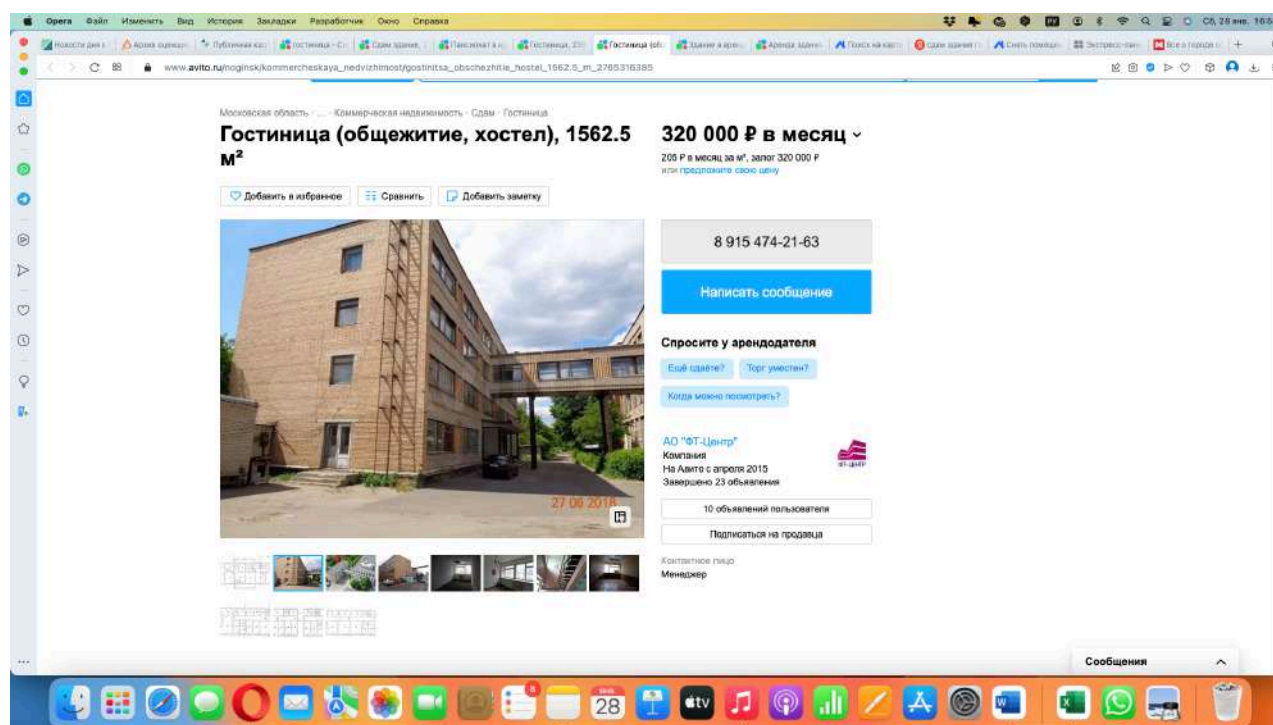
Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Корректировка на физическое состояние объекта, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%
Наличие отопления	центральное	центральное	центральное	центральное
Корректировка на наличие отопления, %		0,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка, %		-46,4%	-58,9%	-48,9%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/мес.		116 Р	84 Р	149 Р
Количество корректировок		5	5	5
Удельный вес по количеству корректировок		0,33	0,33	0,33
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв.м/мес.	117 Р			
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/год	1 404 Р			

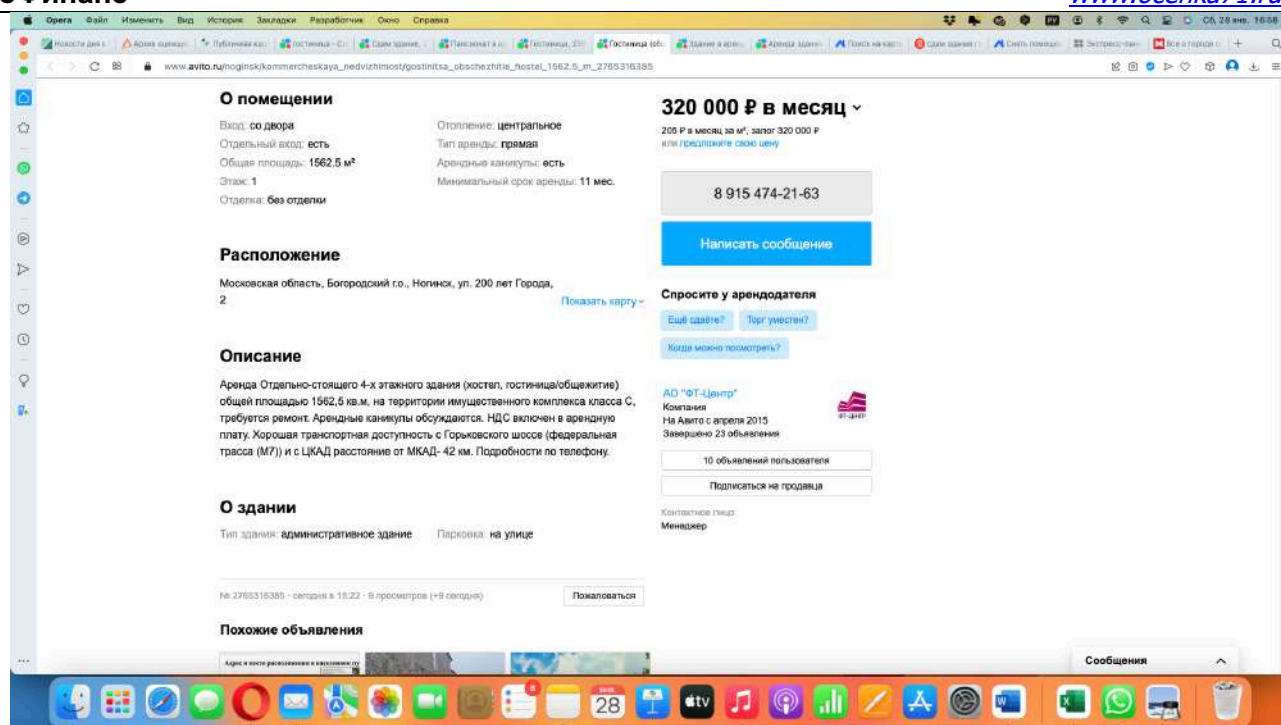
Изображение 49. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №1



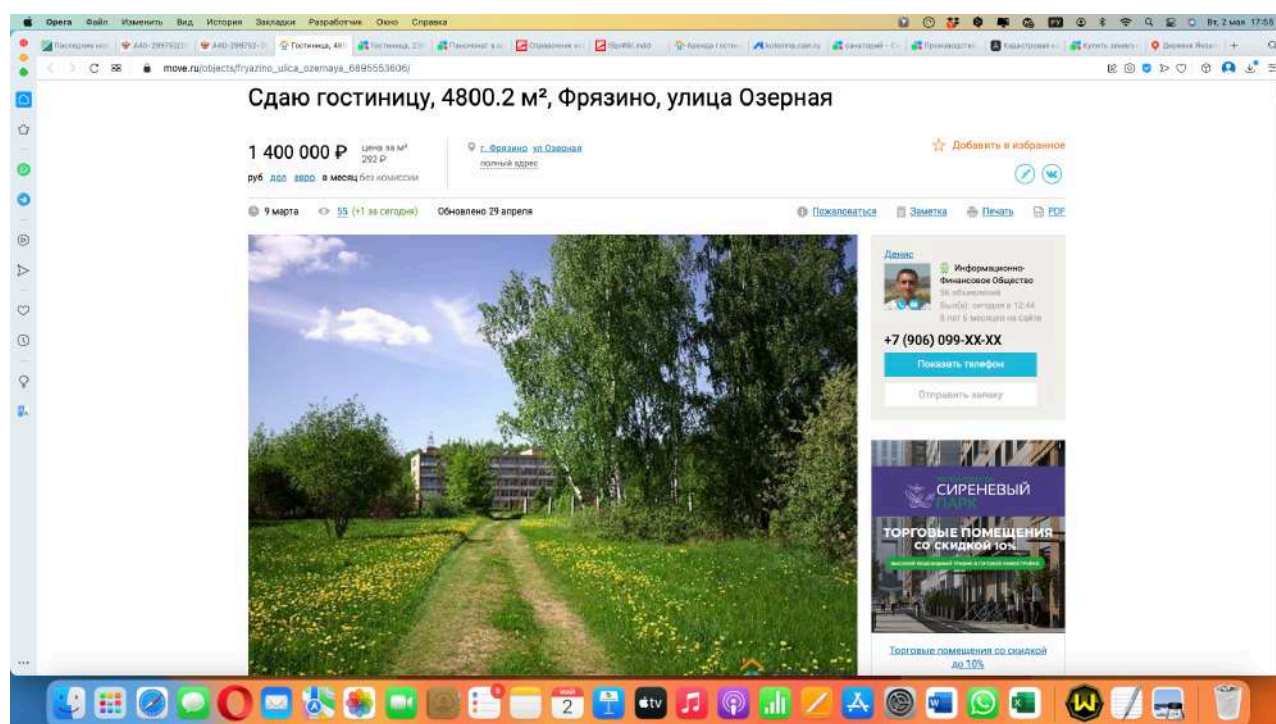


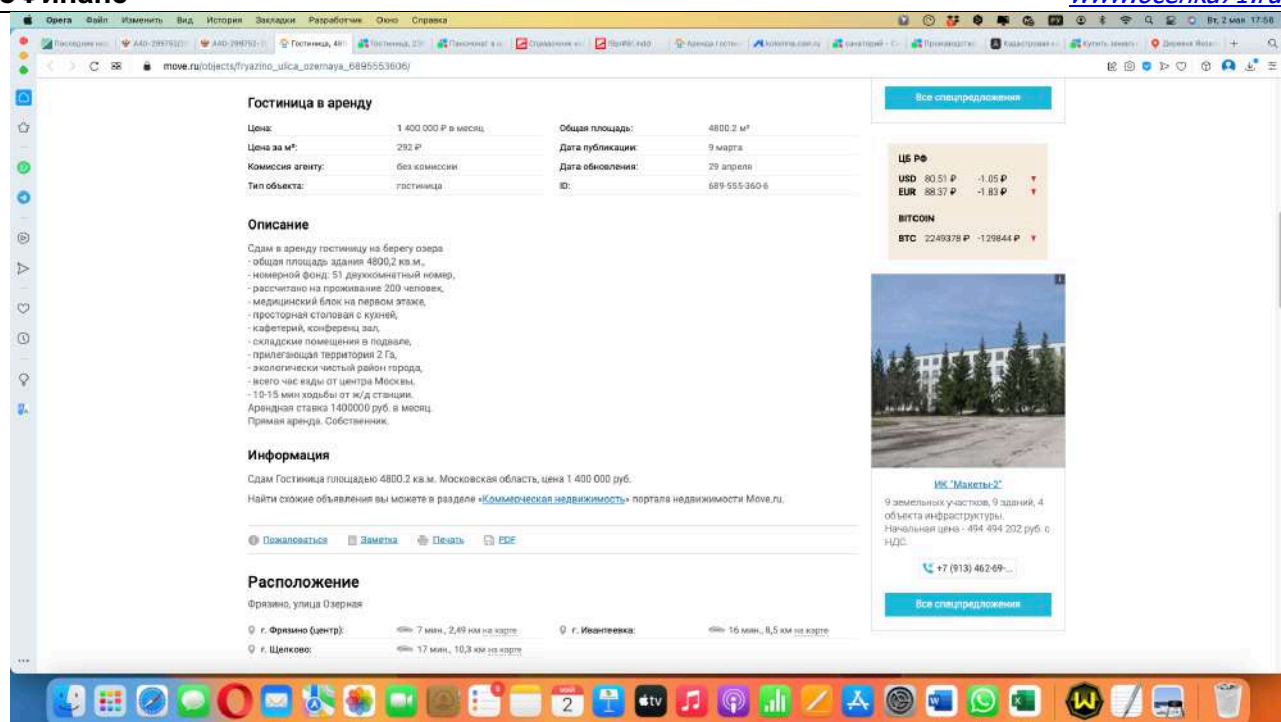
Изображение 50. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №2





Изображение 51. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №3





Размеры введенных поправок определены в рамках расчета сравнительным подходом.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ЗДАНИЯ И ПОТЕРЬ ОТ НЕДОСБОРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Величина потерь от простоя (недозагрузки) определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, стр.32, таб.3. Величина процента недозагрузки представлена в нижеследующей таблице и определена в размере среднего значения.

Таблица 50. Значения процента недозагрузки (активный рынок)

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	10,0%	9,1%	10,9%
Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	11,4%	13,6%
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	9,6%	11,4%
Стрит-ритейл	10,0%	9,3%	10,7%
Объекты свободного назначения	12,5%	11,8%	13,2%

По сложившейся практике, арендные платежи вносят заранее (авансовыми платежами), в связи с этим, коэффициент сбора платежей (**Кс**) принимаем равным 1,0.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Величина операционных расходов определена на основании данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 6-е издание», ООО «АБН-

Консалт», Москва, 01.01.2023 г., стр.58¹⁴. Величина операционных расходов представлена в нижеследующей таблице и определена в размере среднего значения.

Таблица 51. Рекомендуемые величины операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	20,20	16,11	24,23
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	18,77	16,10	22,25

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{\text{ЧОД}_{\text{об}}}{R} = \frac{A_{\text{ст}} \times S \times K_z \times K_c - \text{ОР} + \text{прочие доходы}}{R}.$$

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Величина ставки капитализации для административных площадей определена в размере значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021, стр.71, таб.35. Величина текущей доходности при сдаче в аренду представлена в нижеследующей таблице и определена в размере среднего значения расширенного интервала.

Таблица 52. Рекомендуемые величины текущей доходности (ставок капитализации)

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Офисные объекты	11,0%	9,9%	12,1%
Торговые объекты	11,0%	9,6%	12,4%
Объекты свободного назначения	11,0%	9,6%	12,4%

Таблица 53. Определение рыночной стоимости Объекта оценки методом капитализации дохода

Показатель	Значение
Площадь Объекта оценки (S), кв.м.	9 365,40
Арендная плата (A_{ст}), руб./кв.м./год	1 404 Р

¹⁴ Источник информации: <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/2023/01/SPRAVOCHNIK-6-e-izdanie.pdf>

Показатель	Значение
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	13 149 022 Р
Коэффициент загрузки помещений (Кз)	0,875
Коэффициент сбора платежей (Кс)	1
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	11 505 394 Р
Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), долл./год	2 468 071 Р
Чистый операционный доход (ЧОД _{об}), руб./год	9 037 323 Р
Коэффициент капитализации	11,000%
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, в том числе рыночная стоимость земельного участка под Объектом (V), руб.	82 157 478 Р

4.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведения оценки получены данные, приведенные в нижеследующей Таблице.

Таблица 54. Данные по трем подходам оценки

Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.
Гостиничный комплекс, включающий в себя: здание, назначение: нежилое (гостиница); здание, назначение: нежилое (проходная); помещение, назначение: нежилое (теплица); сооружение, назначение: нежилое (благоустройство с многолетними насаждениями); право аренды земельного участка; движимое имущество	50:60:0020103:58; 50:60:0020103:55; 50:60:0020103:92; 50:60:0020103:220; 50:60:0020103:26	не применялся	92 221 094	82 157 478

Для получения итогового значения рыночной стоимости Объекта оценки каждой из полученных величин необходимо придать удельный вес.

Согласование результатов производится с использованием Метода Анализа Иерархий (МАИ). Метод анализа иерархии - систематическая процедура для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Он состоит в расчленении (декомпозиции) задачи на более простые составные части и дальнейшей обработке последовательных суждений Оценщика по парным сравнениям.

Для целей согласования используются следующие критерии согласования:

- А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б. Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений.

Парные сравнения проводятся в терминах доминирования одного элемента над другим. Эти суждения затем выражаются в целых числах, и для этого используется следующая шкала:

Таблица 55. Шкала отношений для парного сравнения

Важность параметра оценки	Численное значение ¹⁵
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_{ij} = (Pa_{ij}) / n,$$

где a_{ij} - важность критерия (индекса)

3. Полученные веса нормируются:

$$W_{ij} = W_{ij} / W$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

5. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Таблица 56. Расчет весовых коэффициентов каждого из примененных подходов

1. Выявляются приоритеты в критериях						
Матрица сравнения и расчет значения приоритетов критериев						
	А	Б	В	Г	Расчет	Вес
А	1	1	3	5	1,97	0,41
Б	1	1	3	3	1,73	0,36
В	0,33	0,33	1	1	0,57	0,12
Г	0,2	0,33	1	1	0,51	0,11
сумма					4,78	1

2. Сравниваются результаты, полученные тремя подходами, по каждому критерию.

2.1. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца (А)

	Доходный	Сравни- тельный	Вес метода по критерию А	
Доходный	1	2	1,41	0,67
Сравнительный	0,5	1	0,71	0,33
Сумма			2,12	1

2.2. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ (Б)

	Доходный	Сравни- тельный	Вес метода по критерию Б	
Доходный	1	0,5	0,71	0,33
Сравнительный	2	1	1,41	0,67
сумма			2,12	1

2.3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (В)

¹⁵ 2,4,6,8 – являются промежуточными значениями приоритетов.

	Доходный	Сравни- тельный	Вес метода по критерию В	
Доходный	1	2	1,41	0,67
Сравнительный	0,5	1	0,71	0,33
<i>сумма</i>			2,12	1

2.4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность) (Г)

	Доходный	Сравни- тельный	Вес метода по критерию Г	
Доходный	1	0,5	0,71	0,33
Сравнительный	2	1	1,41	0,67
<i>сумма</i>			2,12	1

3. Рассчитывается итоговое значение весов каждого подхода

	А	Б	В	Г	Удельный вес
	0,41	0,36	0,12	0,11	
Доходный	0,67	0,33	0,67	0,33	0,5
Сравнительный	0,33	0,67	0,33	0,67	0,5

В результате взвешиваем данные, полученные используемыми подходами, для получения итоговой стоимости Объекта. Расчеты представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 57. Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес затратного подхода	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС (округленно), руб.
Гостиничный комплекс, включающий в себя: здание, назначение: нежилое (гостиница); здание, назначение: нежилое (проходная); помещение, назначение: нежилое (теплица); сооружение, назначение: нежилое (благоустройство с многолетними насаждениями); право аренды земельного участка; движимое имущество	не применялся	92 221 094 ₽	82 157 478 ₽	-	0,50	0,50	87 189 286 ₽	87 189 000 ₽

Рыночная стоимость непосредственно по каждому оцениваемому объекту приведена в ниже-следующей таблице:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость с НДС, руб.
1.	Здание, назначение: нежилое (гостиница)	50:60:0020103:58	73 176 000 Р
2.	Здание, назначение: нежилое (проходная)	50:60:0020103:55	105 000 Р
3.	Помещение, назначение: нежилое (теплица)	50:60:0020103:92	2 122 000 Р
4.	Сооружение, назначение: нежилое (благоустройство с многолетними насаждениями)	50:60:0020103:220	473 000 Р
5.	Право аренды земельного участка	50:60:0020103:26	10 908 000 Р
6.	Движимое имущество ¹⁶		405 000 Р
	ИТОГО:		87 189 000 Р

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки составляет с учетом налога на добавленную стоимость по ставке 20 процентов (округленно, до тысяч):

87 189 000 (Восемьдесят семь миллионов сто восемьдесят девять тысяч) рублей.

Оценщик ООО «ЕвроФинанс»

Михайлин Алексей Владимирович

«04» мая 2023 г.

М.П.

¹⁶ Рыночная стоимость объектов движимого имущества определена в Отчете об оценке № 06/857/2804 от 04.05.2023 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
6. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
7. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
8. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
9. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
10. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
11. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
12. Сборник «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест.
13. Интернет-сайты.

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
2. Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» №315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
3. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200);
4. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО №8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО №9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ №328 от 01.06.2015 г.; ФСО №11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ №385 от 22.06.2015 г.
5. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
6. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: <http://www.nkso.ru>

Выписка № 0697
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

(Ф.И.О. заявителя или полномочного представителя)

"ЕВРОФИНАНС"

о том, что

Михайлин Алексей Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

является

членом

Ассоциации

саморегулируемой

организации

(сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков»,

включен

в реестр членов "25" декабря 2007 года за регистрационным № 01067.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "9" августа 2018 года.

Дата составления выписки "9" августа 2018 года.

Заместитель исполнительного директора

О.А. Воронина



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

МИХАЙЛИН
Алексей Владимирович
ИНН 710400461509

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 19
декабря 2007 года №19

Президент



 В.В. Крутликов

Регистрационный № 01067

Дата выдачи 25 декабря 2007 года



СТРАХОВОЙ ПОЛИС К ДОГОВОРУ

страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
№ 22/-000001-122-20/22

г. Тула

«19» августа 2022 г.

Настоящий Страховой полис подтверждает заключение Договора страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 22/-000001-122-20/22 от «19» августа 2022 г. с АО «ГСК «Югория» на следующих условиях:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
СТРАХОВЩИК:	Акционерное общество «Группа страховых компаний «Югория»
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб в результате наступления страхового случая
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском наступления гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при осуществлении застрахованной деятельности
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Территорией страхования по настоящему Договору страхования является: Российская Федерация
СТРАХОВЫЕ РИСКИ:	- риск наступления гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за нарушение договора на проведение оценки; - риск наступления гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности
БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:	Не устанавливается
СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000,00 (Шесть тысяч) рублей 00 копеек, уплачена единовременно безналичным платежом на расчетный счет Страховщика «19» августа 2022 г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов 00 минут «24» августа 2022 г. по 24 часа 00 минут «23» августа 2023 г.

СТРАХОВЩИК:

АО «ГСК «Югория»

Юридический адрес: 628012, Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 61

ИНН 8601023568 КПП 860101001

Тульский филиал АО «ГСК «Югория»

Адрес: г. Тула, ул. Советская, д.59

р/с 40701810267460100007 в Западно-Сибирском банке ПАО «Сбербанк России»

к/с 30101810800000000651 БИК 047102651

Телефон/факс 8(4872)77-05-68Тел. 8(4872)77-05-68

Директор Тульского филиала


(подпись) /Макарова О.В.

М.П.

Доверенность № 686 от «25» апреля 2022 г.



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГРУППА СТРАХОВЫХ КОМПАНИЙ «ЮГОРИЯ»
628031, Ханты-Мансийский автономный округ — Югра
г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 61
Телефон: (3467) 357-222, факс: (3467) 357-224
www.ugsk.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 20/22-122-000002 от 19.12.2022 г.

Настоящий Страховой полис страхования удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщика (далее – договор страхования) на основании Правил страхования ответственности оценщиков (номер по классификатору 122) в редакции утвержденной Приказом № 575 от 27.07.2022 (далее – Правила страхования) и на нижеуказанных условиях:

1. Страхователь: **Михайлин Алексей Владимирович**

2. Выгодоприобретатель: Третьи лица которым может быть причинен реальный ущерб в результате наступления страхового случая.

3. Объект страхования: не противоречащее действующему законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с

- риском наступления гражданской ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба

- риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (претензиями, исками) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования

4. Страховые риски:

- риск наступления гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) по обязательствам вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;

- риск возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (претензиями, исками) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Исключения из страхового покрытия: не являются страховыми рисками и не признаются страховыми случаями, а также не покрываются страхованием требования, указанные в соответствующих разделах Правил страхования, а также Страховщик освобождается от страховой выплаты в случаях, предусмотренных Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

5. Территория страхования: РФ.

6. Страховая сумма по договору страхования составляет: 5 000 000 (Пять миллионов) руб.

7. Страховая премия: 3 500 руб. (Три тысячи пятьсот) руб.

7.1. Порядок, форма и сроки уплаты страховой премии: единовременно, в срок до 23.12.2022 г.

Последствия неуплаты страховой премии или очередного страхового взноса (при оплате страховой премии в рассрочку), а равно неуплаты страховой премии или очередного страхового взноса) в полном размере указаны в Правилах страхования.

8. Срок действия договора страхования: с 00 час. 00 мин. 24.12.2022 г. по 23 ч. 59 мин. 23.12.2023 г.

9. Во всем ином, не урегулированном Страховым полисом, Стороны руководствуются Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации. Страхователю Правила страхования вручены.

10. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Страхового полиса:

10.1. Заявление на страхование с приложениями на 3 л.

10.2. Правила страхования на 32 л.

СТРАХОВЩИК:


Мakarova O.B.
(Ф.И.О.)

Дополнительно ознакомиться Правилами страхования в электронном виде Вы можете на сайте: www.ugsk.ru в разделе Правила страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

С Правилами страхования ознакомлен до момента заключения Договора страхования, согласен и обязуюсь их выполнять.


Mikhailin A.V.
(Ф.И.О.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027214-1

« 03 » августа 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Михайлину Алексею Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » августа 20 21г. № 211

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » августа 20 24г.

АО «ОЦЕНКА», Москва, 2021 г., № 13 № 484

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Лист 1

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

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

полное наименование органа регистрации прав

16.11.2022г.

№ КУВН-001/2022-202710294

На основании запроса от 16.11.2022, поступившего на рассмотрение 16.11.2022, сообщаем, что правообладателю ФГУП "Пансионат с лечением "Пушино"; ИНН: 5039000717; ОГРН: 1025007771480, в период с 30.05.2015 по 16.11.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	50:60:0020103:220
		Назначение объекта недвижимости:	нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Московская область, г.Пушино, ул. Ак.Франка, д.5-а
		Площадь:	Площадь 960 кв.м.
	1.2	вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	31.12.2003
		номер государственной регистрации:	50-01/32-17/2003-468
		основание государственной регистрации:	приложение к свидетельству о внесении в реестр федерального имущества ФГУП "Пансионат с лечением "Пушино", выдан 17.01.2001
			свидетельство о внесении в реестр федерального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, № 050Н0440, выдан 26.04.2002
	1.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1 вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:60:0020103:220-50/001/2017-1
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:60:0020103:55
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Московская область, г. Пушино, ул Академика Франка Г.М., д 5 А
		Площадь:	7.7

Ведущий технолог		В.И. Мотыченко
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 2

	2.2	вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	31.12.2003
		номер государственной регистрации:	50-01/32-17/2003-397
		основание государственной регистрации:	приложение к свидетельству о внесении в реестр федерального имущества ФГУП "Пансионат с лечением "Пушино", выдан 17.01.2001 свидетельство о внесении в реестр федерального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, № 050Н0440, выдан 26.04.2002
	2.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		2.3.1 вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50-60-0020103-55-50/032/2017-1
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:60-0020103:58
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Московская область, г. Пушкино, ул. Акад. Франка, д. 5 А
		Площадь:	9365.4
	3.2	вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
		дата государственной регистрации:	31.12.2003
		номер государственной регистрации:	50-01/32-17/2003-469
		основание государственной регистрации:	приложение к свидетельству о внесении в реестр федерального имущества ФГУП "Пансионат с лечением "Пушино", выдан 17.01.2001 свидетельство о внесении в реестр федерального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, № 050Н0440, выдан 26.04.2002
	3.3	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		3.3.1 вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	50:60-0020103:58-50/032/2017-1

Ведущий технолог		В.И. Мотыченко
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Лист 3

		3.3.2	вид:	Аренда
			номер государственной регистрации:	50-50-32/044/2013-164
4	4.1		Вид объекта недвижимости:	Помещение
			Кадастровый номер:	50:60:0020103:92
			Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
			Местоположение:	Московская область, г Пушкино, ул Академика Франка Г.М., д 5 А
			Площадь:	666,9
	4.2		вид права, доля в праве:	Хозяйственное ведение
			дата государственной регистрации:	25.01.2002
			номер государственной регистрации:	50-01.32-01.2002-232.1
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи теплоты на крыше ресторана, выдан 18.10.2001
			дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	4.3		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		4.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	50:60:0000000:12318-50/001/2017-1
5			Получатель выписки	Зеляков Николай Иванович

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

Ведущий технолог		В.И. Мотыченко
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

№ п/п	Наименование	Кол.
1	Ванна моечная, 88-640, 31.12.2011	1
2	Ванна моечная 2-секц. 88-641, 31.12.2011	1
3	Ванна моечная, 88-474, 31.12.2011	1
4	Ванна моечная, 88-476, 31.12.2011	1
5	картофелечистка МОК300, 88-574, 31.12.2011	1
6	мангал универсальный, 88-582, 31.12.2011	1
7	миксер BOSCH MFG 3646, 88-838, 19.08.2014	1
8	Тележка-котлоподъемник РЗ-1055, 88-594, 31.12.2011	1
9	Тележка для горничных, 88-156, 31.12.2011	1
10	Тележка для горничных, 88-219, 31.12.2011	1
11	Тележка для горничных, 88-193, 31.12.2011	1
12	Тележка для горничных, 88-299, 31.12.2011	1
13	Тележка для горничных, 88-351, 31.12.2011	1
14	Тележка сервир., 88-515, 31.12.2011	1
15	Тележка сервир., 88-516, 31.12.2011	1
16	Тележка грузовая, 88-454, 31.12.2011	1
17	Тележка грузовая, 88-455, 31.12.2011	1
18	холодильник 2х дверный, 89-086, 25.06.2016	1
19	Холодильный шкаф ШИ-08, 88-596, 31.12.2011	1
20	Холодильный шкаф, 313	1
21	Холодильник, 808-138-303	1
22	Холодильник, 88-199	1
23	шкаф-купе ШК-02, 88-873, 01.10.2015	1
24	шкаф-купе ШК-02, 88-874, 01.10.2015	1
25	шкаф-купе ШК-02, 88-875, 01.10.2015	1
26	шкаф-купе ШК-02, 88-876, 01.10.2015	1
27	шкаф-купе ШК-02, 88-877, 01.10.2015	1
28	шкаф-купе ШК-03, 88-952, 01.10.2015	1
29	шкаф-купе ШК-03, 88-953, 01.10.2015	1
30	шкаф-купе ШК-03, 88-954, 01.10.2015	1
31	шкаф-купе ШК-03, 88-955, 01.10.2015	1
32	шкаф-купе ШК-03, 88-956, 01.10.2015	1
33	шкаф-купе ШК-03, 88-957, 01.10.2015	1
34	шкаф-купе ШК-03, 88-958, 01.10.2015	1
35	Шкаф для одежды, 88-597, 31.12.2011	1
36	Шкаф для спец одежды, 88-598, 31.12.2011	1
37	Шкаф для спец одежды, 88-599, 31.12.2011	1
38	Шкаф кухонный, 88-600, 31.12.2011	1
39	Шкаф кухонный, 88-601, 31.12.2011	1
40	Шкаф пекарный, 88-607, 31.12.2011	1
41	Шкаф пекарский, 88-608, 31.12.2011	1
42	ШХ-08, 88-609, 31.12.2011	1
43	Шкаф, 88-131, 31.12.2011	1
44	Шкаф, 88-132, 31.12.2011	1
45	Шкаф, 88-133, 31.12.2011	1

№ п/п	Наименование	Кол.
46	Шкаф, 88-199, 31.12.2011	1
47	Шкаф, 88-200, 31.12.2011	1
48	Шкаф, 88-305, 31.12.2011	1
49	Шкаф, 88-306, 31.12.2011	1
50	шкаф, 88-352, 31.12.2011	1
51	шкаф, 88-353, 31.12.2011	1
52	Шкаф-купе, 332	1
53	Шкаф, 88-381, 31.12.2011	1
54	Стенка черная, 88-539, 31.12.2011	1
55	Шкаф, 88-546, 31.12.2011	1
56	Шкаф, 88-547, 31.12.2011	1
57	Шкаф, 88-548, 31.12.2011	1
58	Шкаф, 88-550, 31.12.2011	1
59	Шкаф, 88-551, 31.12.2011	1
60	Шкаф, 88-552, 31.12.2011	1
61	Шкаф, 88-553, 31.12.2011	1
62	шкаф, 88-224, 31.12.2011	1
63	шкаф-купе ШК-03, 88-959, 01.10.2015	1
64	шкаф-купе ШК-03, 88-960, 01.10.2015	1
65	Шкаф-купе, 331	1
66	Ковровое покрытие -189 м2, 88-309, 31.12.2011	1
67	Ковровое покрытие, 88-530, 31.12.2011	1
68	Ковралин 18м., 88-787, 11.06.2013	1
69	ковралин 241.4 кв.м., 88-788, 25.06.2013	1
70	Кровать двухъярусная, 88-148, 31.12.2011	1
71	Кровать двухъярусная, 88-150, 31.12.2011	1
72	Кровать двухъярусная, 88-151, 31.12.2011	1
73	Кровать двухъярусная, 88-153, 31.12.2011	1
74	Кровать двухъярусная, 88-154, 31.12.2011	1
75	Кровать двухъярусная, 88-155, 31.12.2011	1
76	Кровать двухъярусная, 88-149, 31.12.2011	1
77	Набор мягкой мебели, 88-145, 31.12.2011	1
78	Набор мягкой мебели, 88-146, 31.12.2011	1
79	набор мягкой мебели, 88-212, 31.12.2011	1
80	Набор мягкой мебели, 88-271, 31.12.2011	1
81	Мягкая мебель Уголок, 88-341, 31.12.2011	1
82	Стиральная машина Самсунг WE-069 NRW	1
83	Телевизор Верас, 88-172, 31.12.2011	1
84	кресло офисное, 88-668, 11.07.2012	1
85	Тумбочка, 88-867, 31.07.2015	1
86	Тумбочка, 88-868, 31.07.2015	1
87	тумба прикроватная, 88-221, 31.12.2011	1
88	тумба прикроватная, 88-360, 31.12.2011	1
89	тумба прикроватная, 89-112, 20.06.2016	1
90	тумба прикроватная, 89-117, 20.06.2016	1

№ п/п	Наименование	Кол.
91	тумба прикроватная, 89-118, 20.06.2016	1
92	тумба прикроватная (пластик), 89-177, 30.08.2016	1
93	тумба прикроватная (пластик), 89-178, 30.08.2016	1
94	тумба прикроватная (пластик), 89-179, 30.08.2016	1
95	тумба прикроватная (пластик), 89-180, 30.08.2016	1
96	тумба прикроватная (пластик), 89-181, 30.08.2016	1
97	тумба прикроватная (пластик), 89-182, 30.08.2016	1
98	тумба прикроватная (пластик), 89-184, 30.08.2016	1
99	тумба прикроватная (пластик), 89-185, 30.08.2016	1
100	тумба прикроватная (пластик), 89-186, 30.08.2016	1
101	тумба прикроватная (пластик), 89-188, 30.08.2016	1
102	тумба прикроватная (пластик), 89-196, 30.08.2016	1
103	тумба прикроватная T-08,1, 88-922, 01.10.2015	1
104	тумба прикроватная T-08,1, 88-923, 01.10.2015	1
105	тумба прикроватная T-08,1, 88-924, 01.10.2015	1
106	тумба прикроватная T-08,1, 88-925, 01.10.2015	1
107	тумба прикроватная T-08,1, 88-926, 01.10.2015	1
108	тумба прикроватная T-08,1, 88-927, 01.10.2015	1
109	тумба прикроватная T-08,1, 88-928, 01.10.2015	1
110	тумба прикроватная T-08,1, 88-929, 01.10.2015	1
111	тумба прикроватная T-08,1, 88-930, 01.10.2015	1
112	тумба прикроватная T-08,1, 88-931, 01.10.2015	1
113	тумба прикроватная T-08,1, 88-932, 01.10.2015	1
114	тумба прикроватная T-08,1, 88-933, 01.10.2015	1
115	тумба прикроватная T-08,1, 88-934, 01.10.2015	1
116	тумба прикроватная T-08,1, 88-935, 01.10.2015	1
117	тумба прикроватная T-08,1, 88-936, 01.10.2015	1
118	тумба прикроватная T-08,1, 88-937, 01.10.2015	1
119	тумба прикроватная T-08,1, 88-938, 01.10.2015	1
120	тумба прикроватная T-08,1, 88-939, 01.10.2015	1
121	тумба прикроватная T-08,1, 88-940, 01.10.2015	1
122	тумба прикроватная T-08,1, 88-941, 01.10.2015	1
123	тумба прикроватная T-08,1, 88-942, 01.10.2015	1
124	тумба прикроватная T-08,1, 88-943, 01.10.2015	1
125	тумба прикроватная T-08,1, 88-944, 01.10.2015	1
126	тумба прикроватная T-08,1, 88-945, 01.10.2015	1
127	тумба прикроватная T-08,1, 88-946, 01.10.2015	1
128	тумба прикроватная T-08,1, 88-947, 01.10.2015	1
129	тумба прикроватная T-08,1, 88-948, 01.10.2015	1
130	тумба прикроватная T-08,1, 88-949, 01.10.2015	1
131	тумба прикроватная T-08,1, 88-950, 01.10.2015	1
132	тумба прикроватная T-08,1, 88-951, 01.10.2015	1
133	Тумба под телевизор, 88-300, 31.12.2011	1
134	Тумба под телевизор, 88-301, 31.12.2011	1
135	тумба прикроватная T-10, 88-757, 10.04.2013	1

№ п/п	Наименование	Кол.
136	тумба прикроватная Т-10, 88-758, 10.04.2013	1
137	тумба прикроватная Т-10, 88-759, 10.04.2013	1
138	тумба прикроватная Т-10, 88-760, 10.04.2013	1
139	тумба прикроватная Т-10, 88-761, 10.04.2013	1
140	тумба прикроватная Т-10, 88-762, 10.04.2013	1
141	тумба прикроватная Т-10, 88-763, 10.04.2013	1
142	тумба прикроватная Т-10, 88-764, 10.04.2013	1
143	тумба прикроватная Т-10, 88-765, 10.04.2013	1
144	тумба прикроватная Т-10, 88-766, 10.04.2013	1
145	тумба прикроватная Т-10, 88-767, 10.04.2013	1
146	тумба прикроватная Т-10, 88-768, 10.04.2013	1
147	тумба прикроватная Т-10, 88-769, 10.04.2013	1
148	тумба прикроватная Т-10, 88-770, 10.04.2013	1
149	тумба прикроватная Т-10, 88-771, 10.04.2013	1
150	тумба прикроватная Т-10, 88-772, 10.04.2013	1
151	тумба прикроватная Т-10, 88-773, 10.04.2013	1
152	тумба прикроватная Т-10, 88-774, 10.04.2013	1
153	тумба прикроватная Т-10, 88-775, 10.04.2013	1
154	тумба прикроватная Т-10, 88-776, 10.04.2013	1
155	тумба прикроватная Т-10, 88-777, 10.04.2013	1
156	тумба прикроватная Т-10, 88-778, 10.04.2013	1
157	тумба прикроватная Т-10, 88-779, 10.04.2013	1
158	тумба прикроватная Т-10, 88-780, 10.04.2013	1
159	тумба прикроватная Т-10, 88-781, 10.04.2013	1
160	тумба прикроватная Т-10, 88-782, 10.04.2013	1
161	тумбочка, 88-846, 06.10.2014	1
162	тумба прикроватная, 89-131, 20.06.2016	1
163	Тумба прикроватная, 89-132	1
164	Тумба прикроватная, 89-133	1
165	Тумба прикроватная, 89-134	1
166	Тумба прикроватная, 89-135	1
167	Тумба прикроватная, 89-136	1
168	Тумба прикроватная, 89-137	1
169	Тумба прикроватная, 89-138	1
170	Тумба прикроватная, 89-139	1
171	Тумба прикроватная, 89-140	1
172	Тумба прикроватная, 89-141	1
173	Люстра, 88-483, 31.12.2011	1
174	Люстра, 88-484, 31.12.2011	1
175	Люстра, 88-486, 31.12.2011	1
176	Люстра 92 45 С-03-Т, 88-657, 06.04.2012	1
177	Люстра хрустальная, 338, 31.12.2010	1
178	Люстра хрустальная, 339, 31.12.2010	1
179	Люстра хрустальная, 340, 31.12.2010	1
180	Люстра хрустальная, 341, 31.12.2010	1

№ п/п	Наименование	Кол.
181	Люстра хрустальная, 342, 31.12.2010	1
182	Диван овальный, 88-478, 31.12.2011	1
183	кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-137, 30.08.2016	1
184	кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-138, 30.08.2016	1
185	кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-139, 30.08.2016	1
186	кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-140, 30.08.2016	1
187	Кровать, 88-311, 31.12.2011	1
188	Кровать, 88-315, 31.12.2011	1
189	Кровать, 88-316, 31.12.2011	1
190	Кровать, 88-317, 31.12.2011	1
191	Кровать, 88-318, 31.12.2011	1
192	Кровать, 88-322, 31.12.2011	1
193	Кровать, 88-323, 31.12.2011	1
194	Кровать, 88-319, 31.12.2011	1
195	Кровать, 88-320, 31.12.2011	1
196	Кровать 1950*900 мм, 89-106, 20.06.2016	1
197	кровать, 88-226, 31.12.2011	1
198	кровать, 88-227, 31.12.2011	1
199	кровать, 88-228, 31.12.2011	1
200	кровать, 88-229, 31.12.2011	1
201	кровать, 88-230, 31.12.2011	1
202	кровать, 88-231, 31.12.2011	1
203	кровать, 88-233, 31.12.2011	1
204	кровать, 88-234, 31.12.2011	1
205	кровать, 88-235, 31.12.2011	1
206	кровать, 88-236, 31.12.2011	1
207	кровать, 88-237, 31.12.2011	1
208	кровать, 88-242, 31.12.2011	1
209	кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-141, 30.08.2016	1
210	кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-143, 30.08.2016	1
211	кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-149, 30.08.2016	1
212	Кровать 1950*900 мм, 89-092, 20.06.2016	1
213	кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-144, 30.08.2016	1
214	кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-142, 30.08.2016	1
215	кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-146, 30.08.2016	1

№ п/п	Наименование	Кол.
216	кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-154, 30.08.2016	1
217	кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-156, 30.08.2016	1
218	Кровать 1950*900 мм, 89-093, 20.06.2016	1
219	Кровать 1950*900 мм, 89-094, 20.06.2016	1
220	Кровать 1950*900 мм, 89-095, 20.06.2016	1
221	Кровать 1950*900 мм, 89-096, 20.06.2016	1
222	Кровать 1950*900 мм, 89-097, 20.06.2016	1
223	Кровать 1950*900 мм, 89-099, 20.06.2016	1
224	Кровать 1950*900 мм, 89-100, 20.06.2016	1
225	Кровать 1950*900 мм, 89-105, 20.06.2016	1
226	Кровать 1950*900 мм, 89-103, 20.06.2016	1
227	Кровать 1950*900 мм, 89-107, 20.06.2016	1
228	кровать двухспальная, 88-211, 31.12.2011	1
229	Кровать, 88-256, 31.12.2011	1
230	Кровать, 88-257, 31.12.2011	1
231	Кровать, 88-258, 31.12.2011	1
232	Кровать, 88-259, 31.12.2011	1
233	Кровать, 88-260, 31.12.2011	1
234	Кровать, 88-261, 31.12.2011	1
235	Кровать, 88-262, 31.12.2011	1
236	Кровать, 88-263, 31.12.2011	1
237	Кровать, 88-264, 31.12.2011	1
238	Кровать 1,5 сп, 88-265, 31.12.2011	1
239	Кровать 1,5 сп, 88-266, 31.12.2011	1
240	кровать с боковой панелью левая, 88-894, 01.10.2015	1
241	кровать с боковой панелью левая, 88-895, 01.10.2015	1
242	кровать с боковой панелью левая, 88-896, 01.10.2015	1
243	кровать с боковой панелью левая, 88-897, 01.10.2015	1
244	кровать с боковой панелью левая, 88-898, 01.10.2015	1
245	кровать с боковой панелью левая, 88-899, 01.10.2015	1
246	кровать с боковой панелью левая, 88-900, 01.10.2015	1
247	кровать с боковой панелью левая, 88-905, 01.10.2015	1
248	кровать с боковой панелью левая, 88-903, 01.10.2015	1
249	кровать с боковой панелью правая, 88-878, 01.10.2015	1
250	кровать с боковой панелью правая, 88-879, 01.10.2015	1
251	кровать с боковой панелью правая, 88-880, 01.10.2015	1
252	кровать с боковой панелью правая, 88-882, 01.10.2015	1
253	кровать с боковой панелью правая, 88-884, 01.10.2015	1
254	кровать с боковой панелью правая, 88-885, 01.10.2015	1
255	кровать с боковой панелью правая, 88-886, 01.10.2015	1
256	кровать с боковой панелью правая, 88-887, 01.10.2015	1
257	кровать с боковой панелью правая, 88-888, 01.10.2015	1
258	кровать с боковой панелью правая, 88-889, 01.10.2015	1

№ п/п	Наименование	Кол.
259	кровать с боковой панелью правая, 88-890, 01.10.2015	1
260	кровать с боковой панелью правая, 88-891, 01.10.2015	1
261	кровать с боковой панелью правая, 88-892, 01.10.2015	1
262	кровать с боковой панелью правая, 88-893, 01.10.2015	1
263	Кровать, 88-321, 31.12.2011	1
264	Кровать, 88-324, 31.12.2011	1
265	Кровать, 88-325, 31.12.2011	1
266	Кровать, 88-326, 31.12.2011	1
267	Кровать, 88-327, 31.12.2011	1
268	Кровать двухспальная, 88-267, 31.12.2011	1
269	Кровать раскладная, 88-312, 31.12.2011	1
270	Кровать раскладная, 88-328, 31.12.2011	1
271	Кровать раскладная, 88-330, 31.12.2011	1
272	Кровать раскладная, 88-331, 31.12.2011	1
273	Кровать раскладная, 88-332, 31.12.2011	1
274	Кровать раскладная, 88-333, 31.12.2011	1
275	Кровать раскладная, 88-334, 31.12.2011	1
276	Кровать раскладная, 88-335, 31.12.2011	1
277	Кровать раскладная, 88-336, 31.12.2011	1
278	Кровать раскладная, 88-337, 31.12.2011	1
279	Кровать раскладная, 88-338, 31.12.2011	1
280	Кровать раскладная, 88-339, 31.12.2011	1
281	кровать с боковой панелью правая (900*1950), 88-726, 10.04.2013	1
282	кровать с боковой панелью правая (900*1950), 88-727, 10.04.2013	1
283	кровать с боковой панелью правая (900*1950), 88-728, 10.04.2013	1
284	кровать с боковой панелью правая (900*1950), 88-729, 10.04.2013	1
285	кровать с боковой панелью правая (900*1950), 88-730, 10.04.2013	1
286	кровать с боковой панелью левая (900*1950), 88-705, 10.04.2013	1
287	кровать с боковой панелью левая (900*1950), 88-706, 10.04.2013	1
288	кровать с боковой панелью левая (900*1950), 88-707, 10.04.2013	1
289	кровать с боковой панелью левая (900*1950), 88-708, 10.04.2013	1
290	кровать с боковой панелью левая (900*1950), 88-709, 10.04.2013	1
291	кровать с боковой панелью левая (900*1950), 88-710, 10.04.2013	1
292	Кровать 1950*900 мм, 89-108, 20.06.2016	1
293	Кровать 1950*900 мм, 89-109, 20.06.2016	1

№ п/п	Наименование	Кол.
294	Кровать 1950*900 мм, 89-110, 20.06.2016	1
295	Кровать 1950*900 мм, 89-111, 20.06.2016	1
296	Кровать 1950*900 мм, 89-112	1
297	Кровать 1950*900 мм, 89-113	1
298	Кровать 1950*900 мм, 89-114	1
299	Кровать 1950*900 мм, 89-115	1
300	Кровать 1950*900 мм, 89-116	1
301	Кровать 1950*900 мм, 89-117	1
302	Кровать 1950*900 мм, 89-118	1
303	Кровать 1950*900 мм, 89-119	1
304	Кровать 1950*900 мм, 89-120	1
305	Кровать 1950*900 мм, 89-121	1
306	Кровать 1950*900 мм, 89-122	1
307	Кровать 1950*900 мм, 89-123	1
308	матрац, 88-201, 31.12.2011	1
309	матрац, 88-202, 31.12.2011	1
310	Матрац 80*190, 88-270, 31.12.2011	1
311	матрас 195*0,90, 89-043, 31.03.2016	1
312	матрас 195*0,90, 89-044, 31.03.2016	1
313	матрас 195*0,90, 89-045, 31.03.2016	1
314	матрас 195*0,90, 89-047, 31.03.2016	1
315	матрас 195*0,90, 89-051, 31.03.2016	1
316	матрас 195*0,90, 89-048, 31.03.2016	1
317	матрас 195*0,90, 89-049, 31.03.2016	1
318	матрас 195*0,90, 89-052, 31.03.2016	1
319	матрас ортопедический, 88-997, 01.10.2015	1
320	матрас ортопедический, 88-990, 01.10.2015	1
321	матрас ортопедический, 88-991, 01.10.2015	1
322	матрас ортопедический, 88-992, 01.10.2015	1
323	матрас ортопедический, 88-993, 01.10.2015	1
324	матрас ортопедический, 88-994, 01.10.2015	1
325	матрас ортопедический, 88-995, 01.10.2015	1
326	матрас ортопедический, 88-996, 01.10.2015	1
327	матрас ортопедический, 88-999, 01.10.2015	1
328	матрас ортопедический, 88-998, 01.10.2015	1
329	матрас ортопедический, 89-000, 01.10.2015	1
330	матрас ортопедический, 89-001, 01.10.2015	1
331	матрас ортопедический, 89-002, 01.10.2015	1
332	матрас ортопедический, 89-003, 01.10.2015	1
333	матрас ортопедический, 89-004, 01.10.2015	1
334	Матрас 200*090, 88-695, 30.11.2012	1
335	Матрас 200*090, 88-789, 22.07.2013	1
336	Матрас 200*090, 88-790, 22.07.2013	1
337	Матрас 200*090, 88-792, 22.07.2013	1
338	матрас ортопедический, 88-975, 01.10.2015	1

№ п/п	Наименование	Кол.
339	матрас ортопедический, 88-988, 01.10.2015	1
340	Матрас 200*090, 88-793, 22.07.2013	1
341	Матрас 200*090, 88-794, 22.07.2013	1
342	Матрас 200*090, 88-795, 22.07.2013	1
343	Матрас 200*090, 88-796, 22.07.2013	1
344	Матрас 200*090, 88-797, 22.07.2013	1
345	Матрас 200*090, 88-798, 22.07.2013	1
346	матрас(900*1950), 88-731, 10.04.2013	1
347	матрас(900*1950), 88-732, 10.04.2013	1
348	матрас(900*1950), 88-733, 10.04.2013	1
349	матрас(900*1950), 88-734, 10.04.2013	1
350	матрас(900*1950), 88-735, 10.04.2013	1
351	матрас(900*1950), 88-736, 10.04.2013	1
352	матрас(900*1950), 88-737, 10.04.2013	1
353	матрас(900*1950), 88-738, 10.04.2013	1
354	матрас(900*1950), 88-740, 10.04.2013	1
355	матрас(900*1950), 88-741, 10.04.2013	1
356	матрас(900*1950), 88-742, 10.04.2013	1
357	матрас(900*1950), 88-743, 10.04.2013	1
358	матрас(900*1950), 88-744, 10.04.2013	1
359	матрас(900*1950), 88-745, 10.04.2013	1
360	матрас(900*1950), 88-746, 10.04.2013	1
361	матрас(900*1950), 88-747, 10.04.2013	1
362	матрас(900*1950), 88-748, 10.04.2013	1
363	матрас(900*1950), 88-749, 10.04.2013	1
364	матрас(900*1950), 88-750, 10.04.2013	1
365	матрас(900*1950), 88-751, 10.04.2013	1
366	матрас(900*1950), 88-752, 10.04.2013	1
367	матрас(900*1950), 88-753, 10.04.2013	1
368	матрас(900*1950), 88-754, 10.04.2013	1
369	матрас(900*1950), 88-755, 10.04.2013	1
370	матрас(900*1950), 88-756, 10.04.2013	1
371	матрас ортопедический, 88-989, 01.10.2015	1
372	матрас 195*0,90, 89-046, 31.03.2016	1
373	Раскладушка, 88-168, 31.12.2011	1
374	Раскладушка, 88-169, 31.12.2011	1
375	Раскладушка, 88-273, 31.12.2011	1
376	Раскладушка, 88-274, 31.12.2011	1
377	Раскладушка, 88-344, 31.12.2011	1
378	стол 1500*550мм, 89-157, 30.08.2016	1
379	стол 1500*550мм, 89-158, 30.08.2016	1
380	стол 1500*550мм, 89-159, 30.08.2016	1
381	стол 1500*550мм, 89-162, 30.08.2016	1
382	стол 1500*550мм, 89-161, 30.08.2016	1
383	стол 1500*550мм, 89-163, 30.08.2016	1

№ п/п	Наименование	Кол.
384	стол 1500*550мм, 89-164, 30.08.2016	1
385	стол 1500*550мм, 89-165, 30.08.2016	1
386	стол 1500*550мм, 89-166, 30.08.2016	1
387	стол 1500*550мм, 89-168, 30.08.2016	1
388	стол 1500*550мм, 89-169, 30.08.2016	1
389	стол 1500*550мм, 89-170, 30.08.2016	1
390	стол 1500*550мм, 89-171, 30.08.2016	1
391	стол 1500*550мм, 89-176, 30.08.2016	1
392	Стол, 88-391, 31.12.2011	1
393	стол письменный, 88-345, 31.12.2011	1
394	Стол письменный, 88-540, 31.12.2011	1
395	Стол письменный, 88-541, 31.12.2011	1
396	Картина, 88-308, 31.12.2011	1
397	Картина, 88-313, 31.12.2011	1
398	комплекс пристенный КП-6 левый, 88-908, 01.10.2015	1
399	комплекс пристенный КП-6 левый, 88-909, 01.10.2015	1
400	комплекс пристенный КП-6 левый, 88-910, 01.10.2015	1
401	комплекс пристенный КП-6 левый, 88-911, 01.10.2015	1
402	комплекс пристенный КП-6 левый, 88-912, 01.10.2015	1
403	комплекс пристенный КП-6 левый, 88-913, 01.10.2015	1
404	комплекс пристенный КП-6 правый, 88-914, 01.10.2015	1
405	комплекс пристенный КП-6 правый, 88-915, 01.10.2015	1
406	комплекс пристенный КП-6 правый, 88-916, 01.10.2015	1
407	комплекс пристенный КП-6 правый, 88-917, 01.10.2015	1
408	комплекс пристенный КП-6 правый, 88-918, 01.10.2015	1
409	комплекс пристенный КП-6 правый, 88-919, 01.10.2015	1
410	комплекс пристенный КП-6 правый, 88-920, 01.10.2015	1
411	комплекс пристенный КП-6 правый, 88-921, 01.10.2015	1
412	прихожая с подчешоданницей и зеркалом, 88-961, 01.10.2015	1
413	прихожая с подчешоданницей и зеркалом, 88-962, 01.10.2015	1
414	прихожая с подчешоданницей и зеркалом, 88-963, 01.10.2015	1
415	прихожая с подчешоданницей и зеркалом, 88-964, 01.10.2015	1
416	прихожая с подчешоданницей и зеркалом, 88-965, 01.10.2015	1
417	прихожая с подчешоданницей и зеркалом, 88-966, 01.10.2015	1
418	прихожая с подчешоданницей и зеркалом, 88-967, 01.10.2015	1
419	прихожая с подчешоданницей и зеркалом, 88-968, 01.10.2015	1
420	прихожая с подчешоданницей и зеркалом, 88-969,	1

№ п/п	Наименование	Кол.
	01.10.2015	
421	прихожая с подчემоданницей и зеркалом, 88-970, 01.10.2015	1
422	прихожая с подчემоданницей и зеркалом, 88-974, 01.10.2015	1
423	Стенка, 88-275, 31.12.2011	1
424	Мини-бар, 88-340, 31.12.2011	1
425	Дверь филеп., 295	1
426	Дверь филеп., 294	1
427	Дверь филепчатая, 296	1
428	Морозильник, 299	1
429	Теплосчетчик, 11	1
430	Холодильный прилавок, 315	1
431	шкаф Лиана, 88-849, 06.10.2014	1
432	шкаф Лиана, 88-850, 06.10.2014	1
433	шкаф на 48 ключей, 88-848, 27.10.2014	1
434	шкаф УВР, 285, 01.11.2002	1
435	шкаф УВР, 286, 01.11.2002	1
436	шкаф УВР, 287, 01.11.2002	1
437	шкаф УВР, 288, 01.11.2002	1
438	шкаф УВР, 289, 01.11.2002	1
439	Факс Панасоник, 88-617, 31.12.2011	1
440	ККТ Штрих-Мини-К, 88-361	1
441	ванна д/лечебных процидур, 280, 01.07.2002	1
442	ванна д/лечебных процидур, 281, 01.07.2002	1
443	ванна д/лечебных процидур, 282, 01.07.2002	1
444	ванна д/лечебных процидур, 283, 01.07.2002	1
445	кушетка смотровая, 88-432, 31.12.2011	1
446	кушетка смотровая, 88-433, 31.12.2011	1
447	кушетка смотровая, 88-434, 31.12.2011	1
448	кушетки смотровая, 88-435, 31.12.2011	1
449	Столик процедурный передвижной СПп-01-МСК, 88-472, 31.12.2011	1
450	Тележка на колесиках 2 полки, 88-473, 31.12.2011	1
451	тумба, 88-477, 31.12.2011	1
452	тумба, 88-491, 31.12.2011	1
453	ширма 1 сек., 88-497, 31.12.2011	1
454	ширма 1 сек., 88-498, 31.12.2011	1
455	ширма 1 сек., 88-499, 31.12.2011	1
456	ширма 1 сек., 88-500, 31.12.2011	1
457	ширма 1 сек., 88-501, 31.12.2011	1
458	ширма 1 сек., 88-502, 31.12.2011	1
459	ширма 1 сек., 88-503, 31.12.2011	1
460	ширма 1 сек., 88-504, 31.12.2011	1
461	ширма 1 сек., 88-505, 31.12.2011	1

№ п/п	Наименование	Кол.
462	ширма 1 сек., 88-506, 31.12.2011	1
463	ширма 1 сек., 88-507, 31.12.2011	1
464	ширма 1 сек., 88-508, 31.12.2011	1
465	Шкаф медицинский 1-створч.дляинструментов, 88-509, 31.12.2011	1
466	Шкаф 2х дверный с ящиками, 88-561, 31.12.2011	1
467	Горка витрина пристенная для вин, 328, 24.06.2008	1
468	кровать детская, 89-197, 28.12.2016	1
469	противопожарная дверь, 89-132, 20.07.2016	1
470	стеллажи, 89-134, 10.08.2016	1
471	стеллажи, 89-135, 10.08.2016	1
472	Стеллаж пристенный с подсветкой, 88-622, 31.12.2011	1
473	Стеллаж пристенный с подсветкой, 88-623, 31.12.2011	1
474	Стеллаж пристенный с подсветкой, 88-624, 31.12.2011	1
475	Стеллаж пристенный с подсветкой, 88-625, 31.12.2011	1
476	Стеллаж пристенный с подсветкой, 88-626, 31.12.2011	1
477	Стеллаж пристенный с подсветкой, 88-627, 31.12.2011	1
478	Стеллажик металлический, 88-449, 31.12.2011	1
479	Стеллажик металлический, 88-450, 31.12.2011	1
480	Шкаф стеллаж книжный, 88-457, 31.12.2011	1
481	Шкаф стеллаж книжный, 88-458, 31.12.2011	1
482	Стеллаж, 88-440, 31.12.2011	1
483	Стеллаж, 88-441, 31.12.2011	1
484	Пианино, 88-117, 01.01.1997	1
485	Рояль Эстония, 88-116, 01.01.2001	1
486	Посудомоечная машина МПМ-700, 88-490, 31.12.2011	1
487	Прилавок витрина холод. ПВВ(Н) 70 см., 327	1
488	Лифт, 88-126, 01.01.1984	1
489	Лифт, 88-127, 01.01.1984	1

№ п/п	Наименование	Кол.
1	Здание – кадастровый номер 50:60:0020103:55	1
2	Помещение– кадастровый номер 50:60:0020103:92	1
3	Сооружение – кадастровый номер 50:60:0020103:220	1
4	Здание – кадастровый номер 50:60:0020103:58	1
5	Право аренды земельного участка 50:60:0020103:26	1

№ п/п	Наименование	Дата принятия на учет	Кол.
1	Мерседес-Бенц 230Е; ГРЗ: А 198 КХ 750	30.09.2015	1
2	ПАЗ 32050R; ГРЗ: Н 416 МВ 750	21.03.2016	1
3	ГАЗ-322132; ГРЗ: О 298 МХ 50	01.12.1998	1
4	ГАЗ-3285; ГРЗ: Р 435 НК 190	31.03.2011	1
5	ГАЗ-31105; ГРЗ: В 369 КВ 190	31.07.2010	1
6	ГАЗ-3307; ГРЗ: К 249 ММ 150	09.09.2008	1
7	ГАЗ-2752-404; ГРЗ: Т 226 УЕ 150	28.10.2008	1

Конкурсный управляющий
 ФГУП «Пансионат с лечением Пущино»



Н.И. Зеляков

ФГУП "Пансионат с лечением "Пушино"

Ведомость амортизации ОС за Январь 2016 г. - Декабрь 2022 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Сортировка: Основное средство По возрастанию

Подразделение	На начало периода			За период				На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Амортизационная группа										
Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету										
Аллека				27 706,78	27 706,78			27 706,78	27 706,78	
				27 706,78	27 706,78			27 706,78	27 706,78	
КЮМ "Элвес ФР-К", 88-652, 31.03.2012				14 406,78	14 406,78			14 406,78	14 406,78	
ККТ Штрих-Мини-К, 88-361, 31.12.2011				13 300,00	13 300,00			13 300,00	13 300,00	
АУП				245 785,02	137 396,62			245 785,02	137 396,62	108 388,40
				46 675,02	42 182,59			46 675,02	42 182,59	4 492,43
Дед Мороз, 88-407, 31.12.2011				9 990,00	9 990,00			9 990,00	9 990,00	
Компьютер, 88-408, 31.12.2011				7 661,02	7 661,02			7 661,02	7 661,02	
кресло офисное, 88-667, 19.07.2012				1 350,00	1 350,00			1 350,00	1 350,00	
кресло офисное, 88-668, 11.07.2012				1 350,00	1 350,00			1 350,00	1 350,00	
лазерный принтер HP P1102, 88-656, 27.03.2012				3 860,00	2 605,77			3 860,00	2 605,77	1 254,23
мотопомпа ETALON SCP 50N, 88-660, 13.04.2012				7 223,00	4 815,20			7 223,00	4 815,20	2 407,80
насос 3убр., 88-661, 13.04.2012				2 492,00	1 661,60			2 492,00	1 661,60	830,40
Принтер Канон, 88-409, 31.12.2011				2 450,00	2 450,00			2 450,00	2 450,00	
Тепловая завеса, 88-410, 31.12.2011				10 299,00	10 299,00			10 299,00	10 299,00	
Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)				24 480,00	24 480,00			24 480,00	24 480,00	
компьютер(ноутбук)Lenovo G780, 88-783, 10.04.2013				24 480,00	24 480,00			24 480,00	24 480,00	
Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)				58 890,00	38 905,53			58 890,00	38 905,53	19 984,47
Корпус HP, 88-836, 18.06.2014				20 145,00	12 950,28			20 145,00	12 950,28	7 194,72
Процессор CPU Intel Core, 88-834, 28.04.2014				21 215,00	14 143,36			21 215,00	14 143,36	7 071,64
Процессор CPU Intel Pentium G2130, 3.2GHz/2core, 88-833, 28.04.2014				15 030,00	10 020,08			15 030,00	10 020,08	5 009,92
шторы+втуль комплект, 88-862, 05.05.2015				2 500,00	1 791,81			2 500,00	1 791,81	708,19
Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)				15 740,00	4 328,61			15 740,00	4 328,61	11 411,39
Процессор Intel Pentium G3260 3.3, 89-036, 28.03.2016				15 740,00	4 328,61			15 740,00	4 328,61	11 411,39
Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)				100 000,00	27 499,89			100 000,00	27 499,89	72 500,11
ПАЗ 32050R, 89-037, 21.03.2016				100 000,00	27 499,89			100 000,00	27 499,89	72 500,11
Буфет гостиницы				15 880,00	10 746,56			15 880,00	10 746,56	5 133,44
Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)				4 880,00	4 880,00			4 880,00	4 880,00	
соковыжималка Беломо СВШП-302, 89-016, 19.11.2015				4 880,00	4 880,00			4 880,00	4 880,00	
Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)				11 000,00	5 866,56			11 000,00	5 866,56	5 133,44
соковыжималка PC-700, 89-080, 12.04.2016				11 000,00	5 866,56			11 000,00	5 866,56	5 133,44
Буфет ФИБХ				15 000,00	15 000,00			15 000,00	15 000,00	
				15 000,00	15 000,00			15 000,00	15 000,00	
ККТ Штрих-Мини-К, 88-362, 31.12.2011				15 000,00	15 000,00			15 000,00	15 000,00	
Бух. ресторана				10 950,00	7 117,50			10 950,00	7 117,50	3 832,50
				10 950,00	7 117,50			10 950,00	7 117,50	3 832,50
компьютер (системный блок) P DC E5500/2048/500Gb, 88-659, 27.06.2012				10 950,00	7 117,50			10 950,00	7 117,50	3 832,50
Гостиница				41 332 073,32	12 859 633,36	119 399,39	119 399,39	41 212 673,93	12 740 233,97	28 472 439,96
				1 132 125,29	798 708,54			1 132 125,29	798 708,54	333 416,75
Sony MDS-JE 780/S, 88-542, 31.12.2011				7 809,00	5 466,72			7 809,00	5 466,72	2 342,28
Акустическая система (активная), 88-545, 31.12.2011				5 000,00	3 500,28			5 000,00	3 500,28	1 499,72
акустическая система низкой мощности, 88-549, 31.12.2011				8 000,00	5 600,28			8 000,00	5 600,28	2 399,72
Видеокамера EB-9599C, 88-523, 31.12.2011				5 678,00	3 974,88			5 678,00	3 974,88	1 703,12
Видеокамера EB-9599C, 88-524, 31.12.2011				5 678,00	3 974,88			5 678,00	3 974,88	1 703,12
Видеокамера EB-9599C, 88-525, 31.12.2011				5 678,00	3 974,88			5 678,00	3 974,88	1 703,12
диван, 88-158, 31.12.2011				11 100,00	7 770,00			11 100,00	7 770,00	3 330,00
Диван, 88-526, 31.12.2011				3 770,00	2 639,28			3 770,00	2 639,28	1 130,72
Диван, 88-527, 31.12.2011				3 770,00	2 639,28			3 770,00	2 639,28	1 130,72
Диван кожаный, 88-528, 31.12.2011				3 000,00	2 100,00			3 000,00	2 100,00	900,00
Диван угловой, 88-160, 31.12.2011				2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Зеркало, 88-405, 27.01.2012				1 690,00	1 168,64			1 690,00	1 168,64	521,36
Источник питания, 88-529, 31.12.2011				3 559,00	2 491,44			3 559,00	2 491,44	1 067,56
Картина, 88-254, 31.12.2011				3 000,00	2 100,00			3 000,00	2 100,00	900,00
Картина, 88-307, 31.12.2011				2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Картина, 88-308, 31.12.2011				3 750,00	2 625,00			3 750,00	2 625,00	1 125,00
Картина, 88-313, 31.12.2011				3 750,00	2 625,00			3 750,00	2 625,00	1 125,00
Картина, 88-314, 31.12.2011				2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
ККТ Штрих-Мини-К, 88-379, 31.12.2011				14 000,00	9 800,28			14 000,00	9 800,28	4 199,72
ковёр, 88-159, 31.12.2011				15 000,00	10 500,00			15 000,00	10 500,00	4 500,00
Ковёр, 88-161, 31.12.2011				5 000,00	3 500,28			5 000,00	3 500,28	1 499,72
Ковровое покрытие, 88-530, 31.12.2011				2 440,34	1 708,56			2 440,34	1 708,56	731,78
Ковровое покрытие -189 м2, 88-309, 31.12.2011				12 327,00	8 629,32			12 327,00	8 629,32	3 697,68
Комплект 219, 88-531, 31.12.2011				10 332,85	7 233,24			10 332,85	7 233,24	3 099,61
Комплект мягкой мебели, 88-162, 31.12.2011				3 000,00	2 100,00			3 000,00	2 100,00	900,00
Компьютер, 88-532, 31.12.2011				10 700,00	7 490,28			10 700,00	7 490,28	3 209,72
компьютер, 88-554, 31.12.2011				8 000,00	5 600,28			8 000,00	5 600,28	2 399,72

Компьютер, 88-567, 31.12.2011		13 440,00	9 408,00			13 440,00	9 408,00	4 032,00
Компьютер, 88-614, 31.12.2011		7 250,00	5 075,28			7 250,00	5 075,28	2 174,72
Кондиционер, 88-460, 31.12.2011		6 000,00	4 200,00			6 000,00	4 200,00	1 800,00
Кондиционер, 88-533, 31.12.2011		6 000,00	4 200,00			6 000,00	4 200,00	1 800,00
контейнер ТБО, 88-663, 18.05.2012		3 707,63	2 441,10			3 707,63	2 441,10	1 266,53
контейнер ТБО, 88-665, 18.05.2012		3 707,63	2 441,10			3 707,63	2 441,10	1 266,53
Компьютер системный блок, 88-355, 31.12.2011		7 728,81	5 410,44			7 728,81	5 410,44	2 318,37
Корпус MidiTower Fox 5822BS, 88-610, 31.12.2011		2 170,00	1 518,72			2 170,00	1 518,72	651,28
корпусная мебель, 88-310, 31.12.2011		5 000,00	3 500,28			5 000,00	3 500,28	1 499,72
кресло, 88-203, 31.12.2011		3 590,00	2 513,28			3 590,00	2 513,28	1 076,72
кресло, 88-204, 31.12.2011		4 000,00	2 799,72			4 000,00	2 799,72	1 200,28
Кресло кожаное, 88-534, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кресло раскладное, 88-137, 31.12.2011		2 360,00	2 360,00			2 360,00	2 360,00	
Кресло раскладное, 88-255, 31.12.2011		2 360,00	1 652,28			2 360,00	1 652,28	707,72
Кресло-качалка 628, 00000459, 28.03.2003		7 406,00				7 406,00		7 406,00
кровать, 88-226, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
кровать, 88-227, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
кровать, 88-228, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
кровать, 88-229, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
кровать, 88-230, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
кровать, 88-231, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
кровать, 88-232, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
кровать, 88-233, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
кровать, 88-234, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
кровать, 88-235, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
кровать, 88-236, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
кровать, 88-237, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
кровать, 88-238, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
кровать, 88-239, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
кровать, 88-241, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
кровать, 88-242, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-256, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-257, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-258, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-259, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-260, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-261, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-262, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-263, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-264, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-311, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-315, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-316, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-317, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-318, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-319, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-320, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-321, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-322, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-323, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-324, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-325, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-326, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать, 88-327, 31.12.2011		2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Кровать 1,5 сп. 88-265, 31.12.2011		2 250,00	1 575,00			2 250,00	1 575,00	675,00
Кровать 1,5 сп. 88-266, 31.12.2011		2 250,00	1 575,00			2 250,00	1 575,00	675,00
Кровать двухспальная, 88-164, 31.12.2011		4 700,00	3 290,28			4 700,00	3 290,28	1 409,72
Кровать двухспальная, 88-267, 31.12.2011		4 700,00	3 290,28			4 700,00	3 290,28	1 409,72
Кровать двухспальная, 88-211, 31.12.2011		6 000,00	4 200,00			6 000,00	4 200,00	1 800,00
Кровать двухспальная, 88-148, 31.12.2011		3 880,00	2 715,72			3 880,00	2 715,72	1 164,28
Кровать двухспальная, 88-149, 31.12.2011		3 880,00	2 715,72			3 880,00	2 715,72	1 164,28
Кровать двухспальная, 88-150, 31.12.2011		3 880,00	2 715,72			3 880,00	2 715,72	1 164,28
Кровать двухспальная, 88-151, 31.12.2011		3 880,00	2 715,72			3 880,00	2 715,72	1 164,28
Кровать двухспальная, 88-152, 31.12.2011		3 880,00	2 715,72			3 880,00	2 715,72	1 164,28
Кровать двухспальная, 88-153, 31.12.2011		3 880,00	2 715,72			3 880,00	2 715,72	1 164,28
Кровать двухспальная, 88-154, 31.12.2011		3 880,00	2 715,72			3 880,00	2 715,72	1 164,28
Кровать двухспальная, 88-155, 31.12.2011		3 880,00	2 715,72			3 880,00	2 715,72	1 164,28
Кровать двухспальная, 88-165, 31.12.2011		3 900,00	2 730,00			3 900,00	2 730,00	1 170,00
Кровать двухспальная, 88-166, 31.12.2011		3 900,00	2 730,00			3 900,00	2 730,00	1 170,00
Кровать двухспальная, 88-268, 31.12.2011		3 600,00	2 520,00			3 600,00	2 520,00	1 080,00
Кровать раскладная, 88-312, 31.12.2011		3 600,00	2 520,00			3 600,00	2 520,00	1 080,00
Кровать раскладная, 88-328, 31.12.2011		3 600,00	2 520,00			3 600,00	2 520,00	1 080,00
Кровать раскладная, 88-329, 31.12.2011		3 600,00	2 520,00			3 600,00	2 520,00	1 080,00
Кровать раскладная, 88-330, 31.12.2011		3 600,00	2 520,00			3 600,00	2 520,00	1 080,00
Кровать раскладная, 88-331, 31.12.2011		3 600,00	2 520,00			3 600,00	2 520,00	1 080,00
Кровать раскладная, 88-332, 31.12.2011		3 600,00	2 520,00			3 600,00	2 520,00	1 080,00
Кровать раскладная, 88-333, 31.12.2011		3 600,00	2 520,00			3 600,00	2 520,00	1 080,00
Кровать раскладная, 88-334, 31.12.2011		3 600,00	2 520,00			3 600,00	2 520,00	1 080,00
Кровать раскладная, 88-335, 31.12.2011		3 600,00	2 520,00			3 600,00	2 520,00	1 080,00
Кровать раскладная, 88-336, 31.12.2011		3 600,00	2 520,00			3 600,00	2 520,00	1 080,00
Кровать раскладная, 88-337, 31.12.2011		3 600,00	2 520,00			3 600,00	2 520,00	1 080,00
Кровать раскладная, 88-338, 31.12.2011		3 600,00	2 520,00			3 600,00	2 520,00	1 080,00
Кровать раскладная, 88-339, 31.12.2011		3 600,00	2 520,00			3 600,00	2 520,00	1 080,00
Ксерокс, 88-615, 31.12.2011		11 300,00	7 910,28			11 300,00	7 910,28	3 389,72
Лестра, 88-269, 31.12.2011		3 700,00	2 589,72			3 700,00	2 589,72	1 110,28
лестра, 88-563, 23.01.2012		1 650,00	1 141,25			1 650,00	1 141,25	508,75
лестра, 88-564, 23.01.2012		1 650,00	1 141,25			1 650,00	1 141,25	508,75

люстра, 88-565, 23.01.2012			1 650,00	1 141,25		1 650,00	1 141,25	508,75
люстра, 88-566, 23.01.2012			1 650,00	1 141,25		1 650,00	1 141,25	508,75
матрац, 88-201, 31.12.2011			2 299,00	1 609,44		2 299,00	1 609,44	689,56
матрац, 88-202, 31.12.2011			2 299,00	1 609,44		2 299,00	1 609,44	689,56
Матрац 80*190, 88-270, 31.12.2011			3 279,00	2 295,72		3 279,00	2 295,72	983,28
микшерский пульт, 88-556, 31.12.2011			12 920,00	9 044,28		12 920,00	9 044,28	3 875,72
Мини-бар, 88-340, 31.12.2011			6 120,00	4 284,00		6 120,00	4 284,00	1 836,00
Монитор, 88-356, 31.12.2011			6 490,00	4 542,72		6 490,00	4 542,72	1 947,28
Монитор, 88-382, 31.12.2011			6 075,42	4 252,92		6 075,42	4 252,92	1 822,50
Монитор, 88-568, 31.12.2011			5 760,00	4 032,00		5 760,00	4 032,00	1 728,00
монитор 14, 88-557, 31.12.2011			2 500,00	1 749,72		2 500,00	1 749,72	750,28
Монитор 17 Dell E 177 FP, 88-535, 31.12.2011			5 431,12	3 801,84		5 431,12	3 801,84	1 629,28
Монитор TFT 19 Самсунг, 88-616, 31.12.2011			4 660,00	3 261,72		4 660,00	3 261,72	1 398,28
Монитор Самсунг, 88-383, 31.12.2011			6 060,00	4 242,00		6 060,00	4 242,00	1 818,00
Монитор Самсунг, 88-384, 31.12.2011			6 060,00	4 242,00		6 060,00	4 242,00	1 818,00
Монитор Самсунг, 88-611, 31.12.2011			6 550,00	4 584,72		6 550,00	4 584,72	1 965,28
Муз. центр LG FB-K163Q, 88-558, 31.12.2011			8 990,00	6 293,28		8 990,00	6 293,28	2 696,72
Мягкая мебель Уголок, 88-341, 31.12.2011			2 583,33	1 808,52		2 583,33	1 808,52	774,81
Набор мягкой мебели, 88-145, 31.12.2011			3 100,00	2 169,72		3 100,00	2 169,72	930,28
Набор мягкой мебели, 88-146, 31.12.2011			3 100,00	2 169,72		3 100,00	2 169,72	930,28
набор мягкой мебели, 88-212, 31.12.2011			2 589,00	1 812,72		2 589,00	1 812,72	776,28
Набор мягкой мебели, 88-271, 31.12.2011			2 583,33	1 808,52		2 583,33	1 808,52	774,81
Обогреватель, 88-385, 31.12.2011			2 100,00	1 470,00		2 100,00	1 470,00	630,00
Переплетная машина, 88-651, 31.03.2012			12 900,00	12 900,00		12 900,00	12 900,00	
Плесос Самсунг, 88-343, 31.12.2011			5 531,20	3 871,56		5 531,20	3 871,56	1 659,64
помпа PUZZ/100/200, 88-670, 28.08.2012			4 399,04	2 786,16		4 399,04	2 786,16	1 612,88
Принтер, 88-387, 31.12.2011			4 373,77	3 061,80		4 373,77	3 061,80	1 311,97
Принтер, 88-388, 31.12.2011			6 176,00	4 323,48		6 176,00	4 323,48	1 852,52
Принтер, 88-536, 31.12.2011			6 700,00	4 689,72		6 700,00	4 689,72	2 010,28
Принтер, 88-537, 31.12.2011			8 600,00	6 020,28		8 600,00	6 020,28	2 579,72
Принтер HP-P-1005, 88-613, 31.12.2011			4 995,00	3 496,92		4 995,00	3 496,92	1 498,08
Принтер Канон, 88-386, 31.12.2011			4 009,00	2 806,44		4 009,00	2 806,44	1 202,56
Принтер Канон, 88-612, 31.12.2011			3 080,00	2 156,28		3 080,00	2 156,28	923,72
Принтер Самсунг, 88-389, 31.12.2011			3 440,00	2 408,28		3 440,00	2 408,28	1 031,72
Пылесос д/сухой уборки Т-201, 88-167, 31.12.2011			9 327,00	6 529,32		9 327,00	6 529,32	2 797,68
пылесос д/сухой уборки Т-201, 88-205, 31.12.2011			9 327,00	6 529,32		9 327,00	6 529,32	2 797,68
Пылесос д/сухой уборки Т-201, 88-342, 31.12.2011			11 978,54	8 384,88		11 978,54	8 384,88	3 593,66
Пылесос Панасоник, 88-272, 31.12.2011			3 270,84	2 289,84		3 270,84	2 289,84	981,00
Радиотелефон teXet TX-D400, 88-538, 31.12.2011			2 390,00	1 673,28		2 390,00	1 673,28	716,72
Раскладушка, 88-168, 31.12.2011			3 050,00	3 050,00		3 050,00	3 050,00	
Раскладушка, 88-169, 31.12.2011			3 500,00	2 450,28		3 500,00	2 450,28	1 049,72
Раскладушка, 88-273, 31.12.2011			3 050,00	2 135,28		3 050,00	2 135,28	914,72
Раскладушка, 88-274, 31.12.2011			3 500,00	2 450,28		3 500,00	2 450,28	1 049,72
Раскладушка, 88-344, 31.12.2011			3 500,00	2 450,28		3 500,00	2 450,28	1 049,72
Системный телефонный аппарат, 88-357, 31.12.2011			2 135,59	1 495,20		2 135,59	1 495,20	640,39
Стенка, 88-275, 31.12.2011			8 000,00	5 600,28		8 000,00	5 600,28	2 399,72
Стенка черная, 88-539, 31.12.2011			2 000,00	1 400,28		2 000,00	1 400,28	599,72
Стол, 88-391, 31.12.2011			9 000,00	6 300,00		9 000,00	6 300,00	2 700,00
стол журнальный, 88-214, 31.12.2011			2 960,00	2 072,28		2 960,00	2 072,28	887,72
стол письменный, 88-345, 31.12.2011			4 000,00	2 799,72		4 000,00	2 799,72	1 200,28
Стол письменный, 88-540, 31.12.2011			3 000,00	2 100,00		3 000,00	2 100,00	900,00
Стол письменный, 88-541, 31.12.2011			3 000,00	2 100,00		3 000,00	2 100,00	900,00
СУПТАМ ХРУСТАД П, 88-215, 31.12.2011			3 990,00	2 793,00		3 990,00	2 793,00	1 197,00
СУПТАМ ХРУСТАД П, 88-216, 31.12.2011			3 990,00	2 793,00		3 990,00	2 793,00	1 197,00
Телевизор, 88-157, 31.12.2011			5 070,28	3 549,00		5 070,28	3 549,00	1 521,28
Телевизор, 88-170, 31.12.2011			3 000,00	3 000,00		3 000,00	3 000,00	
Телевизор, 88-206, 31.12.2011			3 200,00	2 240,28		3 200,00	2 240,28	959,72
Телевизор, 88-207, 31.12.2011			3 200,00	2 240,28		3 200,00	2 240,28	959,72
Телевизор, 88-208, 31.12.2011			3 200,00	2 240,28		3 200,00	2 240,28	959,72
Телевизор, 88-209, 31.12.2011			3 200,00	2 240,28		3 200,00	2 240,28	959,72
Телевизор, 88-210, 31.12.2011			3 200,00	2 240,28		3 200,00	2 240,28	959,72
Телевизор, 88-346, 31.12.2011			5 070,25	3 549,00		5 070,25	3 549,00	1 521,25
Телевизор, 88-543, 31.12.2011			3 000,00	2 100,00		3 000,00	2 100,00	900,00
телевизор "Верас", 88-243, 31.12.2011			2 305,47	1 613,64		2 305,47	1 613,64	691,83
телевизор "Верас", 88-244, 31.12.2011			2 305,47	1 613,64		2 305,47	1 613,64	691,83
телевизор "Верас", 88-245, 31.12.2011			2 305,47	1 613,64		2 305,47	1 613,64	691,83
телевизор "Верас", 88-246, 31.12.2011			2 305,47	1 613,64		2 305,47	1 613,64	691,83
телевизор "Верас", 88-247, 31.12.2011			2 305,47	1 613,64		2 305,47	1 613,64	691,83
телевизор "Верас", 88-248, 31.12.2011			2 305,47	1 613,64		2 305,47	1 613,64	691,83
телевизор "Верас", 88-249, 31.12.2011			2 305,47	1 613,64		2 305,47	1 613,64	691,83

телевизор "Верас", 88-250, 31.12.2011				2 305,47	1 613,64			2 305,47	1 613,64	691,83
телевизор "Верас", 88-251, 31.12.2011				2 305,47	1 613,64			2 305,47	1 613,64	691,83
телевизор "Верас", 88-252, 31.12.2011				2 305,47	1 613,64			2 305,47	1 613,64	691,83
телевизор "Верас", 88-253, 31.12.2011				2 305,47	1 613,64			2 305,47	1 613,64	691,83
Телевизор "Верас", 88-365, 31.12.2011				2 262,50	1 583,40			2 262,50	1 583,40	679,10
Телевизор "Верас", 88-366, 31.12.2011				2 262,50	1 583,40			2 262,50	1 583,40	679,10
Телевизор "Верас", 88-367, 31.12.2011				2 262,50	1 583,40			2 262,50	1 583,40	679,10
Телевизор "Верас", 88-368, 31.12.2011				2 262,50	1 583,40			2 262,50	1 583,40	679,10
Телевизор "Верас", 88-369, 31.12.2011				2 262,50	1 583,40			2 262,50	1 583,40	679,10
Телевизор "Верас", 88-370, 31.12.2011				2 262,50	1 583,40			2 262,50	1 583,40	679,10
Телевизор "Верас", 88-371, 31.12.2011				2 262,50	1 583,40			2 262,50	1 583,40	679,10
Телевизор "Верас", 88-372, 31.12.2011				2 262,50	1 583,40			2 262,50	1 583,40	679,10
Телевизор "Верас", 88-373, 31.12.2011				2 262,50	1 583,40			2 262,50	1 583,40	679,10
Телевизор "Верас", 88-374, 31.12.2011				2 262,50	1 583,40			2 262,50	1 583,40	679,10
Телевизор "Верас", 88-375, 31.12.2011				2 262,50	1 583,40			2 262,50	1 583,40	679,10
Телевизор "Верас", 88-376, 31.12.2011				2 262,50	1 583,40			2 262,50	1 583,40	679,10
Телевизор "Верас", 88-377, 31.12.2011				2 262,50	1 583,40			2 262,50	1 583,40	679,10
Телевизор "Верас", 88-378, 31.12.2011				2 262,50	1 583,40			2 262,50	1 583,40	679,10
Телевизор "Витязь" 14 CTV 740, 88-347, 31.12.2011				3 126,33	2 188,20			3 126,33	2 188,20	938,13
Телевизор "Витязь" 14 CTV 750, 88-348, 31.12.2011				3 224,33	2 257,08			3 224,33	2 257,08	967,25
Телевизор "Витязь" 14 CTV 750, 88-349, 31.12.2011				3 224,34	2 257,08			3 224,34	2 257,08	967,26
Телевизор LCD Fusion FLT-19 W6, 88-218, 31.12.2011				5 443,47	3 810,24			5 443,47	3 810,24	1 633,23
Телевизор LG, 88-359, 31.12.2011				2 500,00	1 749,72			2 500,00	1 749,72	750,28
Телевизор SAMSUNG CS изюм (+), 88-350, 31.12.2011				5 299,90	3 710,28			5 299,90	3 710,28	1 589,62
Телевизор Sitronics STV-1402 N-S, 88-140, 31.12.2011				2 699,00	2 699,00			2 699,00	2 699,00	
Телевизор Sitronics STV-1402 N-S, 88-141, 31.12.2011				2 699,00	2 699,00			2 699,00	2 699,00	
Телевизор Sitronics STV-1402 N-S, 88-142, 31.12.2011				2 699,00	2 699,00			2 699,00	2 699,00	
Телевизор Sitronics STV-1402 N-S, 88-143, 31.12.2011				2 699,00	2 699,00			2 699,00	2 699,00	
Телевизор Sitronics STV-1402 N-S, 88-144, 31.12.2011				2 699,00	2 699,00			2 699,00	2 699,00	
Телевизор Верас, 88-171, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-172, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-173, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-174, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-175, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-176, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-177, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-178, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-179, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-180, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-181, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-182, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-183, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-184, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-185, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-186, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-187, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-188, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-189, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-190, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
телевизор Верас, 88-217, 31.12.2011				2 262,50	1 583,40			2 262,50	1 583,40	679,10
Телевизор Верас, 88-276, 31.12.2011				2 262,50	1 583,40			2 262,50	1 583,40	679,10
Телевизор Верас, 88-277, 31.12.2011				2 262,50	1 583,40			2 262,50	1 583,40	679,10
Телевизор Верас, 88-278, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-279, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-280, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-281, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-282, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-283, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-284, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-285, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-286, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-287, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-288, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90

Телевизор Верас, 88-289, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-290, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-291, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-292, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-293, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-294, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-295, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Верас, 88-296, 31.12.2011				2 447,50	1 713,60			2 447,50	1 713,60	733,90
Телевизор Деуво, 88-358, 31.12.2011				2 590,00	1 812,72			2 590,00	1 812,72	777,28
Телевизор Рекорд, 88-191, 31.12.2011				4 500,00	3 150,00			4 500,00	3 150,00	1 350,00
Телевизор Самсунг, 88-192, 31.12.2011				2 500,00	1 749,72			2 500,00	1 749,72	750,28
Телевизор Самсунг, 88-298, 31.12.2011				5 299,90	3 710,28			5 299,90	3 710,28	1 589,62
Телевизор Флатрон, 88-297, 31.12.2011				4 569,00	3 198,72			4 569,00	3 198,72	1 370,28
Тележка для горничных, 88-156, 31.12.2011				3 925,00	2 747,64			3 925,00	2 747,64	1 177,36
Тележка для горничных, 88-193, 31.12.2011				3 925,00	2 747,64			3 925,00	2 747,64	1 177,36
Тележка для горничных, 88-219, 31.12.2011				3 925,00	2 747,64			3 925,00	2 747,64	1 177,36
Тележка для горничных, 88-299, 31.12.2011				3 925,00	2 747,64			3 925,00	2 747,64	1 177,36
Тележка для горничных, 88-351, 31.12.2011				3 925,00	2 747,64			3 925,00	2 747,64	1 177,36
Телефон Самсунг, 88-461, 31.12.2011				8 590,00	6 012,72			8 590,00	6 012,72	2 577,28
торшер, 88-220, 31.12.2011				2 900,00	2 030,28			2 900,00	2 030,28	869,72
Тумба под телевизор, 88-194, 31.12.2011				3 500,00	2 450,28			3 500,00	2 450,28	1 049,72
Тумба под телевизор, 88-300, 31.12.2011				3 000,00	2 100,00			3 000,00	2 100,00	900,00
Тумба под телевизор, 88-301, 31.12.2011				3 250,00	2 274,72			3 250,00	2 274,72	975,28
тумба прикроватная, 88-221, 31.12.2011				2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
тумба прикроватная, 88-360, 31.12.2011				2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Факс Панасоник, 88-617, 31.12.2011				5 060,00	3 542,28			5 060,00	3 542,28	1 517,72
Холодильник, 88-138, 31.12.2011				2 666,67	2 666,67			2 666,67	2 666,67	
Холодильник, 88-139, 31.12.2011				2 666,67	2 666,67			2 666,67	2 666,67	
Холодильник, 88-195, 31.12.2011				2 666,62	1 866,48			2 666,62	1 866,48	800,14
Холодильник, 88-196, 31.12.2011				2 666,62	1 866,48			2 666,62	1 866,48	800,14
холодильник, 88-222, 31.12.2011				3 795,00	2 656,92			3 795,00	2 656,92	1 138,08
холодильник, 88-223, 31.12.2011				3 795,00	2 656,92			3 795,00	2 656,92	1 138,08
Холодильник, 88-302, 31.12.2011				2 666,67	1 866,48			2 666,67	1 866,48	800,19
Холодильник, 88-303, 31.12.2011				3 195,00	2 236,92			3 195,00	2 236,92	958,08
Холодильник мини бар, 88-304, 31.12.2011				6 120,00	4 284,00			6 120,00	4 284,00	1 836,00
Холодильник Морозко, 88-197, 31.12.2011				4 000,00	2 799,72			4 000,00	2 799,72	1 200,28
Холодильник Морозко, 88-198, 31.12.2011				4 000,00	2 799,72			4 000,00	2 799,72	1 200,28
Цифровой регистратор, 88-544, 31.12.2011				10 600,00	7 419,72			10 600,00	7 419,72	3 180,28
ширма 1 сек., 88-497, 31.12.2011				2 318,18	1 622,88			2 318,18	1 622,88	695,30
ширма 1 сек., 88-498, 31.12.2011				2 318,18	1 622,88			2 318,18	1 622,88	695,30
ширма 1 сек., 88-499, 31.12.2011				2 318,18	1 622,88			2 318,18	1 622,88	695,30
ширма 1 сек., 88-500, 31.12.2011				2 318,18	1 622,88			2 318,18	1 622,88	695,30
ширма 1 сек., 88-501, 31.12.2011				2 318,18	1 622,88			2 318,18	1 622,88	695,30
ширма 1 сек., 88-502, 31.12.2011				2 318,18	1 622,88			2 318,18	1 622,88	695,30
ширма 1 сек., 88-503, 31.12.2011				2 318,18	1 622,88			2 318,18	1 622,88	695,30
ширма 1 сек., 88-504, 31.12.2011				2 318,18	1 622,88			2 318,18	1 622,88	695,30
ширма 1 сек., 88-505, 31.12.2011				2 318,19	1 622,88			2 318,19	1 622,88	695,31
ширма 1 сек., 88-506, 31.12.2011				2 300,00	1 610,28			2 300,00	1 610,28	689,72
ширма 1 сек., 88-507, 31.12.2011				2 300,00	1 610,28			2 300,00	1 610,28	689,72
ширма 1 сек., 88-508, 31.12.2011				2 300,00	1 610,28			2 300,00	1 610,28	689,72
Шкаф, 88-131, 31.12.2011				2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Шкаф, 88-132, 31.12.2011				2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Шкаф, 88-133, 31.12.2011				2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Шкаф, 88-199, 31.12.2011				2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Шкаф, 88-200, 31.12.2011				2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
шкаф, 88-224, 31.12.2011				2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Шкаф, 88-305, 31.12.2011				2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Шкаф, 88-306, 31.12.2011				2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
шкаф, 88-352, 31.12.2011				2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
шкаф, 88-353, 31.12.2011				2 200,00	1 539,72			2 200,00	1 539,72	660,28
Шкаф, 88-381, 31.12.2011				4 276,00	2 992,92			4 276,00	2 992,92	1 283,08
Шкаф, 88-546, 31.12.2011				2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Шкаф, 88-547, 31.12.2011				2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Шкаф, 88-548, 31.12.2011				2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Шкаф, 88-550, 31.12.2011				2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Шкаф, 88-551, 31.12.2011				2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Шкаф, 88-552, 31.12.2011				2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Шкаф, 88-553, 31.12.2011				2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Шкаф 2х дверный с ящиками, 88-561, 31.12.2011				4 000,00	2 799,72			4 000,00	2 799,72	1 200,28
Шкаф медицинский 1-створчатый для инструментов, 88-509, 31.12.2011				4 420,00	3 093,72			4 420,00	3 093,72	1 326,28
шкаф с зеркалом, 88-225, 31.12.2011				3 000,00	2 100,00			3 000,00	2 100,00	900,00
Вторая группа (свыше 2 лет до 3 лет включительно)				65 400,00	65 400,00			65 400,00	65 400,00	
кас. аппарат ККТ штрих, 319, 21.12.2006				27 900,00	27 900,00			27 900,00	27 900,00	
Комплект штор с тюлью, 88-813, 17.12.2013				7 500,00	7 500,00			7 500,00	7 500,00	

Комплект штор с тюлью, 88-814, 17.12.2013				7 500,00	7 500,00			7 500,00	7 500,00	
Комплект штор с тюлью, 88-815, 17.12.2013				7 500,00	7 500,00			7 500,00	7 500,00	
Покрывало, 88-816, 17.12.2013				1 500,00	1 500,00			1 500,00	1 500,00	
Покрывало, 88-817, 17.12.2013				1 500,00	1 500,00			1 500,00	1 500,00	
Покрывало, 88-818, 17.12.2013				1 500,00	1 500,00			1 500,00	1 500,00	
Покрывало, 88-819, 17.12.2013				1 500,00	1 500,00			1 500,00	1 500,00	
Покрывало, 88-820, 17.12.2013				1 500,00	1 500,00			1 500,00	1 500,00	
Покрывало, 88-821, 17.12.2013				1 500,00	1 500,00			1 500,00	1 500,00	
Покрывало, 88-822, 17.12.2013				1 500,00	1 500,00			1 500,00	1 500,00	
Покрывало, 88-823, 17.12.2013				1 500,00	1 500,00			1 500,00	1 500,00	
Покрывало, 88-824, 17.12.2013				1 500,00	1 500,00			1 500,00	1 500,00	
Покрывало, 88-825, 17.12.2013				1 500,00	1 500,00			1 500,00	1 500,00	
Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)				211 765,10	201 865,53			211 765,10	201 865,53	9 899,57
блендер VITEK VT 1478, 88-700, 28.01.2013				2 799,00	2 799,00			2 799,00	2 799,00	
Видеокамера TVL 400 цилиндр, 88-810, 25.11.2013				6 550,00	6 550,00			6 550,00	6 550,00	
Видеорегилятор TANTOS, 88-811, 25.11.2013				5 460,00	5 460,00			5 460,00	5 460,00	
зеркало, 88-704, 11.03.2013				2 200,00	2 200,00			2 200,00	2 200,00	
ковровое покрытие 4*7, 88-800, 24.09.2013				16 800,00	16 800,00			16 800,00	16 800,00	
Ковролин Канни 17.5м м., 88-866, 30.06.2012				5 498,00	5 498,00			5 498,00	5 498,00	
комплект тюли, 89-026, 28.01.2016				1 500,00	875,00			1 500,00	875,00	625,00
комплект тюли, 89-027, 28.01.2016				1 500,00	875,00			1 500,00	875,00	625,00
комплект тюли, 89-028, 28.01.2016				1 500,00	875,00			1 500,00	875,00	625,00
комплект тюли, 89-029, 28.01.2016				1 500,00	875,00			1 500,00	875,00	625,00
комплект тюли, 89-030, 28.01.2016				1 500,00	875,00			1 500,00	875,00	625,00
комплект тюли, 89-031, 28.01.2016				1 500,00	875,00			1 500,00	875,00	625,00
комплект тюли, 89-032, 28.01.2016				1 500,00	875,00			1 500,00	875,00	625,00
комплект штор бежевые, 89-023, 28.01.2016				2 500,00	1 458,45			2 500,00	1 458,45	1 041,55
комплект штор бежевые, 89-024, 28.01.2016				2 500,00	1 458,45			2 500,00	1 458,45	1 041,55
комплект штор бежевые, 89-025, 28.01.2016				2 500,00	1 458,45			2 500,00	1 458,45	1 041,55
Короб с внутренним подсветом, 88-809, 19.11.2013				54 200,00	54 200,00			54 200,00	54 200,00	
кофеварка ROWENTA ES060, 88-702, 13.03.2013				2 727,00	2 727,00			2 727,00	2 727,00	
кроватка детская, 89-197, 28.12.2016				4 000,00	1 600,08			4 000,00	1 600,08	2 399,92
музыкальный центр Philips, 88-701, 01.02.2013				3 999,00	3 999,00			3 999,00	3 999,00	
соковыжималка SCARLETT SC014, 88-703, 19.03.2013				2 130,00	2 130,00			2 130,00	2 130,00	
Тура, 0000301, 31.08.2004				10 000,00	10 000,00			10 000,00	10 000,00	
Углошлифовальная машина Зубр, 88-812, 18.12.2013				2 402,10	2 402,10			2 402,10	2 402,10	
Шкаф-купе, 331, 15.04.2009				25 000,00	25 000,00			25 000,00	25 000,00	
Шкаф-купе, 332, 22.05.2009				30 000,00	30 000,00			30 000,00	30 000,00	
Шкаф-купе, 333, 26.05.2009				20 000,00	20 000,00			20 000,00	20 000,00	
Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)				1 320 774,50	1 142 651,36	13 200,00	13 200,00	1 307 574,50	1 129 451,36	178 123,14
аппарат алимп, 308, 14.08.2005				49 500,00	49 500,00			49 500,00	49 500,00	
аппарат амплипульс -5, 307, 14.08.2005				17 100,00	17 100,00			17 100,00	17 100,00	
Аппарат для УВЧ-терапии УВЧ-30.03-"НАН-ЭМА", 344, 30.04.2011				28 539,00	28 539,00			28 539,00	28 539,00	
Аппарат Милта-Ф-5-1, 310, 14.08.2005				13 200,00	13 200,00	13 200,00	13 200,00			
аппарат полюс, 309, 14.08.2005				42 450,00	42 450,00			42 450,00	42 450,00	
аппарат ут 107 ф, 306, 14.08.2005				30 300,00	30 300,00			30 300,00	30 300,00	
видеорегилятор 16канал., 88-843, 19.12.2014				22 497,00	12 855,36			22 497,00	12 855,36	9 641,64
Газ 2752, 330, 28.10.2008				59 322,03	59 322,03			59 322,03	59 322,03	
Газ 3307, 329, 09.09.2008				42 372,88	42 372,88			42 372,88	42 372,88	
ГАЗ-31105, 336, 31.07.2010				100 000,00	100 000,00			100 000,00	100 000,00	
ГАЗ-3285, 343, 31.03.2011				40 000,00	30 666,36			40 000,00	30 666,36	9 333,64
камера видео-наблюдения 700тп113 Компел700, 88-842, 27.11.2014				11 180,00	6 521,90			11 180,00	6 521,90	4 658,10
Кислородный аппарат, 304, 29.07.2005				67 500,00	67 500,00			67 500,00	67 500,00	
Кислородный концентратор Atmung-Biosphere3L-I, 88-680, 25.10.2012				21 432,20	18 881,10			21 432,20	18 881,10	2 551,10
Колонки V-115D, 321, 08.12.2006				21 603,00	21 603,00			21 603,00	21 603,00	
комплект штор беж.зеп. серый, 89-087, 30.04.2016				2 500,00	1 333,44			2 500,00	1 333,44	1 166,56
комплект штор беж.зеп. серый, 89-088, 30.04.2016				2 500,00	1 333,44			2 500,00	1 333,44	1 166,56
комплект штор беж.зеп. серый, 89-089, 30.04.2016				2 500,00	1 333,44			2 500,00	1 333,44	1 166,56
комплект штор беж.зеп. серый, 89-090, 30.04.2016				2 500,00	1 333,44			2 500,00	1 333,44	1 166,56
комплект штор беж.зеп. серый, 89-091, 30.04.2016				2 500,00	1 333,44			2 500,00	1 333,44	1 166,56
кондиционер, 88-799, 17.08.2013				25 423,00	25 423,00			25 423,00	25 423,00	
лампа настольная, 89-034, 20.02.2016				2 500,00	1 011,84			2 500,00	1 011,84	1 488,16
лампа настольная, 89-035, 20.02.2016				2 500,00	1 011,84			2 500,00	1 011,84	1 488,16
Матрас 190*080, 88-684, 30.11.2012				2 580,00	2 580,00			2 580,00	2 580,00	
Матрас 190*080, 88-685, 30.11.2012				2 580,00	2 580,00			2 580,00	2 580,00	
Матрас 190*080, 88-686, 30.11.2012				2 580,00	2 580,00			2 580,00	2 580,00	
Матрас 190*080, 88-687, 30.11.2012				2 580,00	2 580,00			2 580,00	2 580,00	



Отчет об оценке стоимости объектов недвижимости №06/857/2804 от 04.05.2023 г.

матрас(900*1950), 88-738, 10.04.2013				2 910,00	2 910,00			2 910,00	2 910,00	
матрас(900*1950), 88-739, 10.04.2013				2 910,00	2 910,00			2 910,00	2 910,00	
матрас(900*1950), 88-740, 10.04.2013				2 910,00	2 910,00			2 910,00	2 910,00	
матрас(900*1950), 88-741, 10.04.2013				2 910,00	2 910,00			2 910,00	2 910,00	
матрас(900*1950), 88-742, 10.04.2013				2 910,00	2 910,00			2 910,00	2 910,00	
матрас(900*1950), 88-743, 10.04.2013				2 910,00	2 910,00			2 910,00	2 910,00	
матрас(900*1950), 88-744, 10.04.2013				2 910,00	2 910,00			2 910,00	2 910,00	
матрас(900*1950), 88-745, 10.04.2013				2 910,00	2 910,00			2 910,00	2 910,00	
матрас(900*1950), 88-746, 10.04.2013				2 910,00	2 910,00			2 910,00	2 910,00	
матрас(900*1950), 88-747, 10.04.2013				2 910,00	2 910,00			2 910,00	2 910,00	
матрас(900*1950), 88-748, 10.04.2013				2 910,00	2 910,00			2 910,00	2 910,00	
матрас(900*1950), 88-749, 10.04.2013				2 910,00	2 910,00			2 910,00	2 910,00	
матрас(900*1950), 88-750, 10.04.2013				2 910,00	2 910,00			2 910,00	2 910,00	
матрас(900*1950), 88-751, 10.04.2013				2 910,00	2 910,00			2 910,00	2 910,00	
матрас(900*1950), 88-752, 10.04.2013				2 910,00	2 910,00			2 910,00	2 910,00	
матрас(900*1950), 88-753, 10.04.2013				2 910,00	2 910,00			2 910,00	2 910,00	
матрас(900*1950), 88-754, 10.04.2013				2 910,00	2 910,00			2 910,00	2 910,00	
матрас(900*1950), 88-755, 10.04.2013				2 910,00	2 910,00			2 910,00	2 910,00	
матрас(900*1950), 88-756, 10.04.2013				2 910,00	2 910,00			2 910,00	2 910,00	
Мороженник, 299, 27.02.2004				20 000,00	20 000,00			20 000,00	20 000,00	
Омрон ингалятор компр.CompAir NE-C28-Ru, 88-837, 23.06.2014				5 809,20	5 228,28			5 809,20	5 228,28	580,92
Процессор, 88-696, 30.11.2012				11 196,00	9 730,17			11 196,00	9 730,17	1 465,83
Процессор CPU Intel Core Duo, 88-671, 30.09.2012				9 158,00	8 176,50			9 158,00	8 176,50	981,50
пылесос, 89-133, 03.08.2016				7 500,00	3 500,00			7 500,00	3 500,00	4 000,00
решетка для жемчужной ванны, 88-647, 31.01.2012				8 283,60	8 283,60			8 283,60	8 283,60	
решетка для жемчужной ванны, 88-648, 31.01.2012				8 283,60	8 283,60			8 283,60	8 283,60	
решетка для жемчужной ванны, 88-649, 31.01.2012				8 283,60	8 283,60			8 283,60	8 283,60	
решетка для жемчужной ванны, 88-650, 31.01.2012				8 283,60	8 283,60			8 283,60	8 283,60	
СВ4 Печь самсунг, 88-831, 07.02.2014				3 200,00	3 093,14			3 200,00	3 093,14	106,86
спутниковый ресивер 13В06 S*6 OPENBOX, 88-829, 29.01.2014				5 900,00	5 801,47			5 900,00	5 801,47	98,53
Стенка офисная, 298, 31.12.2003				10 000,00	10 000,00			10 000,00	10 000,00	
стол 1500*550мм, 89-160, 30.08.2016				1 762,71	587,44			1 762,71	587,44	1 175,27
стол 1500*550мм, 89-161, 30.08.2016				1 762,71	587,44			1 762,71	587,44	1 175,27
стол 1500*550мм, 89-165, 30.08.2016				1 762,71	587,44			1 762,71	587,44	1 175,27
стол 1500*550мм, 89-171, 30.08.2016				1 762,71	587,44			1 762,71	587,44	1 175,27
стол 1500*550мм, 89-157, 30.08.2016				1 762,71	587,44			1 762,71	587,44	1 175,27
стол 1500*550мм, 89-158, 30.08.2016				1 762,71	587,44			1 762,71	587,44	1 175,27
стол 1500*550мм, 89-159, 30.08.2016				1 762,71	587,44			1 762,71	587,44	1 175,27
стол 1500*550мм, 89-162, 30.08.2016				1 762,71	587,44			1 762,71	587,44	1 175,27
стол 1500*550мм, 89-163, 30.08.2016				1 762,71	587,44			1 762,71	587,44	1 175,27
стол 1500*550мм, 89-164, 30.08.2016				1 762,71	587,44			1 762,71	587,44	1 175,27
стол 1500*550мм, 89-166, 30.08.2016				1 762,71	587,44			1 762,71	587,44	1 175,27
стол 1500*550мм, 89-167, 30.08.2016				1 762,71	587,44			1 762,71	587,44	1 175,27
стол 1500*550мм, 89-168, 30.08.2016				1 762,71	587,44			1 762,71	587,44	1 175,27
стол 1500*550мм, 89-169, 30.08.2016				1 762,71	587,44			1 762,71	587,44	1 175,27
стол 1500*550мм, 89-170, 30.08.2016				1 762,71	587,44			1 762,71	587,44	1 175,27
стол 1500*550мм, 89-176, 30.08.2016				1 762,74	587,72			1 762,74	587,72	1 175,02
стол палатный 1500*550мм(пластик), 89-172, 30.08.2016				1 762,71	587,44			1 762,71	587,44	1 175,27
стол палатный 1500*550мм(пластик), 89-173, 30.08.2016				1 762,71	587,44			1 762,71	587,44	1 175,27
стол палатный 1500*550мм(пластик), 89-174, 30.08.2016				1 762,71	587,44			1 762,71	587,44	1 175,27
стол палатный 1500*550мм(пластик), 89-175, 30.08.2016				1 762,71	587,44			1 762,71	587,44	1 175,27
тангентер медицинский, 41, 01.05.2001				45 833,33	45 833,33			45 833,33	45 833,33	
Телевизор Верас, 88-134, 31.12.2011				2 262,50	1 470,69			2 262,50	1 470,69	791,81
Телевизор Верас, 88-135, 31.12.2011				2 262,50	1 470,69			2 262,50	1 470,69	791,81
Телевизор Верас, 88-136, 31.12.2011				2 262,50	1 470,69			2 262,50	1 470,69	791,81
Телевизор Филипс, 88-698, 31.12.2012				9 990,00	8 562,96			9 990,00	8 562,96	1 427,04
тент-шатер 1070, 88-860, 27.04.2015				12 500,00	9 166,52			12 500,00	9 166,52	3 333,48
тумба прикроватная (пластик), 89-177, 30.08.2016				1 000,00	333,20			1 000,00	333,20	666,80
тумба прикроватная (пластик), 89-178, 30.08.2016				1 000,00	333,20			1 000,00	333,20	666,80
тумба прикроватная (пластик), 89-179, 30.08.2016				1 000,00	333,20			1 000,00	333,20	666,80
тумба прикроватная (пластик), 89-180, 30.08.2016				1 000,00	333,20			1 000,00	333,20	666,80

тумба прикроватная (пластик), 89-181, 30.08.2016		1 000,00	333,20			1 000,00	333,20	666,80
тумба прикроватная (пластик), 89-182, 30.08.2016		1 000,00	333,20			1 000,00	333,20	666,80
тумба прикроватная (пластик), 89-183, 30.08.2016		1 000,00	333,20			1 000,00	333,20	666,80
тумба прикроватная (пластик), 89-184, 30.08.2016		1 000,00	333,20			1 000,00	333,20	666,80
тумба прикроватная (пластик), 89-185, 30.08.2016		1 000,00	333,20			1 000,00	333,20	666,80
тумба прикроватная (пластик), 89-186, 30.08.2016		1 000,00	333,20			1 000,00	333,20	666,80
тумба прикроватная (пластик), 89-187, 30.08.2016		1 000,00	333,20			1 000,00	333,20	666,80
тумба прикроватная (пластик), 89-188, 30.08.2016		1 000,00	333,20			1 000,00	333,20	666,80
тумба прикроватная (пластик), 89-189, 30.08.2016		1 000,00	333,20			1 000,00	333,20	666,80
тумба прикроватная (пластик), 89-190, 30.08.2016		1 000,00	333,20			1 000,00	333,20	666,80
тумба прикроватная (пластик), 89-191, 30.08.2016		1 000,00	333,20			1 000,00	333,20	666,80
тумба прикроватная (пластик), 89-192, 30.08.2016		1 000,00	333,20			1 000,00	333,20	666,80
тумба прикроватная (пластик), 89-193, 30.08.2016		1 000,00	333,20			1 000,00	333,20	666,80
тумба прикроватная (пластик), 89-194, 30.08.2016		1 000,00	333,20			1 000,00	333,20	666,80
тумба прикроватная (пластик), 89-195, 30.08.2016		1 000,00	333,20			1 000,00	333,20	666,80
тумба прикроватная (пластик), 89-196, 30.08.2016		1 000,00	333,20			1 000,00	333,20	666,80
тумба прикроватная T-10, 88-757, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-758, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-759, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-760, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-761, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-762, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-763, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-764, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-765, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-766, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-767, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-768, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-769, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-770, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-771, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-772, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-773, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-774, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-775, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-776, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-777, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-778, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-779, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-780, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-781, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
тумба прикроватная T-10, 88-782, 10.04.2013		1 560,00	1 560,00			1 560,00	1 560,00	
фитобочка круглая, 89-018, 05.12.2015		65 900,00	39 539,88			65 900,00	39 539,88	26 360,12
Шведский стол "Иней", 400, 23.09.2005		57 700,00	57 700,00			57 700,00	57 700,00	
шторы комплект, 88-861, 05.05.2015		10 000,00	7 166,81			10 000,00	7 166,81	2 833,19
Электрокардиограф ЭКГ-1-07, 323, 16.02.2007		26 272,73	26 272,73			26 272,73	26 272,73	
Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)		1 435 629,18	958 630,28	76 016,11	76 016,11	1 359 613,07	882 614,17	476 998,90
аппарат д/химиксии, 252, 01.10.2001		12 969,30	12 969,30	12 969,30	12 969,30			
Аппарат сухой солевой аэрозольтерапии АСА-01,3, 88-786, 22.04.2013		225 400,00	127 726,44			225 400,00	127 726,44	97 673,56
аппарат физиотерапевтический Электросон, 88-420, 31.12.2011		16 536,36	11 575,20			16 536,36	11 575,20	4 961,16
ванна д/лечебных процедур, 280, 01.07.2002		32 975,00	32 975,00			32 975,00	32 975,00	
ванна д/лечебных процедур, 281, 01.07.2002		32 975,00	32 975,00			32 975,00	32 975,00	
ванна д/лечебных процедур, 282, 01.07.2002		32 975,00	32 975,00			32 975,00	32 975,00	
ванна д/лечебных процедур, 283, 01.07.2002		32 975,00	32 975,00			32 975,00	32 975,00	
вентилятор, 42, 01.05.2001		6 500,00	6 500,00			6 500,00	6 500,00	
вентилятор, 43, 01.05.2001		6 500,00	6 500,00			6 500,00	6 500,00	
вентилятор, 44, 01.05.2001		5 800,00	5 800,00			5 800,00	5 800,00	
водонагреватель, 88-835, 15.05.2014		13 380,00	6 132,50			13 380,00	6 132,50	7 247,50

вок центр, 0000300, 31.05.2004				10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00			
ГАЗ -2705, 322, 12.01.2007					-928,83				-928,83	928,83
гальванизатор Поток, 88-421, 31.12.2011				4 935,00	3 454,92			4 935,00	3 454,92	1 480,08
грязеотгреватель Каскад ГР-40, 88-423, 31.12.2011				14 470,00	10 128,72			14 470,00	10 128,72	4 341,28
Дайвобет, 88-424, 31.12.2011				2 116,10	1 480,92			2 116,10	1 480,92	635,18
дистиллятор д Э-4, 88-425, 31.12.2011				17 154,55	12 007,80			17 154,55	12 007,80	5 146,75
Ионизатор Аэроион, 88-430, 31.12.2011				2 355,27	1 648,92			2 355,27	1 648,92	706,35
колонка акустическая, 88-847, 26.10.2014				5 095,00	2 123,00			5 095,00	2 123,00	2 972,00
колонка акустическая, 88-851, 26.10.2014				5 095,00	2 123,00			5 095,00	2 123,00	2 972,00
колонка акустическая, 88-852, 26.10.2014				5 095,00	2 123,00			5 095,00	2 123,00	2 972,00
колонка акустическая, 88-853, 26.10.2014				5 095,00	2 123,00			5 095,00	2 123,00	2 972,00
колонка акустическая, 88-854, 26.10.2014				5 095,00	2 123,00			5 095,00	2 123,00	2 972,00
колонка акустическая, 88-855, 26.10.2014				5 095,00	2 123,00			5 095,00	2 123,00	2 972,00
колонка акустическая, 88-856, 26.10.2014				5 095,00	2 123,00			5 095,00	2 123,00	2 972,00
комплект тель(2шт), 89-006, 19.11.2015				2 000,00	880,97			2 000,00	880,97	1 119,03
комплект тель(2шт), 89-007, 19.11.2015				2 000,00	880,97			2 000,00	880,97	1 119,03
комплект тель(2шт), 89-008, 19.11.2015				2 000,00	880,97			2 000,00	880,97	1 119,03
комплект тель(2шт), 89-009, 19.11.2015				2 000,00	880,97			2 000,00	880,97	1 119,03
комплект тель(2шт), 89-010, 19.11.2015				2 000,00	880,97			2 000,00	880,97	1 119,03
комплект тель(2шт), 89-011, 19.11.2015				2 000,00	880,97			2 000,00	880,97	1 119,03
комплект тель(2шт), 89-012, 19.11.2015				2 000,00	880,97			2 000,00	880,97	1 119,03
комплект тель(2шт), 89-013, 19.11.2015				2 000,00	880,97			2 000,00	880,97	1 119,03
Компьютер, 297, 10.09.2003				14 902,41	14 902,41	14 902,41	14 902,41			
компьютер, 25, 01.05.2000				28 244,40	28 244,40	28 244,40	28 244,40			
компьютер, 29, 01.09.2000				15 696,67	15 696,67			15 696,67	15 696,67	
компьютер, 31, 01.09.2000				15 696,67	15 696,67			15 696,67	15 696,67	
копировальный аппарат, 23, 01.11.1999				14 734,79	14 734,79			14 734,79	14 734,79	
кресло-коляска AMWC-18 RA-L, 88-431, 31.12.2011				6 200,00	4 340,28			6 200,00	4 340,28	1 859,72
кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-137, 30.08.2016				3 228,80	753,48			3 228,80	753,48	2 475,32
кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-138, 30.08.2016				3 228,80	753,48			3 228,80	753,48	2 475,32
кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-139, 30.08.2016				3 228,80	753,48			3 228,80	753,48	2 475,32
кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-140, 30.08.2016				3 228,80	753,48			3 228,80	753,48	2 475,32
кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-141, 30.08.2016				3 228,80	753,48			3 228,80	753,48	2 475,32
кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-142, 30.08.2016				3 228,80	753,48			3 228,80	753,48	2 475,32
кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-143, 30.08.2016				3 228,80	753,48			3 228,80	753,48	2 475,32
кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-144, 30.08.2016				3 228,80	753,48			3 228,80	753,48	2 475,32
кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-145, 30.08.2016				3 228,80	753,48			3 228,80	753,48	2 475,32
кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-146, 30.08.2016				3 228,80	753,48			3 228,80	753,48	2 475,32
кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-147, 30.08.2016				3 228,80	753,48			3 228,80	753,48	2 475,32
кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-148, 30.08.2016				3 228,80	753,48			3 228,80	753,48	2 475,32
кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-149, 30.08.2016				3 228,80	753,48			3 228,80	753,48	2 475,32
кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-150, 30.08.2016				3 228,80	753,48			3 228,80	753,48	2 475,32
кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-151, 30.08.2016				3 228,80	753,48			3 228,80	753,48	2 475,32
кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-152, 30.08.2016				3 228,80	753,48			3 228,80	753,48	2 475,32
кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-153, 30.08.2016				3 228,80	753,48			3 228,80	753,48	2 475,32
кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-154, 30.08.2016				3 228,80	753,48			3 228,80	753,48	2 475,32
кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-155, 30.08.2016				3 228,80	753,48			3 228,80	753,48	2 475,32
кровати с заниженной царгой 1950*900мм, 89-156, 30.08.2016				3 228,90	753,48			3 228,90	753,48	2 475,42
кроват с боковой панелью левая (900*1950), 88-705, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кроват с боковой панелью левая (900*1950), 88-706, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кроват с боковой панелью левая (900*1950), 88-707, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кроват с боковой панелью левая (900*1950), 88-708, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кроват с боковой панелью левая (900*1950), 88-709, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кроват с боковой панелью левая (900*1950), 88-710, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кроват с боковой панелью левая (900*1950), 88-711, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56

кровать с боковой панелью левая (900*1950), 88-712, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кровать с боковой панелью левая (900*1950), 88-713, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кровать с боковой панелью левая (900*1950), 88-714, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кровать с боковой панелью левая (900*1950), 88-715, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кровать с боковой панелью левая (900*1950), 88-716, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кровать с боковой панелью левая (900*1950), 88-717, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кровать с боковой панелью правая (900*1950), 88-718, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кровать с боковой панелью правая (900*1950), 88-719, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кровать с боковой панелью правая (900*1950), 88-720, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кровать с боковой панелью правая (900*1950), 88-721, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кровать с боковой панелью правая (900*1950), 88-722, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кровать с боковой панелью правая (900*1950), 88-723, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кровать с боковой панелью правая (900*1950), 88-724, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кровать с боковой панелью правая (900*1950), 88-725, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кровать с боковой панелью правая (900*1950), 88-726, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кровать с боковой панелью правая (900*1950), 88-727, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кровать с боковой панелью правая (900*1950), 88-728, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кровать с боковой панелью правая (900*1950), 88-729, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кровать с боковой панелью правая (900*1950), 88-730, 10.04.2013				3 430,00	1 943,44			3 430,00	1 943,44	1 486,56
кушетка смотровая, 88-432, 31.12.2011				2 220,00	1 554,00			2 220,00	1 554,00	666,00
кушетка смотровая, 88-433, 31.12.2011				2 220,00	1 554,00			2 220,00	1 554,00	666,00
кушетка смотровая, 88-434, 31.12.2011				2 220,00	1 554,00			2 220,00	1 554,00	666,00
кушетка смотровая, 88-435, 31.12.2011				2 220,00	1 554,00			2 220,00	1 554,00	666,00
Лебедка в сборе, 0000302, 31.08.2004				91 435,30	91 435,30			91 435,30	91 435,30	
матрас ортопедический, 88-975, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-976, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-977, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-978, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-979, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-980, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-981, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-982, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-983, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-984, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-985, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-986, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-987, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-988, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-989, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-990, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-991, 01.10.2015				3 420,00	977,04			3 420,00	977,04	2 442,96
матрас ортопедический, 88-992, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-993, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-994, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-995, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-996, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-997, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-998, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 88-999, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 89-000, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 89-001, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 89-002, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 89-003, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
матрас ортопедический, 89-004, 01.10.2015				3 420,00	1 546,98			3 420,00	1 546,98	1 873,02
Муз. центр LG XC 14, 88-436, 31.12.2011				3 690,00	2 583,00			3 690,00	2 583,00	1 107,00
насос электрический К-35-32-160, 36, 01.10.2000				9 900,00	9 900,00	9 900,00	9 900,00			
негатоскоп НР-1-02, 88-437, 31.12.2011				5 000,00	3 500,28			5 000,00	3 500,28	1 499,72

Облучатель кварцевый ОУФБ-04, 88-438, 31.12.2011				3 940,00	2 757,72			3 940,00	2 757,72	1 182,28
облучатель рециркулятор воздуха ОРУБн-3-3, 88-439, 31.12.2011				11 340,00	7 938,00			11 340,00	7 938,00	3 402,00
парафинонагреватель ПЗ-6, 88-462, 31.12.2011				5 409,09	3 786,72			5 409,09	3 786,72	1 622,37
лечь Кристина, 45, 01.05.2001				10 900,00	10 900,00			10 900,00	10 900,00	
принтер, 34, 01.09.2000				10 387,50	10 387,50			10 387,50	10 387,50	
пузырьковая решетка, 88-463, 31.12.2011				20 640,00	14 448,00			20 640,00	14 448,00	6 192,00
ПЧ-3 Часы настольные процедурные с электрическим з, 88-464, 31.12.2011				2 595,33	1 816,92			2 595,33	1 816,92	778,41
пылесос Samsung SC-4740, 89-014, 19.11.2015				6 999,00	3 082,84			6 999,00	3 082,84	3 916,16
Решетка для образования пузырьков VOD 58, 88-465, 31.12.2011				7 963,00	5 574,24			7 963,00	5 574,24	2 388,76
Решетка для образования пузырьков VOD 58, 88-466, 31.12.2011				7 963,00	5 574,24			7 963,00	5 574,24	2 388,76
сервер, 33, 01.09.2000				22 160,00	22 160,00			22 160,00	22 160,00	
Системный блок, 89-082, 20.05.2016				16 050,00	5 923,17			16 050,00	5 923,17	10 126,83
Спанбонд, 88-467, 31.12.2011				7 800,00	5 460,00			7 800,00	5 460,00	2 340,00
стелаж, 89-134, 10.08.2016				11 400,00	3 799,88			11 400,00	3 799,88	7 600,12
стелаж, 89-135, 10.08.2016				11 400,00	3 799,88			11 400,00	3 799,88	7 600,12
стерилизатор Микроцид, 88-469, 31.12.2011				6 101,69	4 271,40			6 101,69	4 271,40	1 830,29
стиральная машина "Бош", 88-844, 21.01.2015				5 000,00	2 797,44			5 000,00	2 797,44	2 202,56
стойка, 278, 01.03.2002				20 000,00	20 000,00			20 000,00	20 000,00	
Стоп для врача однорукавный белый СКВ-1, 88-470, 31.12.2011				3 630,00	2 329,25			3 630,00	2 329,25	1 300,75
стол массажный, 55, 01.07.2001				1 575,00	1 575,00			1 575,00	1 575,00	
Стоп медицинский манипуляционный многофункциональный, 88-471, 31.12.2011				5 480,00	3 836,28			5 480,00	3 836,28	1 643,72
Столик процедурный передвижной СПл-01-МСК, 88-472, 31.12.2011				2 597,20	1 817,76			2 597,20	1 817,76	779,44
стуло-леча, 89-085, 23.06.2016				3 475,00	1 241,10			3 475,00	1 241,10	2 233,90
телевизор, 88-784, 02.04.2013				3 000,00	1 700,00			3 000,00	1 700,00	1 300,00
Телевизор, 88-785, 02.04.2013				3 000,00	1 700,00			3 000,00	1 700,00	1 300,00
Тележка на колесах 2 полки, 88-473, 31.12.2011				4 200,00	2 940,00			4 200,00	2 940,00	1 260,00
теплосчетчик, 279, 01.06.2002				24 900,00	24 900,00			24 900,00	24 900,00	
Термостат 20 лит., 88-475, 31.12.2011				15 145,45	10 601,64			15 145,45	10 601,64	4 543,81
тумба, 88-477, 31.12.2011				2 900,00	2 030,28			2 900,00	2 030,28	869,72
тумба, 88-491, 31.12.2011				2 900,00	2 030,28			2 900,00	2 030,28	869,72
тумба прикроватная, 89-112, 20.06.2016				1 000,00	357,00			1 000,00	357,00	643,00
тумба прикроватная, 89-113, 20.06.2016				1 000,00	357,00			1 000,00	357,00	643,00
тумба прикроватная, 89-114, 20.06.2016				1 000,00	357,00			1 000,00	357,00	643,00
тумба прикроватная, 89-115, 20.06.2016				1 000,00	357,00			1 000,00	357,00	643,00
тумба прикроватная, 89-116, 20.06.2016				1 000,00	357,00			1 000,00	357,00	643,00
тумба прикроватная, 89-117, 20.06.2016				1 000,00	357,00			1 000,00	357,00	643,00
тумба прикроватная, 89-118, 20.06.2016				1 000,00	357,00			1 000,00	357,00	643,00
тумба прикроватная, 89-119, 20.06.2016				1 000,00	357,00			1 000,00	357,00	643,00
тумба прикроватная, 89-120, 20.06.2016				1 000,00	357,00			1 000,00	357,00	643,00
тумба прикроватная, 89-121, 20.06.2016				1 000,00	357,00			1 000,00	357,00	643,00
тумба прикроватная, 89-122, 20.06.2016				1 000,00	357,00			1 000,00	357,00	643,00
тумба прикроватная, 89-123, 20.06.2016				1 000,00	357,00			1 000,00	357,00	643,00
тумба прикроватная, 89-124, 20.06.2016				1 000,00	357,00			1 000,00	357,00	643,00
тумба прикроватная, 89-125, 20.06.2016				1 000,00	357,00			1 000,00	357,00	643,00
тумба прикроватная, 89-126, 20.06.2016				1 000,00	357,00			1 000,00	357,00	643,00
тумба прикроватная, 89-127, 20.06.2016				1 000,00	357,00			1 000,00	357,00	643,00
тумба прикроватная, 89-128, 20.06.2016				1 000,00	357,00			1 000,00	357,00	643,00
тумба прикроватная, 89-129, 20.06.2016				1 000,00	357,00			1 000,00	357,00	643,00
тумба прикроватная, 89-130, 20.06.2016				1 000,00	357,00			1 000,00	357,00	643,00
тумба прикроватная, 89-131, 20.06.2016				1 000,00	357,00			1 000,00	357,00	643,00
тумба прикроватная Т-08,1, 88-922, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08,1, 88-923, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08,1, 88-924, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08,1, 88-925, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08,1, 88-926, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08,1, 88-927, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08,1, 88-928, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08,1, 88-929, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08,1, 88-930, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08,1, 88-931, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08,1, 88-932, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08,1, 88-933, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08,1, 88-934, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08,1, 88-935, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34

тумба прикроватная Т-08.1, 88-936, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08.1, 88-937, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08.1, 88-938, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08.1, 88-939, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08.1, 88-940, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08.1, 88-941, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08.1, 88-942, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08.1, 88-943, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08.1, 88-944, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08.1, 88-945, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08.1, 88-946, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08.1, 88-947, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08.1, 88-948, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08.1, 88-949, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08.1, 88-950, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумба прикроватная Т-08.1, 88-951, 01.10.2015				1 140,00	515,66			1 140,00	515,66	624,34
тумбочка, 88-846, 06.10.2014				4 500,00	1 875,00			4 500,00	1 875,00	2 625,00
ультразвуковой ингалятор Вулкан-3, 88-681, 20.11.2012				8 900,00	5 414,41			8 900,00	5 414,41	3 485,59
Устройство подвод. душ массажа аквазир(Тангентор), 88-841, 11.08.2014				89 000,00	38 566,84			89 000,00	38 566,84	50 433,16
Часы процедурные ПЧ-2, 88-485, 31.12.2011				2 280,00	1 596,00			2 280,00	1 596,00	684,00
чехол на кресло, 89-020, 28.12.2015				4 500,00	1 928,52			4 500,00	1 928,52	2 571,48
чехол на кресло, 89-021, 28.12.2015				2 500,00	1 071,36			2 500,00	1 071,36	1 428,64
чехол на кресло, 89-022, 28.12.2015				2 500,00	1 071,36			2 500,00	1 071,36	1 428,64
шкаф Лiana, 88-849, 06.10.2014				5 500,00	2 291,50			5 500,00	2 291,50	3 208,50
шкаф Лiana, 88-850, 06.10.2014				5 500,00	2 291,50			5 500,00	2 291,50	3 208,50
шкаф на 48 ключей, 88-848, 27.10.2014				2 980,00	1 241,50			2 980,00	1 241,50	1 738,50
Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)				776 292,27	354 429,39	30 183,28	30 183,28	746 108,99	324 246,11	421 862,88
Автомобиль Мерседес Бенц 230Е, 88-872, 30.09.2015				75 000,00	24 375,00			75 000,00	24 375,00	50 625,00
водонагреватель прот. Timberk, 89-083, 23.05.2016				3 199,00	826,46			3 199,00	826,46	2 372,54
водонагреватель прот. Timberk, 89-084, 23.05.2016				3 199,00	826,46			3 199,00	826,46	2 372,54
Газ 322132, 13, 01.12.1998				86 000,00	86 000,00			86 000,00	86 000,00	
Дверь филен., 295, 23.09.2003				10 000,00	10 000,00			10 000,00	10 000,00	
Дверь филен., 294, 23.09.2003				10 000,00	10 000,00			10 000,00	10 000,00	
Дверь филенчатая, 296, 23.09.2003				11 150,00	11 150,00			11 150,00	11 150,00	
комплекс пристенный КП-6 левый, 88-908, 01.10.2015				3 705,00	1 173,44			3 705,00	1 173,44	2 531,56
комплекс пристенный КП-6 левый, 88-909, 01.10.2015				3 705,00	1 173,44			3 705,00	1 173,44	2 531,56
комплекс пристенный КП-6 левый, 88-910, 01.10.2015				3 705,00	1 173,44			3 705,00	1 173,44	2 531,56
комплекс пристенный КП-6 левый, 88-911, 01.10.2015				3 705,00	1 173,44			3 705,00	1 173,44	2 531,56
комплекс пристенный КП-6 левый, 88-912, 01.10.2015				3 705,00	1 173,44			3 705,00	1 173,44	2 531,56
комплекс пристенный КП-6 левый, 88-913, 01.10.2015				3 705,00	1 173,44			3 705,00	1 173,44	2 531,56
комплекс пристенный КП-6 правый, 88-914, 01.10.2015				3 705,00	1 173,44			3 705,00	1 173,44	2 531,56
комплекс пристенный КП-6 правый, 88-915, 01.10.2015				3 705,00	1 173,44			3 705,00	1 173,44	2 531,56
комплекс пристенный КП-6 правый, 88-916, 01.10.2015				3 705,00	1 173,44			3 705,00	1 173,44	2 531,56
комплекс пристенный КП-6 правый, 88-917, 01.10.2015				3 705,00	1 173,44			3 705,00	1 173,44	2 531,56
комплекс пристенный КП-6 правый, 88-918, 01.10.2015				3 705,00	1 173,44			3 705,00	1 173,44	2 531,56
комплекс пристенный КП-6 правый, 88-919, 01.10.2015				3 705,00	1 173,44			3 705,00	1 173,44	2 531,56
комплекс пристенный КП-6 правый, 88-920, 01.10.2015				3 705,00	1 173,44			3 705,00	1 173,44	2 531,56
комплекс пристенный КП-6 правый, 88-921, 01.10.2015				3 705,00	1 173,44			3 705,00	1 173,44	2 531,56
Компьютер, 277, 01.02.2002				30 183,28	30 183,28	30 183,28	30 183,28			
Кровать 1950*900 мм, 89-092, 20.06.2016				3 223,72	805,80			3 223,72	805,80	2 417,92
Кровать 1950*900 мм, 89-093, 20.06.2016				3 223,72	805,80			3 223,72	805,80	2 417,92
Кровать 1950*900 мм, 89-094, 20.06.2016				3 223,72	805,80			3 223,72	805,80	2 417,92
Кровать 1950*900 мм, 89-095, 20.06.2016				3 223,72	805,80			3 223,72	805,80	2 417,92
Кровать 1950*900 мм, 89-096, 20.06.2016				3 223,72	805,80			3 223,72	805,80	2 417,92
Кровать 1950*900 мм, 89-097, 20.06.2016				3 223,72	805,80			3 223,72	805,80	2 417,92
Кровать 1950*900 мм, 89-098, 20.06.2016				3 223,72	805,80			3 223,72	805,80	2 417,92
Кровать 1950*900 мм, 89-099, 20.06.2016				3 223,72	805,80			3 223,72	805,80	2 417,92
Кровать 1950*900 мм, 89-100, 20.06.2016				3 223,72	805,80			3 223,72	805,80	2 417,92
Кровать 1950*900 мм, 89-101, 20.06.2016				3 223,72	805,80			3 223,72	805,80	2 417,92
Кровать 1950*900 мм, 89-102, 20.06.2016				3 223,72	805,80			3 223,72	805,80	2 417,92
Кровать 1950*900 мм, 89-103, 20.06.2016				3 223,72	805,80			3 223,72	805,80	2 417,92
Кровать 1950*900 мм, 89-104, 20.06.2016				3 223,72	805,80			3 223,72	805,80	2 417,92
Кровать 1950*900 мм, 89-105, 20.06.2016				3 223,72	805,80			3 223,72	805,80	2 417,92
Кровать 1950*900 мм, 89-106, 20.06.2016				3 223,72	805,80			3 223,72	805,80	2 417,92

Кровать 1950*900 мм, 89-107, 20.06.2016				3 223,72	805,80			3 223,72	805,80	2 417,92
Кровать 1950*900 мм, 89-108, 20.06.2016				3 223,72	805,80			3 223,72	805,80	2 417,92
Кровать 1950*900 мм, 89-109, 20.06.2016				3 223,72	805,80			3 223,72	805,80	2 417,92
Кровать 1950*900 мм, 89-110, 20.06.2016				3 223,72	805,80			3 223,72	805,80	2 417,92
Кровать 1950*900 мм, 89-111, 20.06.2016				3 223,86	806,10			3 223,86	806,10	2 417,76
кровать с боковой панелью левая, 88-894, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью левая, 88-895, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью левая, 88-896, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью левая, 88-897, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью левая, 88-898, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью левая, 88-899, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью левая, 88-900, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью левая, 88-901, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью левая, 88-902, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью левая, 88-903, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью левая, 88-904, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью левая, 88-905, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью левая, 88-906, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью левая, 88-907, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью правая, 88-878, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью правая, 88-879, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью правая, 88-880, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью правая, 88-881, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью правая, 88-882, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью правая, 88-883, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью правая, 88-884, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью правая, 88-885, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью правая, 88-886, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью правая, 88-887, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью правая, 88-888, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью правая, 88-889, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью правая, 88-890, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью правая, 88-891, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью правая, 88-892, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
кровать с боковой панелью правая, 88-893, 01.10.2015				3 895,00	1 233,48			3 895,00	1 233,48	2 661,52
прихожая с подчехомданием и зеркалом, 88-961, 01.10.2015				3 990,00	1 263,50			3 990,00	1 263,50	2 726,50
прихожая с подчехомданием и зеркалом, 88-962, 01.10.2015				3 990,00	1 263,50			3 990,00	1 263,50	2 726,50
прихожая с подчехомданием и зеркалом, 88-963, 01.10.2015				3 990,00	1 263,50			3 990,00	1 263,50	2 726,50
прихожая с подчехомданием и зеркалом, 88-964, 01.10.2015				3 990,00	1 263,50			3 990,00	1 263,50	2 726,50
прихожая с подчехомданием и зеркалом, 88-965, 01.10.2015				3 990,00	1 263,50			3 990,00	1 263,50	2 726,50
прихожая с подчехомданием и зеркалом, 88-966, 01.10.2015				3 990,00	1 263,50			3 990,00	1 263,50	2 726,50
прихожая с подчехомданием и зеркалом, 88-967, 01.10.2015				3 990,00	1 263,50			3 990,00	1 263,50	2 726,50
прихожая с подчехомданием и зеркалом, 88-968, 01.10.2015				3 990,00	1 263,50			3 990,00	1 263,50	2 726,50
прихожая с подчехомданием и зеркалом, 88-969, 01.10.2015				3 990,00	1 263,50			3 990,00	1 263,50	2 726,50
прихожая с подчехомданием и зеркалом, 88-970, 01.10.2015				3 990,00	1 263,50			3 990,00	1 263,50	2 726,50
прихожая с подчехомданием и зеркалом, 88-971, 01.10.2015				3 990,00	1 263,50			3 990,00	1 263,50	2 726,50
прихожая с подчехомданием и зеркалом, 88-972, 01.10.2015				3 990,00	1 263,50			3 990,00	1 263,50	2 726,50
прихожая с подчехомданием и зеркалом, 88-973, 01.10.2015				3 990,00	1 263,50			3 990,00	1 263,50	2 726,50
прихожая с подчехомданием и зеркалом, 88-974, 01.10.2015				3 990,00	1 263,50			3 990,00	1 263,50	2 726,50
противопожарная дверь, 89-132, 20.07.2016				12 400,00	2 996,57			12 400,00	2 996,57	9 403,43
тахмограф Drive 5 в исполнении с СКЗИ, 89-136, 29.08.2016				45 932,21	10 717,56			45 932,21	10 717,56	35 214,65
Теплосчетчик, 11, 01.09.1995				13 300,00	13 300,00			13 300,00	13 300,00	

Трансформатор Т-0.66 150/5А 5ВА, 88-801, 31.08.2013	3 516,95	1 875,84	3 516,95	1 875,84	1 641,11
Трансформатор Т-0.66 150/5А 5ВА, 88-802, 31.08.2013	3 516,95	1 875,84	3 516,95	1 875,84	1 641,11
Трансформатор Т-0.66 150/5А 5ВА, 88-803, 31.08.2013	3 516,95	1 875,84	3 516,95	1 875,84	1 641,11
Трансформатор Т-0.66 150/5А 5ВА, 88-804, 31.08.2013	3 516,95	1 875,84	3 516,95	1 875,84	1 641,11
Трансформатор Т-0.66 150/5А 5ВА, 88-805, 31.08.2013	3 516,95	1 875,84	3 516,95	1 875,84	1 641,11
Трансформатор Т-0.66 150/5А 5ВА, 88-806, 31.08.2013	3 516,95	1 875,84	3 516,95	1 875,84	1 641,11
шкаф-купе ШК-02, 88-873, 01.10.2015	7 644,00	2 420,60	7 644,00	2 420,60	5 223,40
шкаф-купе ШК-02, 88-874, 01.10.2015	7 644,00	2 420,60	7 644,00	2 420,60	5 223,40
шкаф-купе ШК-02, 88-875, 01.10.2015	7 644,00	2 420,60	7 644,00	2 420,60	5 223,40
шкаф-купе ШК-02, 88-876, 01.10.2015	7 644,00	2 420,60	7 644,00	2 420,60	5 223,40
шкаф-купе ШК-02, 88-877, 01.10.2015	7 644,00	2 420,60	7 644,00	2 420,60	5 223,40
шкаф-купе ШК-03, 88-952, 01.10.2015	12 600,00	3 990,00	12 600,00	3 990,00	8 610,00
шкаф-купе ШК-03, 88-953, 01.10.2015	12 600,00	3 990,00	12 600,00	3 990,00	8 610,00
шкаф-купе ШК-03, 88-954, 01.10.2015	12 600,00	3 990,00	12 600,00	3 990,00	8 610,00
шкаф-купе ШК-03, 88-955, 01.10.2015	12 600,00	3 990,00	12 600,00	3 990,00	8 610,00
шкаф-купе ШК-03, 88-956, 01.10.2015	12 600,00	3 990,00	12 600,00	3 990,00	8 610,00
шкаф-купе ШК-03, 88-957, 01.10.2015	12 600,00	3 990,00	12 600,00	3 990,00	8 610,00
шкаф-купе ШК-03, 88-958, 01.10.2015	12 600,00	3 990,00	12 600,00	3 990,00	8 610,00
шкаф-купе ШК-03, 88-959, 01.10.2015	12 600,00	3 990,00	12 600,00	3 990,00	8 610,00
шкаф-купе ШК-03, 88-960, 01.10.2015	12 600,00	3 990,00	12 600,00	3 990,00	8 610,00
Электросчетчик Меркурий 230ART-03CRN, 88-807, 31.08.2013	7 076,27	3 774,08	7 076,27	3 774,08	3 302,19
Электросчетчик Меркурий 230ART-03CRN, 88-808, 31.08.2013	7 076,27	3 774,08	7 076,27	3 774,08	3 302,19
Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)	92 591,66	84 896,57	92 591,66	84 896,57	7 695,09
ванна гидромассажная, 39, 01.04.2001	51 666,66	46 215,11	51 666,66	46 215,11	5 451,55
комплект г/м оборуд., 37, 01.01.2001	11 480,00	10 283,56	11 480,00	10 283,56	1 196,44
комплект г/м оборуд., 38, 01.03.2001	10 045,00	8 997,90	10 045,00	8 997,90	1 047,10
сейф, 27, 01.07.2000	19 400,00	19 400,00	19 400,00	19 400,00	
Восьмая группа (свыше 20 лет до 25 лет включительно)	78 663,66	62 294,20	78 663,66	62 294,20	16 369,46
Кафедра водолечебная, 22, 01.06.1999	13 000,00	12 946,47	13 000,00	12 946,47	53,53
станция ОТС, 10, 01.02.1995	5 853,66	5 853,66	5 853,66	5 853,66	
шкаф УВР, 284, 01.11.2002	11 250,00	8 180,55	11 250,00	8 180,55	3 069,45
шкаф УВР, 285, 01.11.2002	10 790,00	7 846,19	10 790,00	7 846,19	2 943,82
шкаф УВР, 286, 01.11.2002	7 710,00	5 606,25	7 710,00	5 606,25	2 103,75
шкаф УВР, 287, 01.11.2002	11 220,00	8 159,50	11 220,00	8 159,50	3 060,50
шкаф УВР, 288, 01.11.2002	10 520,00	7 650,33	10 520,00	7 650,33	2 869,67
шкаф УВР, 289, 01.11.2002	8 320,00	6 051,26	8 320,00	6 051,26	2 268,74
Девятая группа (свыше 25 лет до 30 лет включительно)	269 941,20	162 866,64	269 941,20	162 866,64	107 074,56
станция телефонная Капелла, 35, 01.09.2000	209 941,20	126 671,75	209 941,20	126 671,75	83 269,45
Теплица, 30, 01.12.2001	60 000,00	36 194,89	60 000,00	36 194,89	23 805,11
Десятая группа (свыше 30 лет)	35 948 890,46	9 027 890,85	35 948 890,46	9 027 890,85	26 920 999,61
Автостоянка, 4, 01.07.1993	35 809,37	28 249,66	35 809,37	28 249,66	7 559,71
Благоустройство, 2, 01.07.1976	735 956,01		735 956,01		735 956,01
Двери, 26, 01.05.2000	105 368,33	19 493,74	105 368,33	19 493,74	85 874,59
Здание предприятия, 1, 01.04.1974	35 022 470,03	8 980 147,45	35 022 470,03	8 980 147,45	26 042 322,58
Многолетние насаждения, 3, 01.07.1976	49 286,72		49 286,72		49 286,72
Залы ресторана	1 713 666,26	1 649 141,08	1 713 666,26	1 649 141,08	64 525,18
Ванна моечная, 88-474, 31.12.2011	182 658,48	127 732,72	182 658,48	127 732,72	54 925,76
Ванна моечная, 88-476, 31.12.2011	4 067,80	2 847,60	4 067,80	2 847,60	1 220,20
Ванна моечная, 88-478, 31.12.2011	4 067,79	2 847,60	4 067,79	2 847,60	1 220,19
Диван овальный, 88-478, 31.12.2011	3 000,00	2 100,00	3 000,00	2 100,00	900,00
Звуковая колонка, 88-479, 31.12.2011	5 000,00	3 500,28	5 000,00	3 500,28	1 499,72
Звуковая колонка, 88-480, 31.12.2011	5 000,00	3 500,28	5 000,00	3 500,28	1 499,72
ККТ Штрих-Мини-К, 88-481, 31.12.2011	16 450,00	11 514,72	16 450,00	11 514,72	4 935,28
Ковер, 88-482, 31.12.2011	10 000,00	6 999,72	10 000,00	6 999,72	3 000,28
Люстра, 88-483, 31.12.2011	2 000,00	1 400,28	2 000,00	1 400,28	599,72
Люстра, 88-484, 31.12.2011	2 000,00	1 400,28	2 000,00	1 400,28	599,72
Люстра, 88-486, 31.12.2011	5 000,00	3 500,28	5 000,00	3 500,28	1 499,72
Люстра, 88-487, 31.12.2011	5 000,00	3 500,28	5 000,00	3 500,28	1 499,72
Люстра 92 45 C-03-T, 88-657, 06.04.2012	4 037,50	2 692,00	4 037,50	2 692,00	1 345,50
Мармит, 88-488, 31.12.2011	2 776,27	1 943,76	2 776,27	1 943,76	832,51
Мармит, 88-489, 31.12.2011	2 776,27	1 943,76	2 776,27	1 943,76	832,51
Музыкальный центр, 88-492, 31.12.2011	3 060,00	2 142,00	3 060,00	2 142,00	918,00
Музыкальный центр, 88-493, 31.12.2011	5 000,00	3 500,28	5 000,00	3 500,28	1 499,72
Посудомоечная машина МТМ-700, 88-490, 31.12.2011	18 500,00	12 950,28	18 500,00	12 950,28	5 549,72
Проигрыватель компакт дисков, 88-494, 31.12.2011	5 000,00	3 500,28	5 000,00	3 500,28	1 499,72
Пульт микшер., 88-495, 31.12.2011	5 500,00	3 849,72	5 500,00	3 849,72	1 650,28
Радиомикрофон, 88-496, 31.12.2011	4 500,00	3 150,00	4 500,00	3 150,00	1 350,00
Светильник 6132/1, 88-510, 31.12.2011	2 520,00	1 764,00	2 520,00	1 764,00	756,00
Соковыжималка, 88-511, 31.12.2011	2 796,61	1 958,04	2 796,61	1 958,04	838,57
Стойка гардеробная, 88-513, 31.12.2011	18 800,00	13 160,28	18 800,00	13 160,28	5 639,72
Стремянка, 88-514, 31.12.2011	3 339,00	2 337,72	3 339,00	2 337,72	1 001,28

Тележка сервер., 88-515, 31.12.2011				3 950,00	2 765,28			3 950,00	2 765,28	1 184,72
Тележка сервер., 88-516, 31.12.2011				3 950,00	2 765,28			3 950,00	2 765,28	1 184,72
Теплолушка, 88-517, 31.12.2011				8 049,00	5 634,72			8 049,00	5 634,72	2 414,28
Турбина насоса, Т 201, 88-518, 31.12.2011				5 593,92	3 916,08			5 593,92	3 916,08	1 677,84
Усилитель звука, 88-519, 31.12.2011				4 500,00	3 150,00			4 500,00	3 150,00	1 350,00
Шатер, 88-520, 31.12.2011				2 325,00	1 627,92			2 325,00	1 627,92	697,08
Электровентилятор, 88-522, 31.12.2011				5 540,00	3 878,28			5 540,00	3 878,28	1 661,72
Электровентилятор ЭТВ-18/380Т, 88-521, 31.12.2011				8 559,32	5 991,72			8 559,32	5 991,72	2 567,60
Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)				1 379 603,00	1 379 603,00			1 379 603,00	1 379 603,00	
Люстра хрустальная, 337, 31.12.2010				229 935,85	229 935,85			229 935,85	229 935,85	
Люстра хрустальная, 338, 31.12.2010				229 933,43	229 933,43			229 933,43	229 933,43	
Люстра хрустальная, 339, 31.12.2010				229 933,43	229 933,43			229 933,43	229 933,43	
Люстра хрустальная, 340, 31.12.2010				229 933,43	229 933,43			229 933,43	229 933,43	
Люстра хрустальная, 341, 31.12.2010				229 933,43	229 933,43			229 933,43	229 933,43	
Люстра хрустальная, 342, 31.12.2010				229 933,43	229 933,43			229 933,43	229 933,43	
Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)				83 106,00	73 506,58			83 106,00	73 506,58	9 599,42
Ковралин 18м., 88-787, 11.06.2013				3 600,00	2 828,76			3 600,00	2 828,76	771,24
ковралин 241.4 кв.м., 88-788, 25.06.2013				27 761,00	21 812,34			27 761,00	21 812,34	5 948,66
Кронштейн NITECHNIC HTN 63148, 88-683, 30.11.2012				3 999,00	3 475,53			3 999,00	3 475,53	523,47
Музыкальный инструмент, 88-123, 01.04.2004				10 000,00	10 000,00			10 000,00	10 000,00	
Стоп Сапфир, 88-119, 01.08.2002				19 757,00	19 757,00			19 757,00	19 757,00	
Телевизор Самсунг RS43E451, 88-662, 30.11.2012				17 989,00	15 632,95			17 989,00	15 632,95	2 356,05
Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)				25 185,00	25 185,00			25 185,00	25 185,00	
Пианино, 88-117, 01.01.1997				25 185,00	25 185,00			25 185,00	25 185,00	
Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)				43 113,78	43 113,78			43 113,78	43 113,78	
Рояль Эстония, 88-116, 01.01.2001				43 113,78	43 113,78			43 113,78	43 113,78	
кулинария				316 750,00	292 755,32			316 750,00	292 755,32	23 994,68
Стеллаж пристенный с подсветкой, 88-622, 31.12.2011				54 000,00	37 800,84			54 000,00	37 800,84	16 199,16
Стеллаж пристенный с подсветкой, 88-623, 31.12.2011				7 500,00	5 250,00			7 500,00	5 250,00	2 250,00
Стеллаж пристенный с подсветкой, 88-624, 31.12.2011				7 500,00	5 250,00			7 500,00	5 250,00	2 250,00
Стеллаж пристенный с подсветкой, 88-625, 31.12.2011				7 500,00	5 250,00			7 500,00	5 250,00	2 250,00
Стеллаж пристенный с подсветкой, 88-626, 31.12.2011				8 000,00	5 600,28			8 000,00	5 600,28	2 399,72
Стеллаж пристенный с подсветкой, 88-627, 31.12.2011				8 000,00	5 600,28			8 000,00	5 600,28	2 399,72
Стеллаж пристенный с подсветкой, 88-628, 31.12.2011				8 000,00	5 600,28			8 000,00	5 600,28	2 399,72
Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)				21 800,00	14 004,48			21 800,00	14 004,48	7 795,52
Ларь морозильная, 88-621, 31.12.2011				21 800,00	14 004,48			21 800,00	14 004,48	7 795,52
Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)				240 950,00	240 950,00			240 950,00	240 950,00	
Горка витрина пристенная для вин, 328, 24.06.2008				40 000,00	40 000,00			40 000,00	40 000,00	
Прилавок витрина холод. ПВВ(Н) 70 км., 327, 25.06.2008				70 000,00	70 000,00			70 000,00	70 000,00	
Холодильный низкотемпературный прилавок, 326, 20.11.2007				47 400,00	47 400,00			47 400,00	47 400,00	
Холодильный прилавок-витрина, 324, 13.09.2007				43 550,00	43 550,00			43 550,00	43 550,00	
Холодильный шкаф витрина ШХС, 325, 04.10.2007				40 000,00	40 000,00			40 000,00	40 000,00	
кухня				139 208,00	101 689,07			139 208,00	101 689,07	37 518,93
Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)				3 799,00	2 351,96			3 799,00	2 351,96	1 447,04
миксер BOSCH MFG 3646, 88-836, 19.08.2014				3 799,00	2 351,96			3 799,00	2 351,96	1 447,04
Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)				83 300,00	83 300,00			83 300,00	83 300,00	
Раздача, 88-120, 01.03.2003				83 300,00	83 300,00			83 300,00	83 300,00	
Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)				52 109,00	16 037,11			52 109,00	16 037,11	36 071,89
Решетка раздвижная, 88-115, 01.01.1997				7 109,00	4 787,11			7 109,00	4 787,11	2 321,89
холодильник 2х дверный, 89-086, 25.06.2016				45 000,00	11 250,00			45 000,00	11 250,00	33 750,00
Кухня ресторана				557 238,59	436 934,61			557 238,59	436 934,61	120 303,98
Стеллаж для комп., 88-591, 31.12.2011				37 679,57	26 376,84			37 679,57	26 376,84	11 302,73
Стеллаж для комп., 88-646, 31.12.2011				2 450,00	1 715,28			2 450,00	1 715,28	734,72
Универсальный привод, 88-595, 31.12.2011				8 474,57	5 932,08			8 474,57	5 932,08	2 542,49
Шкаф пекарный, 88-606, 31.12.2011				9 645,00	6 751,92			9 645,00	6 751,92	2 893,08
Шкаф пекарный, 88-607, 31.12.2011				14 660,00	10 262,28			14 660,00	10 262,28	4 397,72
Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)				23 127,00	14 875,59			23 127,00	14 875,59	8 251,41
Холодильный шкаф ШИ-08, 88-596, 31.12.2011				23 127,00	14 875,59			23 127,00	14 875,59	8 251,41
Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)				142 140,00	139 940,12			142 140,00	139 940,12	2 199,88
блендер, 89-019, 28.12.2015				5 500,00	3 300,12			5 500,00	3 300,12	2 199,88

Плита электрическая, 311, 30.12.2005				15 350,00	15 350,00			15 350,00	15 350,00	
Холодильная машина, 314, 30.12.2005				30 860,00	30 860,00			30 860,00	30 860,00	
холодильная машина MBW-4-22, 00000326, 29.02.2008				56 500,00	56 500,00			56 500,00	56 500,00	
Холодильный прилавок, 315, 30.04.2006				33 930,00	33 930,00			33 930,00	33 930,00	
Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)				132 999,48	99 999,98			132 999,48	99 999,98	32 999,50
куттер-овощерезка R402, 345, 30.04.2011				55 269,48	41 912,78			55 269,48	41 912,78	13 356,70
Машина картофелеочистительная МОК-300 М, 88-871, 31.08.2015				37 500,00	17 857,20			37 500,00	17 857,20	19 642,80
Холодильная машина, 312, 30.12.2005				40 230,00	40 230,00			40 230,00	40 230,00	
Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)				221 292,54	155 742,08			221 292,54	155 742,08	65 550,46
Весы ВНЦ, 88-571, 31.12.2011				2 165,00	1 515,36			2 165,00	1 515,36	649,64
Весы механ., 88-572, 31.12.2011				3 262,71	2 283,96			3 262,71	2 283,96	978,75
Весы элек., 88-569, 31.12.2011				2 450,00	1 715,28			2 450,00	1 715,28	734,72
Весы элек. ВРО5 МС-3/1-БР 88-570, 31.12.2011				2 800,00	1 959,72			2 800,00	1 959,72	840,28
Измельчитель овощей Гамма-5А, 88-573, 31.12.2011				10 127,12	7 088,76			10 127,12	7 088,76	3 038,36
картофелеочистка МОК300, 88-574, 31.12.2011				11 779,66	8 245,44			11 779,66	8 245,44	3 534,22
Кастрюля, 88-575, 31.12.2011				2 072,00	1 450,68			2 072,00	1 450,68	621,32
котел, 88-576, 31.12.2011				4 500,00	3 150,00			4 500,00	3 150,00	1 350,00
котел, 88-577, 31.12.2011				4 500,00	3 150,00			4 500,00	3 150,00	1 350,00
котел, 88-578, 31.12.2011				3 550,00	2 484,72			3 550,00	2 484,72	1 065,28
котел, 88-579, 31.12.2011				3 550,00	2 484,72			3 550,00	2 484,72	1 065,28
котел, 88-580, 31.12.2011				2 343,50	1 640,52			2 343,50	1 640,52	702,98
котел, 88-581, 31.12.2011				2 343,50	1 640,52			2 343,50	1 640,52	702,98
ломтерезка, 88-655, 14.03.2012				2 789,00	2 789,00			2 789,00	2 789,00	
мангал универсальный, 88-582, 31.12.2011				17 262,00	12 083,40			17 262,00	12 083,40	5 178,60
мармит, 88-583, 31.12.2011				8 180,00	5 726,28			8 180,00	5 726,28	2 453,72
Печь Samsung, 88-584, 31.12.2011				2 393,05	1 674,96			2 393,05	1 674,96	718,09
Плита ЗП-4, 88-585, 31.12.2011				13 175,00	9 222,36			13 175,00	9 222,36	3 952,64
привод универсальный, 88-586, 31.12.2011				10 000,00	6 999,72			10 000,00	6 999,72	3 000,28
СВЧ "Панасоник", 88-587, 31.12.2011				6 900,00	4 830,00			6 900,00	4 830,00	2 070,00
СВЧ Печь, 88-588, 31.12.2011				2 500,00	1 749,72			2 500,00	1 749,72	750,28
СВЧ Печь, самсунг, 88-590, 31.12.2011				5 150,00	3 605,28			5 150,00	3 605,28	1 544,72
Стол секц., 88-592, 31.12.2011				14 400,00	10 080,00			14 400,00	10 080,00	4 320,00
Стол-секция, 88-593, 31.12.2011				12 000,00	8 400,00			12 000,00	8 400,00	3 600,00
Тележка-котлоподъемник РЗ-1056, 88-594, 31.12.2011				16 850,00	11 795,28			16 850,00	11 795,28	5 054,72
Шкаф для одежды, 88-597, 31.12.2011				6 500,00	4 550,28			6 500,00	4 550,28	1 949,72
Шкаф для спец одежды, 88-598, 31.12.2011				7 600,00	5 319,72			7 600,00	5 319,72	2 280,28
Шкаф для спец одежды, 88-599, 31.12.2011				7 600,00	5 319,72			7 600,00	5 319,72	2 280,28
Шкаф кухонный, 88-600, 31.12.2011				2 300,00	1 610,28			2 300,00	1 610,28	689,72
Шкаф кухонный, 88-601, 31.12.2011				2 300,00	1 610,28			2 300,00	1 610,28	689,72
Шкаф кухонный, 88-602, 31.12.2011				2 300,00	1 610,28			2 300,00	1 610,28	689,72
Шкаф кухонный, 88-603, 31.12.2011				2 300,00	1 610,28			2 300,00	1 610,28	689,72
Шкаф кухонный, 88-604, 31.12.2011				2 300,00	1 610,28			2 300,00	1 610,28	689,72
Шкаф кухонный, 88-605, 31.12.2011				2 300,00	1 610,28			2 300,00	1 610,28	689,72
Шкаф лексарский, 88-608, 31.12.2011				4 250,00	2 975,28			4 250,00	2 975,28	1 274,72
ШХ-08, 88-609, 31.12.2011				14 500,00	10 149,72			14 500,00	10 149,72	4 350,28
Основной склад				21 529,97	13 457,38			21 529,97	13 457,38	8 072,59
Вторая группа (свыше 2 лет до 3 лет включительно)				1 500,00	1 500,00			1 500,00	1 500,00	
Покрывало, 88-826, 17.12.2013				1 500,00	1 500,00			1 500,00	1 500,00	
Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)				20 029,97	11 957,38			20 029,97	11 957,38	8 072,59
водонагреватель, 88-832, 02.04.2014				11 279,97	7 520,24			11 279,97	7 520,24	3 759,73
Принтер Laser, 89-033, 28.01.2016				7 000,00	2 916,55			7 000,00	2 916,55	4 083,45
Пылесос Scarlett SC-087, 88-697, 30.11.2012				1 750,00	1 520,59			1 750,00	1 520,59	229,41
Париммахерская				78 848,47	52 419,58			78 848,47	52 419,58	26 428,89
Ванна для ног гидромассажная, 88-629, 31.12.2011				23 848,47	16 693,32			23 848,47	16 693,32	7 155,15
Кресло, 88-630, 31.12.2011				3 900,00	2 730,00			3 900,00	2 730,00	1 170,00
Магнитофон, 88-631, 31.12.2011				2 210,00	1 547,28			2 210,00	1 547,28	662,72
Машина для стрижки волос, 88-632, 31.12.2011				2 080,00	1 455,72			2 080,00	1 455,72	624,28
Машина Мозер 1750, 88-633, 31.12.2011				3 250,00	2 274,72			3 250,00	2 274,72	975,28
Пылесос универсальный, 88-634, 31.12.2011				2 500,00	1 749,72			2 500,00	1 749,72	750,28
Фен, 88-635, 31.12.2011				3 908,47	2 735,88			3 908,47	2 735,88	1 172,59
Фен, 88-636, 31.12.2011				2 900,00	2 030,28			2 900,00	2 030,28	869,72
Фен, 88-636, 31.12.2011				3 100,00	2 169,72			3 100,00	2 169,72	930,28
Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)				40 000,00	27 333,47			40 000,00	27 333,47	12 666,53
Зеркало, 88-863, 31.07.2015				3 000,00	2 050,00			3 000,00	2 050,00	950,00
Зеркало, 88-864, 31.07.2015				3 000,00	2 050,00			3 000,00	2 050,00	950,00
Кресло, 88-865, 31.07.2015				12 000,00	8 200,00			12 000,00	8 200,00	3 800,00
Кресло, 88-866, 31.07.2015				8 000,00	5 466,53			8 000,00	5 466,53	2 533,47
Тумбочка, 88-867, 31.07.2015				4 000,00	2 733,47			4 000,00	2 733,47	1 266,53
Тумбочка, 88-868, 31.07.2015				4 000,00	2 733,47			4 000,00	2 733,47	1 266,53
Ширма, 88-869, 31.07.2015				1 500,00	1 025,00			1 500,00	1 025,00	475,00
Шкаф, 88-870, 31.07.2015				4 500,00	3 075,00			4 500,00	3 075,00	1 425,00

Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)			15 000,00	8 392,79			15 000,00	8 392,79	6 607,21
кресло для педикюра, 88-857, 31.01.2015			15 000,00	8 392,79			15 000,00	8 392,79	6 607,21
Правильная			22 500,00	22 500,00			22 500,00	22 500,00	
Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)			22 500,00	22 500,00			22 500,00	22 500,00	
Стиральная машина СМ-10 кг, 335, 30.04.2010			22 500,00	22 500,00			22 500,00	22 500,00	
Ресторан			872 113,36	772 042,29			872 113,36	772 042,29	100 071,07
			324 706,05	238 094,81			324 706,05	238 094,81	86 611,24
Весы почтовые, 88-411, 31.12.2011			3 500,00	2 450,28			3 500,00	2 450,28	1 049,72
Весы товарные, 88-412, 31.12.2011			5 200,00	3 639,72			5 200,00	3 639,72	1 560,28
Весы товарные, 88-413, 31.12.2011			5 200,00	3 639,72			5 200,00	3 639,72	1 560,28
ККТ Штрих-Мини-К, 88-363, 31.12.2011			14 450,00	14 450,00			14 450,00	14 450,00	
Компьютер, 88-393, 31.12.2011			7 250,00	5 075,28			7 250,00	5 075,28	2 174,72
Компьютер, 88-394, 31.12.2011			7 250,00	5 075,28			7 250,00	5 075,28	2 174,72
Компьютер, 88-395, 31.12.2011			7 250,00	5 075,28			7 250,00	5 075,28	2 174,72
Компьютер, 88-414, 31.12.2011			7 250,00	5 075,28			7 250,00	5 075,28	2 174,72
Монитор, 88-396, 31.12.2011			5 050,00	3 534,72			5 050,00	3 534,72	1 515,28
Монитор, 88-397, 31.12.2011			5 740,00	4 017,72			5 740,00	4 017,72	1 722,28
Монитор, 88-404, 31.12.2011			5 540,00	3 878,28			5 540,00	3 878,28	1 661,72
Монитор, 88-415, 31.12.2011			5 540,00	3 878,28			5 540,00	3 878,28	1 661,72
Монитор, 88-416, 31.12.2011			5 540,00	3 878,28			5 540,00	3 878,28	1 661,72
Палас, 88-364, 31.12.2011			10 546,85	10 546,85			10 546,85	10 546,85	
Принтер, 88-398, 31.12.2011			9 520,00	6 663,72			9 520,00	6 663,72	2 856,28
Принтер Канон, 88-399, 31.12.2011			3 999,00	2 799,72			3 999,00	2 799,72	1 199,28
Принтер Канон, 88-401, 31.12.2011			3 670,00	2 568,72			3 670,00	2 568,72	1 101,28
Принтер лазерный Самсунг, 88-400, 31.12.2011			7 411,20	5 187,84			7 411,20	5 187,84	2 223,36
Процессор, 88-402, 31.12.2011			2 050,00	1 434,72			2 050,00	1 434,72	615,28
Сеид С-17, 88-417, 31.12.2011			2 600,00	1 820,28			2 600,00	1 820,28	779,72
Системный блок, монитор Пентиум, 88-418, 31.12.2011			15 000,00	10 500,00			15 000,00	10 500,00	4 500,00
Степж, 88-419, 31.12.2011			7 000,00	4 899,72			7 000,00	4 899,72	2 100,28
Степж, 88-440, 31.12.2011			10 000,00	6 999,72			10 000,00	6 999,72	3 000,28
Степж, 88-441, 31.12.2011			10 000,00	6 999,72			10 000,00	6 999,72	3 000,28
Степж, 88-445, 31.12.2011			8 000,00	5 600,28			8 000,00	5 600,28	2 399,72
Степж, 88-446, 31.12.2011			8 000,00	5 600,28			8 000,00	5 600,28	2 399,72
Степж, 88-447, 31.12.2011			8 000,00	5 600,28			8 000,00	5 600,28	2 399,72
Степж, 88-448, 31.12.2011			10 000,00	6 999,72			10 000,00	6 999,72	3 000,28
Степж нерж., 88-442, 31.12.2011			10 670,00	7 469,28			10 670,00	7 469,28	3 200,72
Степж нерж., 88-443, 31.12.2011			15 000,00	10 500,00			15 000,00	10 500,00	4 500,00
Степж нерж., 88-444, 31.12.2011			15 000,00	10 500,00			15 000,00	10 500,00	4 500,00
Степжик металлический, 88-449, 31.12.2011			9 000,00	6 300,00			9 000,00	6 300,00	2 700,00
Степжик металлический, 88-450, 31.12.2011			9 000,00	6 300,00			9 000,00	6 300,00	2 700,00
Степжик металлический, 88-451, 31.12.2011			9 000,00	6 300,00			9 000,00	6 300,00	2 700,00
Стоп, 88-403, 31.12.2011			2 000,00	1 400,28			2 000,00	1 400,28	599,72
Стоп обеденный, 88-654, 29.02.2012			10 999,00	10 999,00			10 999,00	10 999,00	
Стоп тумбовый с приставкой, 88-452, 31.12.2011			7 500,00	5 250,00			7 500,00	5 250,00	2 250,00
Стоп тумбовый с приставкой, 88-453, 31.12.2011			7 500,00	5 250,00			7 500,00	5 250,00	2 250,00
Тележка грузовая, 88-454, 31.12.2011			7 000,00	4 899,72			7 000,00	4 899,72	2 100,28
Тележка грузовая, 88-455, 31.12.2011			6 800,00	4 760,28			6 800,00	4 760,28	2 039,72
Телефон Самсунг, 88-456, 31.12.2011			4 680,00	3 276,00			4 680,00	3 276,00	1 404,00
Шкаф степжик книжный, 88-457, 31.12.2011			5 000,00	3 500,28			5 000,00	3 500,28	1 499,72
Шкаф степжик книжный, 88-458, 31.12.2011			5 000,00	3 500,28			5 000,00	3 500,28	1 499,72
Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)			23 509,00	21 549,00			23 509,00	21 549,00	1 960,00
утог, 89-079, 07.04.2016			4 200,00	2 240,00			4 200,00	2 240,00	1 960,00
Холодильный шкаф, 313, 30.12.2005			19 309,00	19 309,00			19 309,00	19 309,00	
Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)			53 898,31	42 398,48			53 898,31	42 398,48	11 499,83
Машина стиральная, 88-125, 01.05.2004			33 898,31	33 898,31			33 898,31	33 898,31	
телевизор ЭКЖ, 88-839, 19.09.2014			20 000,00	8 500,17			20 000,00	8 500,17	11 499,83
Шестая группа (свыше 10 лет до 15 лет включительно)			420 000,00	420 000,00			420 000,00	420 000,00	
Барная стойка, 88-129, 01.01.1997			420 000,00	420 000,00			420 000,00	420 000,00	
Седьмая группа (свыше 15 лет до 20 лет включительно)			50 000,00	50 000,00			50 000,00	50 000,00	
Лифт, 88-126, 01.01.1984			25 000,00	25 000,00			25 000,00	25 000,00	
Лифт, 88-127, 01.01.1984			25 000,00	25 000,00			25 000,00	25 000,00	
Склад товарный			32 513,53	32 513,53	11 804,00	11 804,00	20 709,53	20 709,53	
Пятая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)			32 513,53	32 513,53	11 804,00	11 804,00	20 709,53	20 709,53	
Компьютер, 88-122, 01.04.2004			11 804,00	11 804,00	11 804,00	11 804,00			
Компьютер, 88-130, 01.03.2000			20 709,53	20 709,53			20 709,53	20 709,53	
Снабжение			9 957,12	6 640,50			9 957,12	6 640,50	3 316,62
Многофункциональное устройство Canon MF 3010, 88-658, 27.06.2012			6 580,00	4 276,74			6 580,00	4 276,74	2 303,26
Ультразвук А-14М340, 88-618, 31.12.2011			3 377,12	2 363,76			3 377,12	2 363,76	1 013,36
Столовая			97 368,87	66 902,64			97 368,87	66 902,64	30 466,23
Блендер, 88-639, 31.12.2011			72 368,87	50 657,88			72 368,87	50 657,88	21 710,99
Ванна моечная, 88-640, 31.12.2011			2 950,00	2 064,72			2 950,00	2 064,72	885,28
			2 627,12	1 838,76			2 627,12	1 838,76	788,36

Ванна моечная 2-секц., 88-641, 31.12.2011				5 084,75	3 559,08			5 084,75	3 559,08	1 525,67
Дежа, 88-642, 31.12.2011				3 400,00	2 379,72			3 400,00	2 379,72	1 020,28
Машина взбивальная, 88-643, 31.12.2011				8 475,00	5 932,92			8 475,00	5 932,92	2 542,08
Обогреватель керамический, 88-620, 31.12.2011				2 690,00	1 883,28			2 690,00	1 883,28	806,72
Стиральная машина, 88-637, 31.12.2011				15 750,00	11 025,00			15 750,00	11 025,00	4 725,00
Стиральная машина Самсунг, 88-638, 31.12.2011				15 092,00	10 564,68			15 092,00	10 564,68	4 527,32
Стол промз., 88-644, 31.12.2011				16 300,00	11 409,72			16 300,00	11 409,72	4 890,28
Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)				25 000,00	16 244,76			25 000,00	16 244,76	8 755,24
Холодильный шкаф ШИ-056, 88-645, 31.12.2011				25 000,00	16 244,76			25 000,00	16 244,76	8 755,24
Теплица				6 547,00	4 426,69			6 547,00	4 426,69	2 120,31
				6 547,00	4 426,69			6 547,00	4 426,69	2 120,31
Насос, 88-619, 31.12.2011				2 795,00	1 956,36			2 795,00	1 956,36	838,64
насос поверхностный Джамбо 60, 88-664, 22.05.2012				3 752,00	2 470,33			3 752,00	2 470,33	1 281,67
Итого				45 515 636,29	16 509 023,51	131 203,39	131 203,39	45 384 432,90	16 377 820,12	29 006 612,78



МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ
ИМУЩЕСТВОМ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА
ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ
ИМУЩЕСТВОМ В МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ
(ТУ РОСИМУЩЕСТВА
В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ)
ул. Гиларовского, д. 31, стр. 1,
г. Москва, 129090
тел.: 8 (495) 276-22-40
e-mail: tu50@rosim.ru www.tu50.rosim.ru

16.07.2019 № АН/08-161



Временному управляющему
ФГУП «Пансионат с лечением
Пушино»

Семину Г.Ю.

ОПС Малаховка-2, а/я 15, 140032

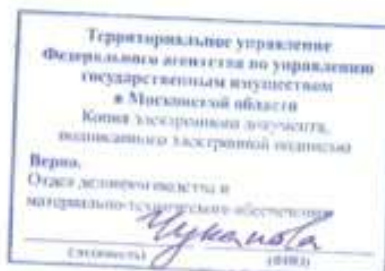
на № _____ от _____

О предоставлении выписки

В ответ на Ваше обращение (вх. № 24272 от 26.10.2018) Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области направляет выписки из реестра федерального имущества №№ 12/1-12/5.

Приложение (только в адрес): на 5 л.

Заместитель руководителя



А.Ф. Нерябов

Иск. А.С. Митякин

УТВЕРЖДЕНА
 Приказом
 Минэкономразвития
 России
 от 11.09.2007 № 306

Форма

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области

(полное наименование Росимущества или его территориального органа, выдавшего выписку)

**ВЫПИСКА
 из реестра федерального имущества**

16.01.2019 г.

№ 12/5

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Земельном участке «Земельный участок»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

Учет которого осуществляется в Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области

(полное наименование Росимущества или его территориального органа в предложном падеже)

11 1 1 8 8 0 0 0 0 5 6 1

2 6 1 2 0 8

(реестровый номер федерального имущества и дата его присвоения)

внесенные в реестр федерального имущества и имеющие следующие значения:

№ п/п	Наименование сведений	Значение сведений
1	Кадастровый (условный) номер	50:60:0020103:26
2	Номер регистрации права собственности РФ	Нет
3	Номер регистрации иного вещного права	Нет
4	Адрес (местоположение)	Россия, 142290, Московская область, Пушкино, Академика Франка ул, д. 5а
5	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие Пансионат с лечением "Пушкино" Пушкинского научного центра Российской академии наук
6	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Нет
7	Категория земель	земли населенных пунктов
8	Вид разрешенного использования	специального назначения
9	Площадь (кв. м)	10100.0000
10	кадастровая	Нет
11	наименование иного вида стоимости	Нет

Должностное лицо

Заместитель руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области



А.Ф. Нерябов

УТВЕРЖДЕНА
 Приказом
 Минэкономразвития
 России
 от 11.09.2007 № 306

Форма

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области

(полное наименование Росимущества или его территориального органа, выдавшего выпуск)

**ВЫПИСКА
 из реестра федерального имущества**

16.01.2019 г.

№ 12/3

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Ином движимом имуществе, первоначальная стоимость единицы которого меньше пятисот тысяч рублей, и оборотных активах (независимо от их стоимости), учитываемых как единые объекты

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

Учет которого осуществляется в Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области

(полное наименование Росимущества или его территориального органа в предложном падеже)

П 2 5 8 8 0 0 0 0 2 4 2

2 6 1 2 0 8

(реестровый номер федерального имущества и дата его присвоения)

внесенные в реестр федерального имущества и имеющие следующие значения:

№ п/п	Наименование сведений	Значение сведений
1	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие Пансионат с лечением "Пушкино" Пушкинского научного центра Российской академии наук
2	Стоимость (рублей)	
3	первоначальная	3820000.00
4	остаточная	1638000.00

Должностное лицо

Заместитель руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области



А.Ф. Нерябов

(подпись)

(Ф.И.О.)

М.П.

УТВЕРЖДЕНА
 Приказом
 Минэкономразвития
 России
 от 11.09.2007 № 306

Форма

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области

(полное наименование Росимущества или его территориального органа, выдавшего выписку)

**ВЫПИСКА
 из реестра федерального имущества**

16.01.2019 г.

№ 12/4

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «Благоустройство с многолетними насаждениями»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

Учет которого осуществляется в Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области

(полное наименование Росимущества или его территориального органа в предложном падеже)

П	1	2	8	8	0	0	0	3	1	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2	6	1	2	0	8
---	---	---	---	---	---

(реестровый номер федерального имущества и дата его присвоения)

внесенные в реестр федерального имущества и имеющие следующие значения:

№ п/п	Наименование сведений	Значение сведений
1	Кадастровый (условный) номер	50:60:01:01001:001
2	Номер регистрации права собственности РФ	Нет
3	Номер регистрации иного вещного права	50-01/32-17/2003-468
4	Адрес (местоположение)	Россия, 142290, Московская область, Пущино, Академика Франка ул, д. 5а
5	Наименование	Благоустройство с многолетними насаждениями
6	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие Пансионат с лечением "Пущино" Пущинского научного центра Российской академии наук
7	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1;
8	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
9	Документы-основания возникновения иного вещного права	Свидетельство о государственной регистрации МОРП от 31.12.2003 № 947081; Акт рабочей комиссии о готовности к приемке в эксплуатацию государственной приемочной комиссией от 02.09.1976 № б/н;
10	Общая площадь (кв. м)	959.5000
11	Протяженность (м)	Нет
12	Иные параметры	Нет
13	Инвентарный номер	2
14	Инвентарный номер, литер	69-9665
15	Дата ввода в эксплуатацию	1974

Должностное лицо

Заместитель руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области



А.Ф. Нерябов
 (Ф.И.О.)

«* нужно подчеркнуть»

УТВЕРЖДЕНА
 Приказом
 Минэкономразвития
 России
 от 11.09.2007 № 306

Форма

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области

(полное наименование Росимущества или его территориального органа, выдавшего выпуск)

**ВЫПИСКА
 из реестра федерального имущества**

16.01.2019 г.

№ 12/1

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «Гостиница с рестораном и теплицей на крыше»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

Учет которого осуществляется в Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области

(полное наименование Росимущества или его территориального органа в предложном падеже)

П	1	2	8	8	0	0	3	1	7	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2	6	1	2	0	8
---	---	---	---	---	---

(реестровый номер федерального имущества и дата его присвоения)

внесенные в реестр федерального имущества и имеющие следующие значения:

№ п/п	Наименование сведений	Значение сведений
1	Кадастровый (условный) номер	50:60:01:01001:001
2	Номер регистрации права собственности РФ	Нет
3	Номер регистрации иного вещного права	50-01.32-01.2002-232.1
4	Адрес (местоположение)	Россия, 142290, Московская область, Пушкино, Академика Франка ул, д. 5а
5	Наименование	Гостиница с рестораном и теплицей на крыше
6	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие Пансионат с лечением "Пушино" Пушкинского научного центра Российской академии наук
7	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1;
8	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
9	Документы-основания возникновения иного вещного права	Акт рабочей комиссии о готовности к приемке в эксплуатацию государственной приемочной комиссией от 02.09.1976 № б/н; Распоряжение Президиума Академии наук СССР от 04.06.1974 № б/н; Свидетельство о государственной регистрации права хозяйственного ведения от 31.12.2003 № 50 947080;
10	Общая площадь (кв. м)	9365.4000
11	Протяженность (м)	Нет
12	Иные параметры	Нет
13	Инвентарный номер	1
14	Инвентарный номер, литер	69-9665 лит.А,Б,Б1
15	Дата ввода в эксплуатацию	1976

Должностное лицо

Заместитель руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области



А.Ф. Нерябов

(подпись)

(Ф.И.О.)

«* нужное подчеркнуть»

УТВЕРЖДЕНА
 Приказом
 Минэкономразвития
 России
 от 11.09.2007 № 306

Форма

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области

(полное наименование Росимущества или его территориального органа, выдавшего выписку)

**ВЫПИСКА
 из реестра федерального имущества**

16.01.2019 г.

№ 12/2

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства* «Автостоянка с проходной»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

Учет которого осуществляется в Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области

(полное наименование Росимущества или его территориального органа в предложном падеже)

В	1	2	5	1	0	0	4	3	3	5	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2	2	0	3	1	0
---	---	---	---	---	---

(реестровый номер федерального имущества и дата его присвоения)

внесенные в реестр федерального имущества и имеющие следующие значения:

№ п/п	Наименование сведений	Значение сведений
1	Кадастровый (условный) номер	Нет
2	Номер регистрации права собственности РФ	Нет
3	Номер регистрации иного вещного права	Нет
4	Адрес (местоположение)	Россия, 142290, Московская область, Пушкино, Академика Франка ул, д. 5а
5	Наименование	Автостоянка с проходной
6	Правообладатель	Федеральное государственное унитарное предприятие Пансионат с лечением "Пушкино" Пушкинского научного центра Российской академии наук
7	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Постановление ВС РФ "О разграничении государственной собственности..." от 27.12.1991 № 3020-1;
8	Наименование иного вещного права	Право хозяйственного ведения
9	Документы-основания возникновения иного вещного права	Нет
10	Общая площадь (кв. м)	Нет
11	Протяженность (м)	Нет
12	Иные параметры	площадь по фактическому использованию - 1355 кв. м, застроенная площадь - 9,7 кв.м (лит.Г1)
13	Инвентарный номер	4
14	Инвентарный номер, литер	69-9665, А
15	Дата ввода в эксплуатацию	1991

Должностное лицо

Заместитель руководителя Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области



А.Ф. Нерябов
 (подпись) (Ф.И.О.)

«* нужное подчеркнуть»

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
НАХОДЯЩЕГОСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

г. Москва

№

«16» *сентября* 2014 г.

На основании распоряжения Территориального управления Росимущества Московской области от «*05*» *сентября* 2014 № *1443* «О предоставлении в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования ФГУП Пансионат с лечением «Пушино» ПНЦ РАН в аренду земельного участка с кадастровым номером 50:60:0020103:26» Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, в лице Руководителя Паткиной Елены Юрьевны, действующей на основании Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 05.03.2009 № 6 («О реорганизации Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом») и приказа Минэкономразвития России от 19.06.2014 № 1636-л, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Федеральное государственное унитарное предприятие Пансионат с Лечением «Пушино» Пушкинского научного центра Российской академии наук (далее - ФГУП Пансионат с лечением «Пушино» ПНЦ РАН), ОГРН 1025007771480 ИНН/КПП 503901001/5039000717, в лице Директора Петровой Валентины Матвеевны, действующего на основании Устава, приказа от 08.05.1992 № 17-р. и трудового договора от 09.01.2013 именуемое в дальнейшем «Арендатор», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее - Участок) с кадастровым номером 50:60:0020103:26, общей площадью 10100,1 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Пушкино, ул. Академика Франка, дом 5-а, с видом разрешенного использования - для размещения здания гостиницы «Пушино» и ресторана, в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка (Приложение №1), являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора

Участок является собственностью Российской Федерации, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.04.2011 сделана запись регистрации № 50-50-98/013/2011-008.

2. Дополнительные сведения об Участке

2.1. На Участке расположены объекты:

- Благоустройство с многолетними насаждениями, назначение: другие сооружения, общая площадь 959,5 кв.м, инв.№ 69-9665, адрес объекта: обл. Московская, г. Пушкино, ул. Академика Франка, дом 5-а.

- Автостоянка с проходной, назначение: нежилое, 1-этаж, общая площадь 7, 7 кв.м, инв.№ 69-9665, лит Г1, адрес объекта: обл. Московская, г. Пушкино, ул. Академика Франка, дом 5-а,

- Гостиница с рестораном и теплицей на крыше, назначение: жилое, 8-этажный, общая площадь 9365,4 кв.м, инв.№ 69-9665, лит.А,Б,Б1, адрес объекта: обл. Московская, г. Пушкино, ул. Академика Франка, дом 5-а.

3. Срок Договора

3.1. Договор заключается сроком на 49 (сорок девять) лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

3.3. Условия Договора распространяются на отношения Сторон с 01.01.2014 года.

4. Передача Участка во владение и пользование Арендатора

4.1. Передача Участка во владение и пользование Арендатора осуществляется Арендодателем в месте нахождения Участка и оформляется актом приема – передачи, подписываемым обеими Сторонами. На момент передачи Участок должен обладать характеристиками, предусмотренными разделами 1, 2 Договора.

4.2. Если на момент передачи Участок не обладает признаками и характеристиками, указанными в разделах 1, 2 Договора, Арендатор уведомляет об этом Арендодателя, о чем делается соответствующая запись в акте приема – передачи. В противном случае Арендатор может расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

5. Размер и условия внесения арендной платы

5.1. Размер арендной платы Арендатора за Участок устанавливается в размере 311720,24 (триста одиннадцать тысяч семьсот двадцать) рублей 24 копейки согласно расчету арендной платы за землю (Приложение 2), являющемуся неотъемлемой частью Договора.

5.1.1. Арендная плата начисляется с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.

5.1.2. Стороны договорились, что арендная плата за 2014 г. составляет 311720,24 (триста одиннадцать тысяч семьсот двадцать) рублей 24 копейки и подлежит оплате согласно расчету арендной платы за землю (Приложение № 2), являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.2. Арендная плата по Договору перечисляется Арендатором по следующим реквизитам, указанные в разделе 11 настоящего договора.

С указанием вида платежа – «Арендная плата», а также период, за который она уплачивается, номер и дата заключения Договора, в соответствии с которым перечисляется арендная плата.

5.3. Оплата производится не реже 1 раза в полгода равными частями от суммы, указанной в приложении 2, не позднее 15 июня и 15 ноября текущего года.

5.4. Размер арендной платы пересматривается:

- В связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка, но не чаще чем 1 раз в год. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости.

- В случае изменения правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утверждаемых Правительством Российской Федерации в части корректировки (изменения) размера арендной платы, новый порядок корректировки (изменения) размера арендной платы применяется к отношениям сторон без внесения соответствующих изменений в настоящий Договор.

5.5. Изменение размера арендной платы осуществляется Арендодателем в одностороннем порядке путем направления уведомления Арендатору.

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае не подписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору в соответствии с п. 5.4 и нарушения других условий Договора.

6.1.2. Один раз в 6 месяцев, с момента заключения Договора, беспрепятственно проходить на Участок с целью его осмотра на предмет соблюдения использования Арендатором Участка по целевому назначению и в соответствии с видом разрешенного использования, предварительно уведомив об этом Арендатора за два дня.

6.1.3. Требовать от Арендатора устранения нарушений, связанных с использованием Участка не по целевому назначению и использованием, не отвечающим виду (ам) его разрешенного использования, а также прекращения применения способов использования, приводящих к его порче.

6.1.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям предусмотренным законодательством Российской Федерации.

6.1.5. Устанавливать при необходимости ограниченный режим использования Участка (или его части) в соответствии с действующим федеральным законодательством.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

6.2.2. Письменно, в десятидневный срок, уведомить Арендатора об изменении банковских реквизитов для перечисления арендной платы.

6.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и письменно уведомлять об этом Арендатора.

6.3. Арендатор имеет право:

6.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

6.4. Арендатор обязан:

6.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

6.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, а в случае необходимости производить ремонт транспортной и инженерной инфраструктуры Участка.

6.4.3. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемом Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

6.4.4. Один раз в 6 месяцев, с момента заключения Договора, обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок для проведения проверки и его осмотра.

6.4.5. После подписания Договора или изменений к нему, произвести его (их) государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в течение 1 месяца за свой счет.

6.4.6. В 3-дневный срок после государственной регистрации Договора направить Арендодателю зарегистрированный Договор.

6.4.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца с предстоящим освобождением Участка в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

6.4.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к ним территориях.

6.4.9. Письменно, в десятидневный срок, уведомить Арендодателя об изменении своих банковских реквизитов.

6.4.10. Возмещать убытки, причиненные в результате хозяйственной деятельности Арендатора, вызвавшие ухудшение качества и состояния Участка.

6.4.11. Соблюдать условия ограниченного пользования земельным участком (сервитут), при установлении собственником (Арендодателем) Участка.

6.4.12. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшим (или грозящим нанести) Участку и находящимся на нем объектам недвижимого имущества указанным в Договоре, а также близлежащим участкам, ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, нанесения ущерба и дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

6.4.13. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в разделах 1, 2 Договора.

6.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности установленные законодательством Российской Федерации.

7. Ответственность Сторон

7.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность предусмотренную законодательством Российской Федерации и Договором.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательства по внесению арендной платы он уплачивает Арендодателю неустойку в

размере 0,1 % от квартального размера арендной платы за каждый день просрочки на условиях и по реквизитам, указанным в разделе 11 настоящего Договора.

7.3. В случае невозвращения Участка Арендодателю при прекращении Договора в срок, установленный пунктом 8.4 Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % от квартального размера арендной платы за каждый день просрочки, перечисляя ее в порядке, предусмотренном разделом 5 Договора. Неустойка не выплачивается, если просрочка в возвращении была вызвана действиями Арендодателя.

7.4. Уплата неустойки не освобождает стороны от исполнения обязательства в натуре.

7.5. В случае нарушения иных условий Договора Стороны несут ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, вытекающих из Договора, виновная сторона обязана возместить причиненные другой Стороне убытки.

8. Изменение, расторжение и прекращение Договора

8.1. Все изменения и (или) дополнения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме п. 5.5 Договора.

8.2. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок, по соглашению Сторон.

8.3. Договор досрочно прекращается при его расторжении судом по требованию Арендодателя при следующих, признаваемых Сторонами существенных нарушениях Договора.

8.3.1. При использовании Арендатором Участка в целях, не предусмотренных Договором.

8.3.2. При не использовании Арендатором Участка в соответствии с целями указанными в Договоре, в течение 6 месяцев подряд.

8.3.3. При невнесении арендной платы более 3 месяцев подряд.

8.4. При прекращении или расторжении Договора, Арендатор в течение 3 дней с момента его прекращения или расторжения, обязан передать Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

9. Рассмотрение и урегулирование споров

9.1. Все споры между Сторонами разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации

10. Особые условия договора

10.1. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон и один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

10.2. Неотъемлемыми приложениями к Договору являются:

- Кадастровый паспорт земельного участка (Приложение №1)
- Расчет арендной платы за земельный участок (Приложение №2)
- Акт приема – передачи земельного участка.(Приложение №3)

11. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области

Федеральное государственное унитарное предприятие Пансионат с Лечением «Пушино» Пушкинского научного центра Российской академии наук

Юридический адрес:

107139 г. Москва, Орликов пер., дом 3, строение 1

ОКТМО 45378000

Банковский реквизиты:

Получатель: УФК по Московской области (ТУ Росимущества в Московской области л/сч: 04481A18500)

Наименование банка: Отделение 1 Москва

р/сч 40101810600000010102

ИНН 7716642273

КПП 770801001

БИК 044583001

КБК 16711105021016000120

Юридический адрес:

142290, Московская область, г. Пушкино, ул. Академика Франка, д. 5а

Почтовый адрес: 142290, Московская область, г. Пушкино, ул. Академика Франка, д. 5а

ИНН 5039000717

КПП 503901001

Р/с _____

к/с _____

Банк _____

БИК _____

Тел./факс: _____

12. Подписи Сторон

Руководитель Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области

Директор Федерального государственного унитарного предприятия Пансионат с Лечением «Пушино» Пушкинского научного центра Российской академии наук



М.П.

Е.Ю.Паткина



М.П.

В.М. Петрова

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

№ 50:00/007/2010/01/0001

1. Кадастровый номер: 50:00/007/2010/01/0001

2. Номер кадастрового квартала: 50:00/007/2010/01

3. Общие сведения

4. Предыдущий номер: МО-60/07-а

5. Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: общ. Московская, г.

6. Пятиэтаж. дом 3-а

7. Категория земель: Земли населенных пунктов

8. Разрешенное использование: для размещения здания гостиницы "Туран" и ресторана

9. Площадь: 10100,10 кв. м

10. Кадастровая стоимость (руб.): 15586012

11. Сведения о правах:

12. Правообладатель: Вид права: Собственность

13. Особые отметки: Кадастровый номер 50:00/007/2010/01/0001

14. Сведения о природных объектах:

15. Доказательные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки:

16.1. Номер образованных участков: —

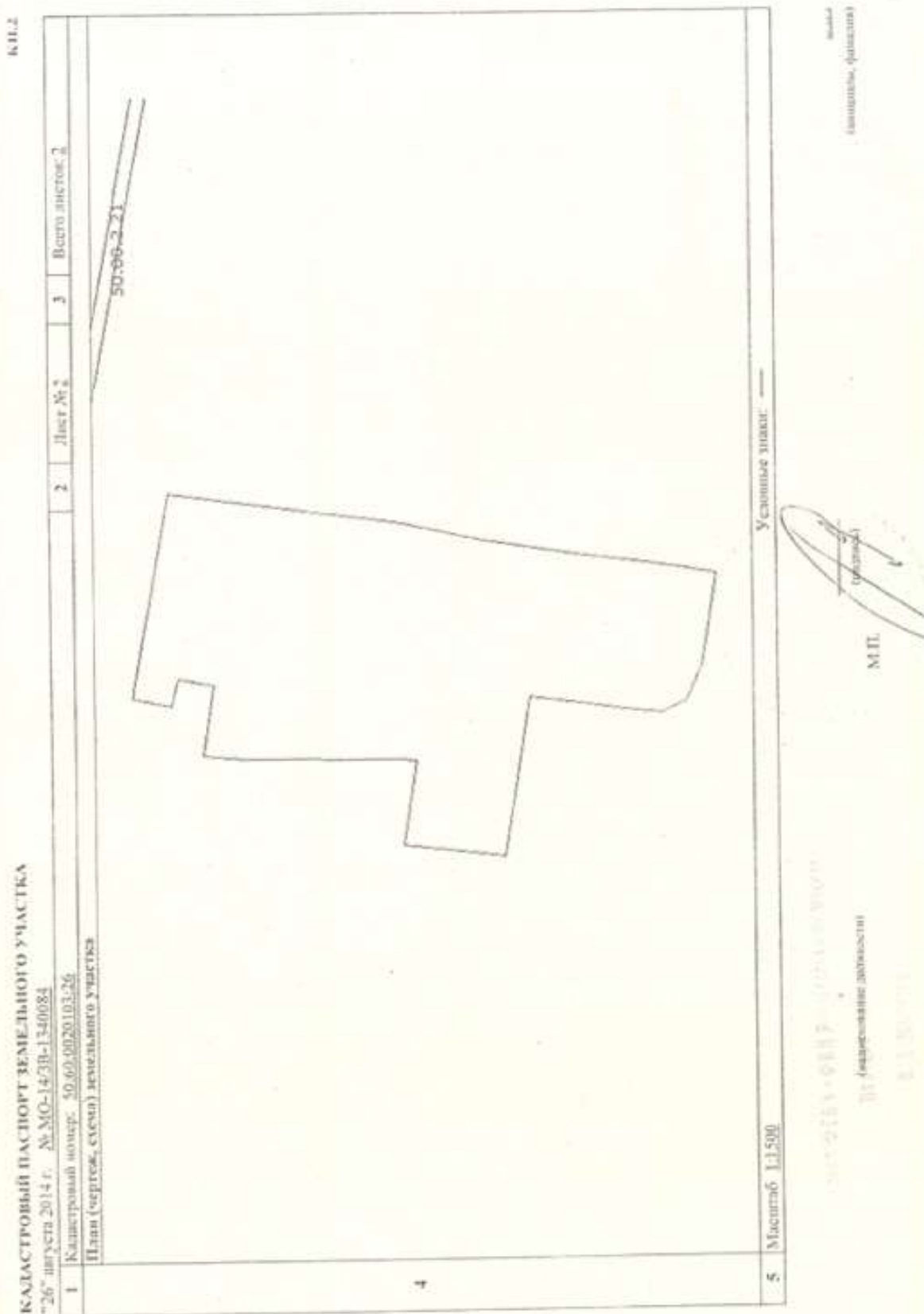
16.2. Номер участка, преобразованного в результате выдела: —

16.3. Номер участка, подлежащих слиянию с кадастрового учета: —

16.4. Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —

М.П. (подпись)

(подпись, фамилия)



Приложение № 2 к Договору
аренды земельного участка
от «17» ноября 2014г. № 01-1

Расчет арендной платы

на земельный участок с кадастровым номером 50:60:0020103:26

Исходные данные:

1.1. Арендатор: ФГУП Пансионат с лечением «Пушино» ПНЦ РАН.

1.2. Площадь земельного участка: – 10100,1 кв.м.

1.3. Категория земель: земли населенных пунктов.

1.4. Разрешенное использование: для размещения здания гостиницы «Пушино» и ресторана.

1.5. Адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Пушкино, ул. Академика Франка, дом 5-а.

2. Расчет арендной платы:

Целевое назначение	Площадь (кв.м.)	Кадастровая стоимость земельного участка (руб.)	Ставка (%)	Размер арендной платы в годовом исчислении (руб.)	Подлежит к оплате с 01.01.2014 (руб.)
для размещения здания гостиницы «Пушино» и ресторана	10100	15586012	2	311720,24	311720,24

Размер арендной платы установлен в соответствии с п.п. «д» п. 3 Правил определения размера арендной платы, а так же порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации".

Подлежит оплате за 2014 год.

Сумма 311720,24 (триста одиннадцать тысяч семьсот двадцать) рублей 24 коп.

Арендная плата вносится арендатором не реже 1 раза в полгода равными частями от указанной суммы не позднее 15 июня, 15 ноября текущего года.

Настоящее приложение является неотъемлемой частью договора от «17» ноября 2014г. № 01-04/100

Приложение № 3 к Договору
аренды земельного участка
от «19» 10.05.2014 г. № 01/09/14

Акт приема – передачи земельного участка

г. Москва

«19» 10.05.2014 г.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, в лице Руководителя Паткиной Елены Юрьевны, действующей на основании Положения о Территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, утвержденного приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 05.03.2009 № 66 «О реорганизации Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом» и приказа Минэкономразвития России от 19.06.2014 № 1636-л, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и

Федеральное государственное унитарное предприятие Пансионат с лечением «Пушино» Пушкинского научного центра Российской академии наук (далее – ФГУП Пансионат с лечением «Пушино» ПНЦ РАН), ОГРН 1025007771480 ИНН/КПП 503901001/5039000717, в лице Директора Петровой Валентины Матвеевны, действующего на основании Устава, приказа от 08.05.1992. № 17-р. и трудового договора от 09.01.2013, именуемое в дальнейшем «Арендатор», совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Стороны подтверждают, что Арендодатель фактически передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок, находящийся в собственности Российской Федерации, с кадастровым номером 50:60:0020103:26, общей площадью 10100.1 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира обл. Московская, г. Пушкино, ул. Академика Франка, дом 5-а, с видом разрешенного использования – для размещения здания гостиницы «Пушино» и ресторана, в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка.

2. Осмотр передаваемого земельного участка Сторонами произведен, претензий друг к другу не имеется.

3. Настоящий акт приема-передачи земельного участка в аренду составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Арендодатель:

Арендатор:

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области

Федеральное государственное унитарное предприятие Пансионат с лечением «Пушино» Пушкинского научного центра Российской академии наук

Е.Ю. Паткина

В.М. Петрова



МИНИСТЕРСТВО
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
(РОСИМУЩЕСТВО)
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО
УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ
ИМУЩЕСТВОМ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(ТУ РОСИМУЩЕСТВА
В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ)
ул. Гусаровского, д.11, стр.1
г. Москва, 129090
тел.: 8 (495) 276-22-40
e-mail: tu50@rosimushество.ru www.tu50.rosimushество.ru
12.02.2021 50-АН-04/1439
№

ФГУП Пансионат с лечением
«Пушкино» ПНЦ РАН
ул. Академика Франка, д. 5А,
Московская область, г. Пушкино,
142290

УВЕДОМЛЕНИЕ

**об изменении арендной платы по договору аренды федерального
земельного участка с кадастровым номером 50:60:0020103:26
от 17.11.2014 № 01-04/100**

Земельный участок с кадастровым номером 50:60:0020103:26 площадью 10 100,1 кв. м (далее – земельный участок) находится в собственности Российской Федерации (о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации от 04.02.2015 № 50-50-98/013/2011-008).

В соответствии с договором аренды федерального земельного участка от 17.11.2014 № 01-04/100 (далее - Договор аренды) ФГУП Пансионат с лечением «Пушкино» ПНЦ РАН является арендатором земельного участка (далее – Арендатор).

Согласно п. 5.4. Договора аренды размер арендной платы пересматривается в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка, но не чаще чем 1 раз в год, в случае изменения правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утверждаемых Правительством Российской Федерации в части корректировки (изменения) размера арендной платы.

В соответствии с п. 5.5. Договора аренды, размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке путем направления Арендатору соответствующего уведомления.

В связи с этим, в соответствии с пунктом 5.5, 5.6. Договора аренды Территориальное управление уведомляет Арендатора об изменении размера годовой арендной платы по Договору аренды за земельный участок с кадастровым номером 50:60:0020103:26 которая составляет 678 658 (Шестьсот семьдесят восемь тысяч шестьсот пятьдесят восемь) рублей 04 копейки в год и 169 664 (Сто шестьдесят девять тысяч шестьсот шестьдесят четыре) рубля 51 копейка в квартал.

Расчет арендной платы определен на основании подпункта «д» п. 3 постановления Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации.

Арендная плата, указанная в настоящем уведомлении считается измененной и подлежит оплате с 01.03.2021.

В целях корректного зачисления арендных платежей сообщаем Вам о необходимости производить оплату на следующие банковские реквизиты:

Получатель: УФК по Московской области (ТУ Росимущества в Московской области л/сч: 04481A18500)

ИНН: 7716642273

КПП: 770201001

р/сч: 401028108453700000004

Казначейский счет: 031006430000000014800

Наименование банка: ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО/УФК по Московской области, г. Москва

БИК: 004525987

ОКТМО: 46 000 000

КБК: 16711105021016000120

3

Настоящее Уведомление является обязательным для Арендатора и составляет неотъемлемую часть Договора аренды.

В случае невыполнения Арендатором обязательства по пересмотру арендной платы, установленной настоящим Уведомлением, Территориальное управление, руководствуясь условиями Договора и статьей 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, будет вынуждено обратиться в арбитражный суд с исковым заявлением о расторжении Договора аренды и освобождении Земельного участка.

Заместитель руководителя



А.Ф. Нерябов

Форма № 1-И

Российская федерация
 Московская область

«Пушкинское отделение «Серпуховского районного филиала государственного
 предприятия Московской области «Московское областное бюро технической
 инвентаризации»

_____ (поселение) _____ г. Пушкино _____

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ КАРТОЧКА

_____ (кондоминиум, жилое и нежилое здание, границы земельного участка
 которого не обособлены), садовый и дачный земельный участок

Ресторан с теплицей на крыше
 5а по улице (пер.) *Академика Фрунзе*
(местонахождение объекта учета)

номер в реестровой книге	69-9665					
инвентарный номер						
номер в реестре государственного фонда						
кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Составлена по состоянию «14» 10 2003 г.
(указывается дата инвентаризации объекта учета)

«___» _____ г.
 «___» _____ г.
 «___» _____ г.



ЛИТЕРА Б, Б1

год последнего капитального ремонта _____ Капстроено _____ Число этажей 3

Строительный объем 5-15335 м³, в т.ч. встроенных нежилых помещений 51-2412 м³

Площадь общих коридоров и мест общего пользования

в том числе а) Жилые помещения: общая площадь квартир _____ м²
площадь квартир _____ м² в том числе жилых помещений _____ м²

жилая площадь квартиры _____ м² Ср. внутренняя высота жилых помещений _____ м²

Использование по назначению Кол. мест, мощность и др. _____

типы	2-комнатные	3-комнатные	4-комнатные	5 и более	всего
------	-------------	-------------	-------------	-----------	-------

7. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ С УЧЕТОМ
АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ

В соответствии с	В соответствии с	Ис. программ
------------------	------------------	--------------

3. НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ

общая площадь Б- 2810,4 кв.м.

№ п.п.	Классификация помещений	Общая в т.ч.		Текущие изменения			
		Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Торговая <u>ресторан-кафе</u>	<u>60,9</u>	<u>14,8</u>				
2.	Производственная						
3.	Складская						
4.	Бытового обслуживания						
5.	Гаражи						
6.	Учрежденческая						
7.	Общественного питания <u>Ресторан</u>	<u>1384,0</u>	<u>435,7</u>				
8.	Школьная						
9.	Учебно-научная						
10.	Лечебно-санитарная						
11.	Культ-просвет.						
12.	Театров и зрел. предст.						
13.	Творческие мастерские						
14.	Прочая						
		Итого:	1444,9	1365,5			
<u>Б/т площадь</u>		<u>Итого:</u>	<u>6284</u>	<u>385</u>			

В ТОМ ЧИСЛЕ
Площадь используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв.м.

№ п.п.	Классификация помещений	Общая в т.ч.		Текущие изменения			
		Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Учрежденческая						
	а) жилищная контора						
	б) комнаты детские, дружицы и др.						
2.	Культурно-просветительская						
	а) красные уголки, клубы, библиотеки						
3.	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищных контор						
	в) теплосудел						
	г) котельная						
	в том числе на газе						
	на твердом топливе						
		Итого:					

II. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕН ЗДАНИЯ

Год постройки 1979 Литера Б Группа капитальности 1 Число эта 1

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Способы конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (отделка, трещины, гниль и т.д.)	Уд. веса конструктивных элементов по таблице	Цен. взнос (поправочн) к уд. весам	Уд. веса конструктивных элементов по таблице
1	2	3	4	5	6	7
1.	Фундамент	<u>ж/бетонные блоки</u>	<u>хорошее</u>			
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	<u>панельные</u>	<u>хорошее</u>			
3.	Перегородки	<u>панельные</u>	<u>хорошее</u>			
4.	Чердачные	<u>сб. железобет. пл.</u>	<u>хорошее</u>			
4.	Междуполные	<u>сб. железобет. пл.</u>	<u>хорошее</u>			
4.	Подвальные	<u>сб. железобет. пл.</u>	<u>хорошее</u>			
5.	Крыша	<u>совмещенная с перекрытием</u>	<u>удовлетвор.</u>			
6.	Полы	<u>бетонные, неструговые</u>	<u>удовлетвор.</u>			
7.	Окна	<u>дерев. брусчатые</u>	<u>удовлетвор.</u>			
7.	Двери	<u>простые деревянные</u>	<u>хорошее</u>			
8.	Внутренняя отделка	<u>стены штукатур.</u>	<u>отв. общ.м., хорошее</u>			
8.	Наружная отделка					
9.	Печи					
9.	Калориферы					
9.	АГВ					
9.	Другое					
9.	Центральное отопление	<u>центральное</u>	<u>удовлетвор.</u>			
9.	Электр. сеть	<u>схемы работы</u>	<u>хорошее</u>			
9.	Водопровод	<u>от городской сети</u>	<u>удовлетвор.</u>			
9.	Канализация	<u>в городскую сеть</u>	<u>удовлетвор.</u>			
9.	гор. водосн.	<u>централизованное</u>	<u>удовлетвор.</u>			
9.	Вентиляция					
9.	Телевизионная сеть	<u>от городской сети</u>	<u>удовлетвор.</u>			
9.	Газовая сеть					
9.	Телефон	<u>от городской сети</u>				
9.	Радио					
9.	Телевидение	<u>от городской сети</u>				
9.	Сигнализация					
9.	Мус. провод	<u>от</u>				
9.	Лифт	<u>от</u>				
9.	Вентиляция	<u>от</u>				
10.	Крыльца					
10.	Поступки	<u>бетонные ступ.</u>				
Итого:				100		

сумму % износа к строению (п.9) * 100

% износа приведенный к 100 по формуле

сумму откорректированных уд. весов (п.7)

20%

УДАЛОУСТРОЙСТВО ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ, ВСТРОЕННЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК (кв.м.)

Элементы	Отделение								Ванна и душ								Гор. водоп.	Газовое отоп.		Лифты				Телефон	Эксплуатация				
	Центральное								от А/В в др.	Электропитание	Питание	Без вод. элект. в гардер. комн.	С гардер. элект.	С вод. элект. в за. комнатах	С элект. колонками	Бассейн		Среды	отопление	От колонки	С газов.	Батареи	Мусоропровод			Лестничные	Грузоподъемник	Грузовые	Полноценные лестничные
	от ТЭЦ																												
	на кухне	на кухне	на территории	на кухне	на территории	на кухне	на территории	на кухне																					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28		

РАСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружным измерениям	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
2	3	4	5	6
Ресторан 1 этаж	$48,01 \times 48,33 \times 282,2 + 3025,1522 \times 10,07$ $+ 819 \times 7,93 + 0,57 \times 0,75$ $+ 2,83 \times 3,0 \times 1,25$ $- 0,55 \times 2,05 - 1,27 \times 1,23$ $\times 6,54 - 8,30 \times 1,27$ $- 6,55 \times 1,27 - 5,2 \times 0,84$ $+ 3,96 \times 6,85 + 1,0 \times 0,97$ $\times 2,40 + 2,25 \times 3,77$ $0,75 \times 0,60$	1522,8	3,90	5985
Бойлер	$1522,8 + 3,41 \times 3,42$	1522,8		
2 этаж	$282,2 \times 7,5 + 2,25 \times 3,77$ $+ 6,0 \times 9,6 + 11,6 \times 5,10$ $+ 1,27 \times 3,80 + 8,25 \times 2,24$ $+ 6,40 \times 6,68$	501,5		
3 этаж	$3,0 \times 3,90$ $+ 2,45 \times 5,50 \times 2,60$ $+ 7,54$ $+ 0,84 \times 5,20 + 4,2 \times 5,80$ $+ 7,90 \times 3,0$	75,4		
Ступени	$3,75 \times 4,37 + 3,5 \times 5,30 + 2,0 \times 8,35$ $\times 1,60 + 3,14 \times 3,80$	83,5		
Входы	$3,57 \times 13,65 + 24,6 \times 3,25$ $+ 10,99 \times 3,20$	163,4		
Бойлер				

1	2	3	4	5	6
	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружным измерениям	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
	Ресторан 1 этаж	$48,01 \times 48,33 \times 2 + 10,25 \times 15,22 \times 2$ $+ 8,19 \times 7,93 + 0,57 \times 0,75 +$ $+ 2,83 \times 3,0 \times 1,25 -$ $- 0,55 \times 2,05 - 1,22 \times 1,23 +$ $\times 6,54 - 8,30 \times 1,22 -$ $- 6,55 \times 1,27 - 5,2 \times 9,84 +$ $+ 3,96 \times 6,85 + 1,0 \times 0,82 \times$ $\times 2,40 + 2,25 \times 3,77 +$ $0,75 \times 0,60$	1522,8	10,07	15335
	Подвал 2 этаж	$1522,8 \times 3,41 \times 3,42$	1534,5	3,90	5985
	3 этаж	$1982 \times 7,5 + 2,25 \times 3,77 +$ $+ 6,0 \times 9,6 + 11,6 \times 5,10 +$ $+ 12,21 \times 3,80 + 8,25 \times 7,24 +$ $+ 6,40 \times 6,68$	501,5		
	Ступени	$10 \times 3,80 + 12,45 \times 5,50 + 2,60 \times 7,54$ $+ 0,84 \times 5,20 + 4,2 \times 5,80 +$ $+ 7,90 \times 3,0$	75,4		
	Входы	$3,75 \times 4,37 + 3,5 \times 5,30 + 2,0 \times 8,5$ $\times 1,60 + 3,14 \times 3,80$	83,5		
	Базилион	$3,57 \times 1,365 + 24,6 \times 3,25 +$ $+ 10,89 \times 3,80$	163,4		
		$S_{\text{ит}} = 1661,7$			
1	Терраса	$12,15 \times 19,4$ $19,4 \times 1,42 \times 12,15$ $6,56 \times 9,18$ $6,56 \times 1,42 \times 9,18$ $15,10 \times 19,57$ $19,57 \times 11,4 \times 15,10$ $16,0 \times 3,25 + 4,4 \times 1,7$ $3,75 \times (5,92 + 5,70 + 4,0) +$ $+ 1,7 \times 1,3 + 2,0 \times 2,3$	235,7	2,7	636
					167
			60,2	2,7	163
					43
			295,5	2,6	768
					207
			59,5	3,25	193
			65,4	3,60	235

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПРИСТРОЕК, НЕОТАПЛИВАЕМЫХ ПОДВАЛОВ, СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

Средний													
Наименование конструктивных элементов		Лит. / Год постройки			Этажность			Лит. / Год постройки			Этажность		
		Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Уд. вес по табл.	Цик. коэф.	Уд. вес после прим. коэф.	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)			Уд. вес по табл.	Цик. коэф.	Уд. вес после прим. коэф.		
Фундамент		БЕТОННЫЙ											
Наружные стены		КИРПИЧНЫЕ		1									
Перегородки													
Перекрытия		СБ. ЖЕЛЕЗОБ. ПЛ.											
Крыша		МЕТАЛЛОВАЯ											
Полы		БЕТОННЫЕ											
Окна		-											
Двери		ПРОСТЫЕ											
Внутренняя		-											
Наружная		-											
Электричество		-											
Отопление		-											
Разные работы		-											
% износа						% износа							
Итого			100	х		Итого			100	х			
Наименование конструктивных элементов		Лит. / Год постройки			Этажность			Лит. / Год постройки			Этажность		
		Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Уд. вес по табл.	Цик. коэф.	Уд. вес после прим. коэф.	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)			Уд. вес по табл.	Цик. коэф.	Уд. вес после прим. коэф.		
Фундамент													
Наружные стены													
Перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Окна													
Двери													
Внутренняя													
Наружная													
Электричество													
Отопление													
Разные работы													
% износа						% износа							
Итого			100	х		Итого			100	х			

Форма № 1-И

**Российская федерация
Московская область**

Филиал «Пушкинское отделение «Серпуховского районного филиала государственного
предприятия Московской области «Московское областное бюро технической
инвентаризации»

50:60:0020103:58

г. Пушкино

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ КАРТОЧКА

Земельный участок (кондоминиум, жилое и нежилое здание, границы земельного участка
которого не обособлены), садовый и дачный земельный участок

Земельный участок с рестораном и теплицей на крыше

54 по улице (пер.) *академика Фролова*
(установочные данные объекта учета)

Внесен в реестровую книгу						
Инвентарный номер	69 - 9665					
Внесен в реестр государственного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Составлена по состоянию *05* *09* *2003* г.
(указывается дата последнего осмотра участка)

и _____ г.

и _____ г.

и _____ г.

Отчет об оценке стоимости объектов недвижимости №06/857/2804 от 04.05.2023 г.

5. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗДАНИЯ

ЛИТЕРА А

Форма, тип проекта индивидуальный
Год постройки 1974 проектирование не строено году
Дата 1974
Год последнего капитального ремонта 1974 Число этажей 8
Кроме того имеется подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
(неужие зачеркнуты)
Строительный объем 3116 м³, в т.ч. встроенных нежилых помещений м³
Число лестниц 2 шт.; их уборочная площадь 843.7 м²
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования 1131.1 м²
Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест. кл.) 5888.1 м²
а) Жилые помещения: общая площадь квартир м²
площадь квартир м² в том числе жилая площадь 3050.0 м²
б) Нежилые помещения 1975.3 м²
жилая площадь квартиры м² Ср. внутренняя высота жилых помещений м²
Назначение нежилого строения Тестинг
Использование по назначению Кол. мест, мощность и др.

6. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗАДАНИЯ ПО ЧИСЛУ КОМНАТ

Всего		1-комнатные			2-комнатные			3-комнатные			4-комнатные			5 и более комнатные			Всего		
общая	жилая	площадь			площадь			площадь			площадь			площадь			площадь		
квартир	жилых	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая	общая	квартир	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60

7. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗАДАНИЯ С УЧЕТОМ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ

Всего		В помещениях коридорной системы			В общих помещениях			Из площади квартир расположено											
общая	жилая	кол-во жилых	площадь	жилая	кол-во жилых	площадь	жилая	в индивидуальных этажах				в общих этажах				в общих этажах			
квартир	жилых	квартир	жилых	квартир	жилых	квартир	жилых	квартир	жилых	квартир	жилых	квартир	жилых	квартир	жилых	квартир	жилых	квартир	жилых
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60

8. НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ

общая площадь 1975.3 кв.м.

№ п.п.	Классификация помещений	Общая в т.ч.		Текущие изменения		
		Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная
1	2	3	4	5	6	7
1.	Торговая	86.4	45.2			
2.	Производственная	55.2	—			
3.	Складская					
4.	Бытового обслуживания	84.5	29.2			
5.	Гаражи					
6.	Учрежденческая					
7.	Общественного питания					
8.	Школьная					
9.	Учебно-научная					
10.	Лечебно-санитарная	342.5	71.7			
11.	Культ.-просвет. <u>Библиотечная</u>	69.5	60.0			
12.	Театров и зрел. предст.					
13.	Творческие мастерские					
14.	Прочая <u>общего пользования</u>		1137.1			
ИТОГО:		538.1	1337.2			

В ТОМ ЧИСЛЕ

Площадь используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв.м.

№ п.п.	Классификация помещений	Общая в т.ч.		Текущие изменения		
		Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная
1	2	3	4	5	6	7
1.	Учрежденческая					
	а) жилищная контора					
	б) комнаты детские, дружные и др.					
2.	Культурно-просветительская					
	а) красные уголки, клубы, библиотеки					
3.	Прочая:					
	а) мастерские					
	б) склады жилищных контор					
	в) теплоузел					
	г) котельная					
	в том числе на газе					
	на твердом топливе					
ИТОГО:						

УСТРОЙСТВО ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗДАНИЯ, ВСТРОЕННЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ И СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК (кв.м.)

Отопление								Воды и душ							Газ		Газовое		Лифты								
Центральное																											
от ТЭЦ		от котельной		от котельной		от котельной																					
на территории	на этаже	на территории	на этаже	на территории	на этаже	на территории	на этаже	от АГЗ и др.	Котельная	Помещение	Без водопровода и канализации	С водопроводом и канализацией	С водопроводом и канализацией	С водопроводом и канализацией	Газовый	Газовый	Мультирумный					Электроснабжение					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28

ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Наименование	Формулы для подсчета площади по наружным измерениям	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
2	3	4	5	6
Гостиница	$93,32 \times 11,44 +$ $+ 0,53 \times 0,77 +$ $+ 0,53 \times 1,10 +$ $+ 3,65 \times 19,99 +$ $+ 0,65 \times 5,13 - 2,16 \times 3,0$	1138,4	2,630	2994,0
Техническое подполье	$94,40 \times 11,44 + 8,80 \times$ $+ 3,40 + 7,40 \times 4,80$	1145,3	2,60	2978
Вход в гостиницу	$5,10 \times 7,21$	36,8	5,65	208
Вход в гостиницу	$3,15 \times 2,60 + 7,50 \times 4,30 +$ $+ 7,35 \times 2,10$	210,3		
Вход в подвал	$1,55 \times 1,35 + 1,70 \times 1,40 +$ $+ 1,77 \times 7,10 + 2,03 \times 2,60$	22,5		
Быльничная	$11,44 \times 21,32$	243,9	3,97	968

II. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗОС ЗДАНИЯ с 54 м. 22А

Год постройки		Литера		Группа капитальности		Число этажей	
А		1974		1		3	
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (осадки, трещины, полз и т.п.)	Уд. веса конструктивных элементов по таблице	Цены работ (поправочный к уд. весу)	Уд. веса конструктивных элементов по таблице	Итог: уд. вес в %
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Фундамент	Железобетонные	хорошее	5	1	5	10
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	хорошее	22	1	22	10
3.	Перегородки	кирпичные	хорошее	6	1	6	10
4.	Чердачные	сб. железоб. пл.	хорошее	9	1	9	5
5.	Междутанки	сб. железоб. пл.	хорошее	9	1	9	5
6.	Подвалы	сб. железоб. пл.	хорошее	9	1	9	5
7.	Крыша	Соборная, с покрытием из асбестоцементных листов	удовлетвор.	5	1	5	25
8.	Полы	Паркет, в сануз. и ванной	удовлетвор.	10	1	10	25
9.	Окна	деревянные, деревянные	хорошее	10	1	10	15
10.	Двери	деревянные, деревянные	хорошее	10	1	10	15
11.	Внутренняя отделка	штукатурка, обои, краска	хорошее	12	1	12	15
12.	Наружная отделка	штукатурка, краска	хорошее	12	1	12	15
13.	Печи						
14.	Калориферы						
15.	АВ						
16.	Другое						
17.	Центральное отопление	центральное	хорошее	6	1	6	2
18.	Водоснабжение	от городской сети	удовлетвор.	6	1	6	2
19.	Канализация	от городской сети	удовлетвор.	7	1	7	2
20.	Средства связи	центральный телефон					
21.	Газоснабжение	газопровод					
22.	Напольные покрытия	линолеум					
23.	Телевизионная антенна	да					
24.	Радио	да					
25.	Телевизионная антенна	да					
26.	Сигнализация	да					
27.	Мус.провод	да					
28.	Лифт	да					
29.	Вентиляция	да					
30.	Крыльцо	имеется	хорошее	3	1	3	
31.	Лестничная клетка	имеется	хорошее	5	1	5	
Итого:				100			

сумму % износа к строению (гр.9) * 100

% износа приведенный к 100 по формуле

сумму откорректированных уд. весов (гр.7) * 100

12. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПРИСТРОЕК, НЕОТАПЛИВАЕМЫХ ПОДВАЛОВ, СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

№	Наименование конструктивных элементов	Лит.	Год постройки	Этажность			Лит.	Год постройки	Этажность		
				Уд. веса по табл.	Цен. коэф.	Уд. веса после прим. коэф.			Уд. веса по табл.	Цен. коэф.	Уд. веса после прим. коэф.
1.	Фундамент										
2.	Наружные стены										
	Перегородки										
3.	Перекрытия										
4.	Крыша										
5.	Полы										
6.	Окна										
	Двери										
7.	Внутренняя										
	Наружная										
8.	Электричество										
	Отопление										
9.	Разные работы										
% износа							% износа				
Итого				100	х		Итого				
№	Наименование конструктивных элементов	Лит.	Год постройки	Этажность			Лит.	Год постройки	Этажность		
				Уд. веса по табл.	Цен. коэф.	Уд. веса после прим. коэф.			Уд. веса по табл.	Цен. коэф.	Уд. веса после прим. коэф.
1.	Фундамент										
2.	Наружные стены										
	Перегородки										
3.	Перекрытия										
4.	Крыша										
5.	Полы										
6.	Окна										
	Двери										
7.	Внутренняя										
	Наружная										
8.	Электричество										
	Отопление										
9.	Разные работы										
% износа							% износа				
Итого				100	х		Итого				



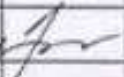
13. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ.

[illegible]

14. ИСЧИСЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

[illegible]

[illegible]

№ п/п	Исполнители			Проверил (бригадир)		Проверил (нач. бюро)	
	Должность	Фамилия име отчество	Подпись	Фамилия име отчество	Подпись	Фамилия име отчество	Подпись
1	Техник-машинист	Саваровский Вадим Иванович		Чернова Н.Н.		Козлов В.В.	
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							
27							
28							
29							
30							

Для целей Государственной регистрации права

Инвентарный №	229/069-9663
Словный №	
Кадстровый №	

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

Пушкинский филиал
 инвентаризационный филиал

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ помещения в здании (строении) гражданского назначения, гаражного бокса

Адрес:

Область (край, республика)	Московская область
Район (учетный округ)	
Сельский округ	городской округ Пушкино
Город (др. поселение)	Пушкино
Улица	ак. Фрунзе
№ дома	№
Корпус	
Назначение помещения	помещение медицинских услуг
№ помещения / бокса	

Техническое описание составлено для оформления лицензии
 на состояние на 6 августа 2008 г.

Сведения о собственниках (физических лицах)

№ п/п	Фамилия, имя, отчество собственника	Документ, удостоверяющий личность			Доля (часть) в праве	Документы, подтверждающие (устанавливающие) право собственности
		Наименование	Серия	Номер		

Сведения о собственниках (юридических лицах)

Дата постановки на учет	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - наименование по уставу	Документ, подтверждающий право собственности (владения или пользования), с указанием кем, когда и на каком номере выдан	Доля (часть) лота
1	2	3	4
13.01.2004	ФГУП "Пансионат с лечением "Пушкино" ПИД РАН паспорт выдан ОГРН №25007771480 21.11.2003 0:00:00	Свидетельство о внесении в реестр федерального имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения №056Н0440 от 26.04.2002г. Приложение к свидетельству о внесении в реестр федерального имущества ФГУП "Пансионат с лечением "Пушкино" Свидетельство о гос. регистрации права: серия 50 АД № 947089 от 31.12.2003г. рег.№ 50-01/32-17/2003-469	1



3771779

Общие сведения о здании:

Литера	Назначение	Кол-во этажей	Материал стен	Износ (%)
A	гостиница	8	кирпичные	10

Техническая характеристика помещения (гаража, бокса):

№ помещения	Наименование помещения	Помещение расположено	Общая площадь (кв.м)
	помещение медицинских услуг	на 3 этаже	244.4

Комментарии:

Инвентаризационная действительная стоимость помещения, гаражного бокса по состоянию на 6 августа 2008 г. составляет

В том числе:

Литера	№ помещения	Общая площадь (кв.м)	Инвентаризационная действительная стоимость (руб)
Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения:			
Итого по помещениям, возведенным, реконструированным, переоборудованным без разрешения:			
Не принято в эксплуатацию:			
Итого по помещениям, не принятым в эксплуатацию (неодобленным в стадии реконструкции):			
Не зарегистрировано право собственности:			
Итого по помещениям, на которые не зарегистрировано право собственности:			
ВСЕГО			

Сведения о наличии и отсутствии запретов или арестов:

сведений не имеется

Приложения:

Наименование	Кол-во листов
ИТОГО ЛИСТОВ	

Исполнитель Шарыгина О.В.
Полное наименование

Проверил Чиркова Н.И.
Полное наименование

Дата заполнения: 6 августа 2008 г.

Директор филиала
М.П.



Казанов А.П.
Полное наименование

Дата выдачи: 14-08 2008

Экспликация
к поэтажному плану галокamera,

расположенного в городе (другом поселении) Пушкино
 № (пер.) ак. Фрунзе

дом № 5а

Этаж	№ помещ. по плану	№ по плану	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высо-та	Самостоя-тельно возведено (переобору-зовано)	
						основная	вспомогател-ья			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	23	1	кабинет	$2,95 \times 4,62$	13,60		13,6		2,95	
1		2	коридор	$2,82 \times 1,37 - 0,40 \times 0,85$ и $0,40 \times 0,85$	3,20			3,2		
1		3	шкаф	$0,33 \times 0,80$	0,30			0,3		
1		4	шкаф	$0,33 \times 0,80$	0,30			0,3		
1		5	операторская	$1,42 \times 2,77 - 0,27 \times 0,13$	3,90			3,9		
				Итого по 3 этажу	21,30		13,6	7,7		
				Итого по зданию:	21,30		13,6	7,7		

4

Экспликация
к поэтажному плану кабинет,

ного в городе (другом поселении) Пушкино
 пр.) д.л. Фридриха дом № 5а

№	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	И т.ч., площадь		Высота	Самостоятельно возведено (проектировано)
					основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	кабинет	$2,87 \times 4,73 - 0,28 \times 0,73$	13,60	13,6		2,93	
2	2	коридор	$2,83 \times 1,33 - 0,40 \times 0,85 - 0,40 \times 0,85$	3,10			3,1	
3	3	шкаф	$0,33 \times 0,80$	0,30			0,3	
4	4	шкаф	$0,33 \times 0,80$	0,30			0,3	
5	5	санузел	$1,37 \times 2,74 - 0,34 \times 0,73$	3,40			3,4	
			Итого по 3 этажу	20,70	13,6		7,1	
			Итого по зданию:	20,70	13,6		7,1	

Экспликация
к поэтажному плану кабинета,

находящегося в городе (другом поселении)
№ (пер.)

Пушкова

дом №

5а

№	№ по	№ по	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Символьное обозначение (пересборочно)
						основная	вспомогательная		
3	4	5	6	7	8	9	10	11	
27	1	жизель	2.84×4.60	13,50	13,5		2,95		
	2	коридор	$1.00 \times 2.80 - 0.20 \times 0.12$	2,80			2,8		
	3	шкаф	1.18×0.35	0,40			0,4		
	4	шкаф	1.18×0.35	0,40			0,4		
	5	санузел	$1.42 \times 2.73 - 0.80 \times 0.12$	3,80			3,8		
			Итого по 3 этажу	20,90	13,5		7,4		
			Итого по зданию:	20,90	13,5		7,4		

Экспликация к поэтажному плану цокольный этаж,										
наименование в городе (другом поселении) <u>Пушкино</u> ул. (пер.) <u>ак. Фролова</u> дом № <u>5а</u>										
№ п/п	№ по плану	Наименование помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Самостоятельно возведено (перестроено)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
12	12	входная группа	$2.76 \times 2.90 - 1.05 \times 0.25 - 0.28 \times 0.2$	7.70	7.7		3.08			
13	13	шкаф	0.53×0.43	0.20		0.2				
14	14	прихожая	$2.82 \times 4.03 - 0.6 \times 0.15 - 0.33 \times 1.2$	10.50	10.5					
15	15	электроочистка	2.80×3.35	9.40	9.4					
16	16	электроочистка	2.70×4.30	11.60	11.6					
20	20	массажный кабинет	$2.30 \times 7.32 - 0.52 \times 0.23$	21.70	21.7					
21	21	операторская	2.21×1.85	4.10	4.1					
22	22	гравитационная	$3.74 \times 7.37 - 2.36 \times 2.0 - 0.35 \times 0.64 - 2.45 \times 1.21$	33.30	33.3					
37	37	раздевалка	$2.43 \times 5.77 - 1.40 \times 0.26$	13.70		13.7				
38	38	водолечебница	$3.77 \times 4.83 + 2.0 \times 0.5$	28.90	28.9					
39	39	ванная комната	$6.36 \times 5.62 + 0.5 \times 2.0 + 0.91 \times 0.64$	38.40	38.4					
			Итого по 8 этажу	181.50	181.5	13.9				
			Итого по зданию:	181.50	181.5	13.9				
Итого: по 3 и цокольному этажу				244.4						

ПРОЦЕДУРНЫЙ ДОКУМЕНТ
 (для оценки стоимости объектов недвижимости)

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь	Стоимость	Дата оценки	Подпись	Печать
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							
27							
28							
29							
30							
31							
32							
33							
34							
35							
36							
37							
38							
39							
40							
41							
42							
43							
44							
45							
46							
47							
48							
49							
50							
51							
52							
53							
54							
55							
56							
57							
58							
59							
60							
61							
62							
63							
64							
65							
66							
67							
68							
69							
70							
71							
72							
73							
74							
75							
76							
77							
78							
79							
80							
81							
82							
83							
84							
85							
86							
87							
88							
89							
90							
91							
92							
93							
94							
95							
96							
97							
98							
99							
100							

Прошито
 пронумеровано
 и скреплено
 печатью
 6 листов

Директор БТИ
 Казаков А.П.



Форма № 1-И

Российская Федерация
 Московская область

Филиал «Пушкинское отделение» Серпуховского районного филиала государственного
 унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической
 инвентаризации»

Район _____

Город (другое поселение) _____ г. Пушкино _____

50:60:0020

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ КАРТОЧКА

на долевладение (кондоминиум, жилое и нежилое здание, границы земельного участка
 которого не обособлены), садовый и дачный земельный участок

Автомобиль

№ *5а* по улице (пер.) *академика Фрэнка*
(местонахождение объекта учета)

Номер в реестровой книге						
Инвентарный номер	<i>69-9665</i>					
Номер в реестре жилищного фонда						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Составлена по состоянию «*12*» *11* *2003* г.
(указывается дата обследования объекта учета)

«___» _____ г.

«___» _____ г.

«___» _____ г.

1. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ

[illegible]

2 БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ СТОЕНИЙ И ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ (руб.)

[illegible]

3. ОБЩАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ СТРОЕНИЙ И ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ (руб.)

[illegible]4. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОШАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (м²)[illegible]

5. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗДАНИЯ

ЛИТЕРА ГЧ

Серия, тип проекта индивидуальный
Год постройки 1992 проектировано кастроено году
Год последнего капитального ремонта _____ Число этажей 1
Кроме того имеется подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
(иногда зачеркнуть)
Строительный объем 19 м³, в т.ч. встроенных нежилых помещений _____ м³
Число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ м²
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ м²
Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами, лест. кл.) _____ м²
из нее а) Жилые помещения: общая площадь квартир 4 квартиры лоджии _____ м²
площадь квартир _____ м² в том числе жилая площадь _____ м²
б) Нежилые помещения _____ м²
Ср. жилая площадь квартиры _____ м² Ср. внутренняя высота жилых помещений _____ м²
Назначение нежилого строения проходная
Использование до назначения, Кол. мест, мощность и др. _____

6. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗАДАНИЯ ПО ЧИСЛУ КОМНАТ

1-комнатные				2-комнатные				3-комнатные				4-комнатные				5 и более комнатные				всего			
количество		площадь		количество		площадь		количество		площадь		количество		площадь		количество		площадь		количество		площадь	
общая	квартир	общая	жилая	общая	квартир	общая	жилая	общая	квартир	общая	жилая	общая	квартир	общая	жилая	общая	квартир	общая	жилая	общая	квартир	общая	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

7. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ЖИЛОГО ЗАДАНИЯ С УЧЕТОМ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общественных				Из площади квартир расположено											
количество		площадь		количество		площадь		количество		площадь		в мансардных этажах				в цокольных этажах				в других			
общая	квартир	общая	жилая	общая	квартир	общая	жилая	общая	квартир	общая	жилая	общая	квартир	общая	жилая	общая	квартир	общая	жилая	общая	квартир	общая	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

8. НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ

общая площадь 7.7 кв.м.

№ п.п.	Классификация помещений	Общая в т.ч.		Текущие изменения			
		Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Торговая						
2.	Производственная						
3.	Складская						
4.	Бытового обслуживания						
5.	Гаражи						
6.	Учрежденческая						
7.	Общественного питания						
8.	Школьная						
9.	Учебно-научная						
10.	Лечебно-санитарная						
11.	Культ.-просвет.						
12.	Театров и зрел. предст.						
13.	Творческие мастерские						
14.	Прочая <u>проходная</u>	<u>7.7</u>					

ИТОГО 7.7

В ТОМ ЧИСЛЕ

Площадь используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв.м.

№ п.п.	Классификация помещений	Общая в т.ч.		Текущие изменения			
		Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.	Основная	Вспомогат.
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Учрежденческая						
а)	жилищная контора						
б)	комнаты детские, дружные и др.						
2.	Культурно-просветительская						
а)	красные уголки, клубы, библиотека						
3.	Прочая:						
а)	мастерские						
б)	склады жилищных контор						
в)	теплогруз						
г)	котельная						
в том числе на газе							
на твердом топливе							

ИТОГО:

8-а «Площадь общих помещений, используемых для обслуживания дома, в кв.м.»

№ п/п	Назначение помещений	Общая площадь	в т.ч.		общая	Текущие изменения в т.ч.	
			основная	вспом.		основная	вспом.
1.	Насосная						
2.	Индивидуальный тепловой пункт						
3.	Помещение климатизации						
4.	Мультирумные камеры						

[illegible][illegible]

II. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЗДАНИЯ

Год постройки 1992 Литера Г1 Группа капитальности _____ Число этажей 1

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Уд. веса конструктивных элементов на таблице	Уд. вес (поправочный к уд. весу)	Уд. веса конструктивных элементов по факту	Износ в %	% износа к стр.
1	Фундамент	бетонные	хорошее					
2	Наружные и внутренние капитальные стены	деревянные, оштукатуренные	хорошее					
3	Перегородки	деревянные	хорошее					
4	Полы	деревянные	хорошее					
5	Крыша	рубероид	удовлетвор.					
6	Окна	старые, металлопластиковые	хорошее					
7	Двери	простые деревянные	хорошее					
8	Внутренняя отделка	окраска						
9	Наружная отделка							
10	Печи							
11	Калориферы							
12	АГВ							
13	Другое							
14	Центральное отопление	нет						
15	Электроснабжение	открытая проводка	хорошее					
16	Водоснабжение	нет						
17	Канализация	нет						
18	Гор. водоснабжение	нет						
19	Газоснабжение							
20	Телевизионная антенна	да						
21	Радио	да						
22	Телефон	да						
23	Лифт							
24	Вентиляция							
25	Крыльцо	да						
26	Лестницы							
Итого:				100				

сумму % износа к строению (гр.9) * 100

% износа приведенный к 100 по формуле

сумму откорректированных уд. весов (гр.7)

= 10%

12. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПРИСТРОЕК, НЕОТАПЛИВАЕМЫХ ПОДВАЛОВ,
 СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Лит.	Год постройки	Этажность			Лит.	Год постройки	Этажность		
				Уд. веса по табл.	Цеп. коэф.	Уд. веса после прим. коэф.			Уд. веса по табл.	Цеп. коэф.	Уд. веса после прим. коэф.
1.	Фундамент										
2.	Наружные стены										
	Перегородки										
3.	Перекрытия										
4.	Крыша										
5.	Полы										
6.	Окна										
	Двери										
7.	Внутренняя										
	Наружная										
8.	Электричество										
	Отопление										
9.	Разные работы										
% износа							% износа				
Итого				100	х		Итого				

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Лит.	Год постройки	Этажность			Лит.	Год постройки	Этажность		
				Уд. веса по табл.	Цеп. коэф.	Уд. веса после прим. коэф.			Уд. веса по табл.	Цеп. коэф.	Уд. веса после прим. коэф.
1.	Фундамент										
2.	Наружные стены										
	Перегородки										
3.	Перекрытия										
4.	Крыша										
5.	Полы										
6.	Окна										
	Двери										
7.	Внутренняя										
	Наружная										
8.	Электричество										
	Отопление										
9.	Разные работы										
% износа							% износа				
Итого				100	х		Итого				



13. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ДВОРОВЫХ СООРУЖЕНИЙ

[illegible]

14. ИСЧИСЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.

[illegible]

[illegible]

Дата выполнения работы	Исполнители		Проверил (бригадир)		Проверил (нач. бюро)	
	Должность	Фамилия имя отчество	Подпись	Фамилия имя отчество	Подпись	Фамилия имя отчество
12.11.2003	техник-инженер	Захарова И.В.	Захарова И.В.	Черняков И.И.	Иванов И.И.	Иванов И.И.

к поэтажному плану здания (строения),
расположенному в городе Пушкино Московской области
микрорайон д.А.Академ. Фронка дом № 5а

Литера	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь, предназначенная для помещений						Общая площадь	Высота
					проходная							
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
11.20032.												
Г/1	1	1	служеб- ная	2.62 x 2.93	7.7						7.7	2.11
				итого	7.7						7.7	
исполнил: Захаров И.В. проверил: Чернова Н.И. и.р. БТИ Козлов А.П.												

Экспликация к поэтажному плану

гостиница с рестораном и теплицей на крыше
 недвижимый объект

Адрес (местоположение) здания:

Московская обл., г. Пушкино, ул. академика Фрэнка, Дом 5а

Этаж	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение помещения	Формулы расчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь		Высота	Средняя высота помещений
							отопления	холодного		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б1	4		1	теплица	$11,73 \times 18,93$	222,3	222,3		2,70	
Б1			2	теплица	$8,78 \times 6,40$	56,2	56,2			
Б1			3	коридор	$13,74 \times 2,74 + 1,90 \times 1,70$	40,8	40,8			
Б1			4	кабинет	$3,82 \times 2,25$	19,2	19,2			
Б1			5	кладовая	$4,30 \times 3,54 + 1,00 \times 1,70$	10,1		10,1		
Б1			6	коридор	$1,23 \times 4,55 + (3,76 \times 4,55) + (2,17 \times 1,20) + 4,00 \times 1,20$	14,5		14,5		
Б1			7	тамбур	$1,82 \times 1,71$	3,1		3,1		
Б1			8	ограда	$2,64 \times 2,96$	10,8		10,8		
Б1			9	теплица	$14,30 \times 18,68$	266,9	266,9		2,60	
				Итого по пом. теплица		666,9	628,4	38,5		
				Итого по этажу		666,9	628,4	38,5		
А	подваль-ный		1	служебное	$10,00 \times 5,61$	56,1		56,1	1,90	
А			2	служебное	$10,00 \times 5,83$	58,3		58,3		
А			3	служебное	$10,00 \times 5,90$	59,0		59,0		
А			4	служебное	$10,00 \times 5,82$	58,2		58,2		
А			5	служебное	$10,00 \times 5,85$	58,5		58,5		
А			6	служебное	$10,00 \times 5,90$	59,0		59,0		
А			7	служебное	$10,00 \times 6,00$	60,0		60,0		
А			8	служебное	$10,00 \times 6,00$	60,0		60,0		
А			9	служебное	$10,00 \times 5,86$	58,6		58,6		
А			10	служебное	$10,00 \times 5,86$	58,6		58,6		
А			11	служебное	$10,00 \times 5,67$	56,7		56,7	1,10	
А			12	служебное	$10,00 \times 5,06 + 1,70 \times 1,35 + 0,17 \times 0,56$	48,2		48,2		
А			13	служебное	$3,90 \times 5,83$	23,1		23,1		
А			14	служебное	$10,00 \times 5,05 + 2,20 \times 1,13 + 2,80 \times 1,13$	45,0		45,0		
А			15	служебное	$6,00 \times 7,45 + 3,10 \times 6,00 + 2,80 \times 2,45 + 0,52 \times 0,52$	21,6		21,6		
				Итого по пом. подвал		780,9		780,9		
Б	подваль-ный		1	коридор	$8,34 \times 2,63 + (0,40 \times 0,40) \times 2$	21,6		21,6	1,63	
Б			2	лест. клетка	$3,90 \times 1,30$	5,1		5,1		
Б			3	тепловой пункт	$3,90 \times 6,00 + 0,90 \times 0,90$	24,2		24,2		
Б			4	коридор	$2,20 \times (3,76 + 0,40 \times 2,30) + 2 \times 20,75 \times 1,70$	64,3		64,3		
Б			5	кладовая	$14,50 \times 4,16 + (0,40 \times 0,40) \times 2$	59,1	59,1			
Б			6	консервный	$2,00 \times 1,78$	3,6	3,6			
Б			7	консервный	$2,08 \times 1,78$	3,5	3,5			
Б			8	консервный	$3,42 \times 4,40$	15,0	15,0			
Б			9	консервный	$2,50 \times 4,07$	10,2	10,2			
Б			10	консервный	$5,73 \times 3,98 + 1,35 \times 0,40$	22,7	22,7			

г. Пушкино, ул. академика Фрэнка, Дом 5а

стр. 1



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	полы		11	ковер	3,50*5,75-0,15*0,40	20,1	20,1		3,65	
Б			12	коврик	2,20*2,75- 9,78*0,28+10,36*4,42- 5,20*2,10-0,80*1,20- 1,50*0,75-2,10*0,95	73,7		73,7		
Б			13	дверь, клеенка	5,10*2,00	10,2		10,2		
Б			14	панельная дверь	4,55*1,85-1,05*1,05	7,8		7,8		
Б			15	кладовая	5,75*6,95-2,30*2,70	33,8	33,8			
Б			16	ванная комната	3,82*5,30-2,20*1,30	17,4		17,4		
Б			17	коридор	20,25*2,50- 3,10*0,20+1,54*0,10	63,8		63,8		
Б			18	ванная, клеенка	4,90*2,10-0,95*1,50	8,9	8,9			
Б			19	дверь, клеенка	2,57*1,05	18,1		18,1		
Б			20	коридор	6,70*3,20+5,40*1,60	30,1		30,1		
Б			21	тамбур	2,90*2,40	7,0		7,0		
Б			22	кладовая	6,85*2,94+0,30*1,25	20,8	20,8			
Б			23	кухня	1,47*2,70	4,0	4,0			
Б			24	кухня, плитка	3,65*2,70	9,9	9,9			
Б			25	кладовая	1,70*1,17	2,0	2,0			
Б			26	посыпание	4,95*5,75-0,40*0,40	18,4	18,4		3,07	
Б			27	санузел	1,70*1,04	1,8		1,8		
Б			28	санузел	1,17*1,67	2,0		2,0		
Б			29	панельная	11,77*12,30-(0,40*0,21)*5- 0,21*3,30	217,6		217,6		
Б			30	ванная, клеенка	6,30*5,00-0,40*2,00	30,7	30,7			
Б			31	тамбур	3,13*1,30	4,7		4,7		
Б			32	коридор	8,55*10,55-8,60*5,25	40,0		40,0		
Б			33	кладовая	4,25*3,04	30,7	30,7			
Б			34	кладовая	4,25*4,23	18,4	18,4			
Б			35	кладовая	4,23*4,37	18,5	18,5			
Б			36	кладовая	7,65*4,10-2,20*0,30	30,7	30,7			
Б			37	кладовая	7,65*2,85-0,40*0,40	21,5		21,5		
Б			38	кладовая	2,30*1,65	21,4	21,4			
Б			39	кладовая	11,30*5,20- 0,75*2,10+1,10*2,50+0,80* 6,75-(0,40*0,40)*2- 0,20*2,47	67,4		67,4		
Б			40	кладовая	5,85*5,70-0,40*0,20	33,3	33,3			
Б			41	кладовая	5,90*5,70-0,20*0,40	33,6		33,6		
Б			42	кладовая	5,62*5,70	32,0	32,0			
Итого по пом. подвал						1185,8	433,7	732,1		
Итого по этажу +1						1966,7	433,7	1533,0		
А	подвал		1	подвал	11,84*5,70+2,70*0,70+2,70* 0,70+2,25*0,70+2,25*0,70	74,5		74,5	3,35	
А			2	подвал	9,62*5,60+1,80*0,82	55,3		55,3		
А			3	подвал	9,57*5,70+1,52*0,70	51,5		51,5	3,08	
А			4	коридор	5,87*1,87	11,0		11,0		
А			5	кладовая	2,72*2,70	7,3		7,3		
А			6	кладовая	1,85*1,35	2,5		2,5		
А			7	кладовая	1,80*1,34	2,4		2,4		
А			8	кладовая	1,35*0,85	1,1		1,1		
А			9	кладовая	1,34*0,85	1,1		1,1		
А			10	кладовая	5,75*4,56	26,2	26,2			
А			11	коридор	1,87*6,72+2,25*5,90	25,0		25,0		
А			12	кладовая	2,76*2,90-1,05*0,25- 0,20*0,20	7,7	7,7			
А			13	тамбур	2,31*1,30-0,75*0,33	2,6		2,6		
А			14	кладовая	2,84*2,70	7,7	7,7			
А			15	кладовая	2,80*3,33	9,4	9,4			
А			16	кладовая	2,70*4,30	11,6	11,6			

г. Пушкино, ул. академика Фрунзе, Дом 5а

стр. 2



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	жилая		17	буфет	3,68*7,23	42,5	42,5		3,68	
А			18	коридор	38,80*7,80	69,8		69,8		
А			19	плоское	2,64*7,48+0,48*0,26	21,1		21,1		
А			20	мастерская	7,52*2,90+0,52*0,25	21,7	21,7			
А			21	ванная	2,21*1,85	4,1	4,1			
А			22	каб. пост. разгрузки	3,74*3,55+2,36*2,00+0,55*0,64+2,45*0,70	36,7	36,7			
А			23	коридор	1,78*0,79	1,4		1,4		
А			24	универсальная	1,73*0,85	1,5		1,5		
А			25	туалет	1,73*0,87	1,5		1,5		
А			26	сануз	3,80*2,70	10,3	10,3			
А			27	тамбур	1,39*1,55	2,1		2,1		
А			28	тамбур	2,30*1,10	2,5		2,5		
А			29	сануз	2,71*1,33+1,35*0,77+1,20*0,28	7,8	7,8			
А			30	коридор	2,72*0,98	2,7		2,7		
А			31	сануз	2,27*2,61	5,9	5,9			
А			32	тамбур	2,62*2,67	7,5		7,5		
А			33	мужской кабинет	2,79*1,85+2,00*0,90	3,4	3,4			
А			34	душевая	0,85*0,90	0,8	0,8			
А			35	душевая	0,85*0,90	0,8	0,8			
А			36	бассейн	4,36*5,70	24,9	24,9			
А			37	раздевальня	2,45*5,77+1,46*0,26	13,8		13,8		
А			38	лечебный душ	5,77*4,83+2,00*0,30	28,9	28,9			
А			39	лечебная ванна	6,36*5,62+0,50*2,00+0,91*0,64	38,4	38,4			
А			40	коридор	5,20*1,94	10,1		10,1		
А			41	мужской кабинет	2,62*2,89	7,6	7,6			
А			42	универсальная	0,79*1,82	1,4		1,4		
А			43	шкаф	0,65*2,12	1,4		1,4		
А			44	спальное	3,14*2,47	7,8		7,8		
А			45	мастерская	7,40*5,70+0,26*0,45+3,29*2,62	33,4	33,4			
А			46	шкаф	0,85*0,20	0,2		0,2		
А			47	шкаф	0,85*0,20	0,2		0,2		
А			48	шкаф	0,87*0,20	0,2		0,2		
А			49	шкаф	0,85*0,20	0,2		0,2		
				Итого по пом. пом. этаж		711,7	329,8	381,9		
А	жилая		12	мужская	2,76*2,90+1,05*0,25+0,28*0,2	2,7	7,7		3,68	
А			13	шкаф	0,53*0,43	0,2		0,2		
А			14	оригинал	2,82*4,07+0,6*0,13+0,55*1,3	10,5	10,5			
А			15	электрочистка	2,80*3,33	9,4	9,4			
А			16	электрочистка	2,70*4,30	11,6	11,6			
А			20	мужской кабинет	2,90*7,52+0,52*0,25	21,7	21,7			
А			21	мужская	2,21*1,85	4,1	4,1			
А			22	трикотажная	3,74*1,35+2,36*2,00+0,55*0,64+2,45*0,70	35,3	35,3			
А			37	раздевальня	2,45*5,77+1,46*0,26	13,7		13,7		
А			38	лечебная ванна	5,77*4,83+2,00*0,30	28,9	28,9			
А			39	лечебный душ	6,36*5,62+0,50*2,00+0,91*0,64	38,4	38,4			
				Итого по пом. помещений медицинских услуг		181,5	167,6	13,9		
А	жилая		0	тамбур	2,85*3,68	16,2		16,2		
				Итого по пом. нежилое		16,2		16,2		
А	жилая		1		1,64*1,22	2,0	2,0			
				Итого по пом. нежилое		2,0		2,0		
				Итого по этажу 0		911,4	499,4	412,0		

г. Пушкино, ул. Академика Франка, Дом 5а

стр. 3



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	1		1	коридор	6.32*6.00-4.30*3.45-0.57*0.18-0.42*0.14	24,9		24,9	3,22	
A			2	интерьерный блок	2.83*4.27	12,2	12,2			
A			3	кабинет	2.67*3.38	9,0	9,0			
A			4	кабинет	2.85*3.38	9,6	9,6			
A			5	большая	2.85*3.74	10,7		10,7		
A			6	большая	2.50*3.78	9,4		9,4		
A			7	большая	0.63*2.12	1,4		1,4		
A			8	коридор	6.15*2.09	12,3		12,3		
A			9	туалет	1.22*1.00	1,2		1,2		
A			10	ванная	2.74*1.24	3,4		3,4		
A			11	персональный кабинет	2.74*1.86	5,1		5,1		
A			12	коридор	11.78*2.00	23,6		23,6		
A			13	кабинет	2.50*2.25	5,6	5,6			
A			14	кабинет	3.25*2.25-0.30*0.84-0.87*0.18	6,9	6,9			
A			15	массажный кабинет	5.88*5.17-0.43*0.69	30,1	30,1			
A			16	косметический зал	3.72*7.40	27,5	27,5			
A			17	парикмахерская	7.40*2.04-0.33*0.11	15,1	15,1			
A			18	интерьерный кабинет	7.43*2.83-0.95*0.08-1.40*0.43	12,9	12,9			
A			19	парикмахерская	3.93*7.45-1.17*0.28-0.48*0.17	29,0	29,0			
A			20	мажор	3.29*1.70-0.25*0.32	5,5	5,5			
A			21	туалет	2.19*1.70	3,7		3,7		
A			22	большая	5.90*3.33-0.25*1.40-3.28*0.80-0.66*0.28	17,2		17,2		
A			23	мужские раздевалки	5.58*2.17-1.30*0.18	11,9		11,9		
A			24	коридор	19.10*1.96	37,4		37,4		
A			25	коридор	19.70*1.97	38,8		38,8		
A			26	игровой кабинет	6.02*7.45-1.44*0.24-0.26*0.71-0.60*0.60	44,3	44,3			
A			27	кабинет	3.89*2.23-0.77*0.26-2.10*0.49	25,1	25,1			
A			28	подсобное	1.98*2.93	5,8		5,8		
A			29	кабинет	2.56*5.13	11,6	11,6			
A			30	шкаф	1.81*0.96	1,7		1,7		
A			31	шкаф	0.96*0.73	0,7		0,7		
A			32	кабинет	3.07*4.85-0.84*0.40	14,6	14,6			
A			33	кабинет	4.23*5.00	25,3	25,3			
A			34	кабинет	5.38*3.58-0.82*0.46-1.00*0.38	43,9	43,9			
A			35	коридор	6.74*1.97	13,3		13,3		
A			36	шкаф	0.88*0.22	0,2		0,2		
A			37	шкаф	0.85*0.22	0,2		0,2		
A			38	шкаф	0.85*0.20	0,2		0,2		
A			39	шкаф	0.85*0.20	0,2		0,2		
A			40	шкаф	1.80*0.37	0,7		0,7		
Итого по пом. 1 этаж						332,3	332,3	224,0		
B	1		1	подсобное	1.00*2.45-0.36*0.80	2,3		2,3		
B			2	офисная комната	5.56*2.45-0.58*0.66	13,2		13,2		
B			3	коридор	13.26*5.42-2.82*0.96-0.40*0.43-0.42*0.42	46,3		46,3		
B			4	лест. клетка	3.90*1.02	6,4		6,4		
B			5	капитальный зал	6.56*4.00-0.40*1.28	25,7	25,7			
B			6	капитальный зал	8.08*2.50-1.22*0.40-1.05*0.40-0.48*0.12	14,2		14,2		
B			7	капитальный зал	11.60*4.95-0.42*0.40	57,3	57,3			
B			8	строительная	4.00*4.55-0.28*0.34-0.28*1.20	17,8		17,8		

г. Пушкино, ул. академика Френка, Дом 5а

стр. 4



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	1		8	охлажд. камера	2.52*2.06*0.44*0.44	5,0		5,0		
Б			9	нагрузочная	12.90*6.90*0.77*2.46- 1.85*0.77*0.42*0.40- 0.40*0.40*4.66*0.50- 0.20*0.80	87,5		87,5		
Б			10	коридор	1.22*2.35	2,6		2,6		
Б			11	машинная	4.90*2.00	9,8		9,8		
Б			12	служебное помещение	3.00*2.00	10,0		10,0		
Б			13	туалет	1.50*0.85	1,3		1,3		
Б			14	санузел	1.85*0.88	1,6		1,6		
Б			15	тамбур	1.35*1.12	2,2		2,2		
Б			16	тамбур	2.12*0.88	1,9		1,9		
Б			17	торговый зал	3.40*4.85	16,8	16,8			
Б			18	коридор	13.00*2.30*1.48*0.70- 0.87*0.40*2.40*2.50	39,3		39,3		
Б			19	торговый зал	3.60*15.67*2.50*0.63- 1.30*0.40	84,5	84,5			
Б			20	складское	3.40*3.90	13,3		13,3		
Б			21	хранил. тары	1.90*4.10	7,8		7,8		
Б			22	машинная	3.43*2.92	10,0		10,0		
Б			23	коридор	1.90*6.08	11,9		11,9		
Б			24	складское	2.82*3.40	9,6		9,6		
Б			25	складское	2.58*2.30	5,9		5,9		
Б			26	холод. камера	2.60*2.10	5,5	5,5			
Б			27	холод. камера	1.95*2.38	4,6	4,6			
Б			28	холод. камера	3.38*2.92	9,9	9,9			
Б			29	холод. камера	3.38*2.10	7,1	7,1			
Б			30	складское	3.43*2.90	13,7		13,7		
Б			31	вспомогат.	9.34*5.45*7.50*0.85- (0.65*0.94) *2+2.34*1.24*6.16*5.53- 4.90*2.42*0.40*0.40	133,5		133,5		
Б			32	машинная		11,7		11,7		
Б			33	уличный двор	1.72*2.40	4,1		4,1		
Б			34	тамбур	1.63*5.20	8,6		8,6		
Б			35	кладовая	3.43*2.20	24,8		24,8		
Б			36	туалет	1.20*0.50	0,6		0,6		
Б			37	коридор	1.17*1.85	2,2		2,2		
Б			38	санузел	1.20*0.85	1,0		1,0		
Б			39	коридор	1.27*2.86*0.32*0.48	3,4		3,4		
Б			40	санузел	1.33*1.85	2,6		2,6		
Б			41	санузел	1.60*1.54	2,5		2,5		
Б			42	помещение	2.62*5.63	14,8		14,8		
Б			43	санузел	1.15*0.80	0,9		0,9		
Б			44	санузел	1.13*0.85	1,0		1,0		
Б			45	санузел	1.20*1.85	2,2		2,2		
Б			46	санузел	1.10*2.10*0.13*0.27	2,3		2,3		
Б			47	санузел	1.60*2.13	3,6		3,6		
Б			48	машин. отд.	3.62*2.38*0.24*0.28	8,5		8,5		
Б			49	холод. камера	3.30*3.30*0.25*0.69	10,7	10,7			
Б			50	коридор	8.64*2.39*2.13*0.15- 0.14*1.50	20,2		20,2		
Б			51	холод. камера	3.30*2.45*0.30*0.10	8,1	8,1			
Б			52	холод. камера	1.97*1.46	6,8	6,8			
Б			53	холод. камера	6.42*3.70*0.10*0.55- 0.72*0.80	23,5	23,5			
Б			54	торговый зал	11.80*5.20*(0.43*0.43)*3	60,8	60,8			
Б			55	коридор	1.85*7.40*2.46*17.25- 2.90*0.10	55,8		55,8		
Б			56	машин. отд.	2.88*2.72*0.27*0.25	7,8		7,8		
Б			57	раздаточная	2.77*4.26*0.68*0.70	11,0		11,0		

г. Пушкино, ул. Академика Франка, Дом 5а

стр. 5



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	1		58	коридор	1.54*2.50+0.60*1.56-0.30*1.30+0.45*1.90	16,7		16,7		
Б			59	кладовая	2.75*4.55	12,5		12,5		
Б			60	клад. комнаты	2.60*3.82+0.32*0.42	13,5	13,5			
Б			61	кладовая	3.02*3.85+0.28*0.20	11,6		11,6		
Б			62	лест. клетка	7.64*2.60	18,3		18,3		
Б			63	раздевальня	4.30*1.76	7,6		7,6		
Б			64	раздевальня	2.45*0.85	2,1		2,1		
Б			65	туалет	1.43*1.23	1,8		1,8		
Б			66	туалет	0.84*1.23	1,1		1,1		
Б			67	кабинет	2.33*2.63+0.10*0.75	9,3	9,3			
Б			68	санузел	1.20*1.43	1,7		1,7		
Б			69	санузел	1.20*0.84	1,0		1,0		
Б			70	раздевальня	2.50*0.85	2,1		2,1		
Б			71	кабинет	2.50*2.36	6,4	6,4			
Б			72	кабинет	2.33*2.85+0.30*0.33-0.20*1.55	9,7	9,7			
Б			73	гардер	1.30*1.30	1,8		1,8		
Б			74	коридор	3.62*1.62	9,1		9,1		
Б			75	коридор	2.30*1.40	3,2		3,2		
Б			76	раздевальня	2.57*2.97	7,6		7,6		
Б			78	кабинет	1.05*2.12+0.32*0.92	3,7	3,7			
Б			79	кабинет	4.33*3.55+2.10*0.30-0.40*0.40	15,4	15,4			
Б			78	кабинет	3.03*1.97+0.40*0.30	5,8	5,8			
Б			79	гардер	2.44*1.96	4,8		4,8		
Б			80	торговый зал	3.60*6.70	37,5	37,5			
				Итого по пом. ресторан		1213,2	424,6	788,6		
Б	1		17	торговый зал	4.45*1.46	16,8	16,8			
Б			18	аннexe зал	5.67*2.35	13,3		13,3		
Б			19	обеденный зал	5.62*12.92+2.0*0.64	71,3	71,3			
Б			20	склад вино-вод. зал	3.40*3.90	13,3		13,3		
Б			21	склад вина	1.90*4.10	7,8		7,8		
Б			30	кухня	5.43*2.90	15,7		15,7		
Б			80	торговый зал	6.70*5.60	37,5	37,5			
				Итого по пом. гражданское (магазин)		175,6	125,6	50,0		
Б	1		34	подсобное		34,4		34,4		
Б			34	торговый зал	9.0*2.96+0.45*0.45+1.52	26,5	26,5			
				Итого по пом. магазин "Кулинария"		60,9	26,5	34,4		
А	1		14	кабинет	3.70*6.40	23,6	23,6		3,22	
А			15	кабинет	7.40*2.04+0.33*0.11	15,1	15,1			
А			16	кабинет	7.43*1.83+0.95*0.06-1.40*0.45	12,9	12,9			
А			17	кабинет	5.95*1.45+1.17*0.26-0.48*0.11	29,0	29,0			
А			20	подсобное	5.90*3.33+0.25*1.30-1.28*0.8+0.86*0.28	17,3		17,3		
А			21	подсобное	2.17*3.56+1.0*0.2	11,9		11,9		
				Итого по пом. гражданское (магазин)		109,8	80,6	29,2		
				Итого по этажу 1		2111,7	985,5	1126,2		
А	2	0	1	холл	5.66*9.66+0.14*2.56-2.21*0.18+1.00*0.16-3.86*0.20	53,1		53,1	3,07	
А			2	коридор	2.02*19.68	39,8		39,8		
А			3	коридор	2.02*32.60	65,9		65,9		
А			4	коридор	1.95*25.45+2.43*0.12	49,9		49,9		
А			5	инженерно-технический	3.07*2.07+1.17*0.32	10,0		10,0		
А			6	туалет	1.30*1.00	1,3		1,3		
А			7	кладовая	2.10*3.10	6,5		6,5		
А			8	шкаф	0.88*0.20	0,2		0,2		

г. Пушкино, ул. академика Франка, Дом 5а

стр. 6



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A	2	0	9	шкаф	0.87*0.20	0,2		0,2	3,07	
A			10	шкаф	0.85*0.22	0,2		0,2		
A			11	шкаф	0.85*0.20	0,2		0,2		
A			12	шкаф	0.88*0.22	0,2		0,2		
				Итого по пом. 1 этаж № 0		227,5		227,5		
Б	2		1	коридор	50.60*2.22+1.55*0.20+0.10*0.20	24,0		24,0		
Б			2	раздевальня	3.97*3.83+1.25*1.74	13,0	13,0			
Б			3	туалет	1.45*1.35	2,2		2,2		
Б			4	туалет	1.54*1.40	2,2		2,2		
Б			5	инженерная	3.97*3.95+0.30*0.20+1.10*1.72	13,3		13,3		
Б			6	зал ресторана	10.00*23.42+(0.40*0.40)*2+0.27*0.40	233,8	233,8			
Б			7	буфет		16,3	16,3			
Б			7	подсобное		17,6		17,6		
Б			8	кухня	3.44*7.30+0.40*0.20	25,0	25,0			
Б			9	кухня	14.61*7.20+(0.40*0.40)*2+0.20*0.37+0.47*0.32+2.90*2.10	95,8	95,8			
Б			10	пом. для хранения	2.80*3.20+0.10*0.40	8,9		8,9		
Б			11	инженерная	6.90*2.80+0.40*0.40+0.15*0.40	19,1	19,1			
Б			12	инженерная	2.75*1.90	10,7		10,7		
Б			13	коридор	1.53*1.44	7,0		7,0		
Б			14	инженерная	5.10*6.83+2.50*4.40	24,2	24,2			
Б			15	лаборатория	1.54*1.47	2,3		2,3		
Б			16	коридор	28.55*2.22+0.43*0.20+0.50*0.45+1.40*1.14+2.10*0.82+0.94*0.70+0.80*0.40	70,9		70,9		
Б			17	зал	5.62*1.30	7,3	7,3			
Б			18	зал обеденный	8.54*8.48+5.62*1.40	64,2	64,2			
Б			19	инженерная	5.62*8.30+0.40*0.40+1.10*1.35+0.77*0.90	44,2		44,2		
Б			20	инженерная	1.74*3.75+0.10*0.40	6,4		6,4		
Б			21	лаборатория	2.05*1.75	7,7	7,7			
Б			22	кухня	3.80*1.83	6,4		6,4		
Б			23	кабинет	2.20*4.25+0.10*0.40	9,2	9,2			
Б			24	лаборатория	3.50*1.70+0.10*0.40	5,7	5,7			
Б			25	лаборатория	3.20*2.20+0.40*0.40	6,7	6,7			
Б			26	коридор	14.20*1.52+2.52*0.40+8.03*0.13	19,4		19,4		
Б			27	лест. клетка	7.10*2.52	17,9		17,9		
Б			28	санузел	1.22*0.66	2,5		2,5		
Б			29	санузел	1.22*1.22	1,5		1,5		
Б			30	санузел	2.06*1.20	2,5		2,5		
Б			31	санузел	0.84*1.22	1,0		1,0		
Б			32	кабинет	5.20*5.63+1.32*0.89+1.10*2.99+0.15*0.30	18,2	18,2			
Б			33	лаборатория	5.50*3.10+0.15*0.30+0.40*0.40	26,3	26,3			
Б			34	кабинет	6.54*4.56+0.40*0.40	31,0	31,0			
Б			35	бассейнный зал	11.60*11.67	135,4	135,4			
Б			36	инженерная		13,7	13,7			
Б			36	подсобное		12,2		12,2		
Б			37	санузел	1.00*1.60	1,5		1,5		
Б			38	санузел	1.42*1.64	1,4		1,4		
Б			39	туалет	1.25*1.10	0,6		0,6		
Б			40	лестничная	8.35*3.75	38,7		38,7		
Б			41	лест. клетка	6.18*3.55	38,2		38,2		
				Итого по пом. ресторан		1136,1	752,6	1373,5		

г. Пушкино, ул. академика Фрадки, Дом 5а

стр. 7



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Итого по этажу 2					1353,6	752,6	603,0			
A	3	0	1	холл	5,72*0,65=0,37*2,55; 2,34*0,18=1,62*0,18; 3,70*0,17	54,3		54,3	2,93	
A			2	коридор	1,98*19,78	39,2		39,2		
A			3	коридор	1,98*32,64	64,6		64,6		
A			4	коридор	1,98*25,40+2,64*0,12	50,7		50,7		
A			5	технические помещения	3,07*3,07+1,25*0,52	10,1		10,1		
A			6	туалет	1,28*1,04	1,3		1,3		
A			7	гидравлические помещения	2,12*3,07	6,5		6,5		
A			8	шкаф	0,88*0,20	0,2		0,2		
A			9	шкаф	0,87*0,20	0,2		0,2		
A			10	шкаф	0,85*0,21	0,2		0,2		
A			11	шкаф	0,85*0,20	0,2		0,2		
A			12	шкаф	0,88*0,21	0,2		0,2		
Итого по пом. 3 этаж № 0					227,7		227,7			
A	3	23	1	гидрокamera	2,85*4,62	13,6	13,6		2,93	
A			2	коридор	2,82*1,37=0,40*0,85; 0,40*0,85	3,2		3,2		
A			3	шкаф	0,35*0,80	0,3		0,3		
A			4	шкаф	0,33*0,80	0,3		0,3		
A			5	интерактивная	1,42*2,77=0,27*0,15	3,9		3,9		
Итого по пом. гидрокamera № 23					31,3	31,3				
A	3	24	1	кабинет	2,87*4,75=0,28*0,13	13,6	13,6		2,93	
A			2	коридор	2,85*1,33=0,40*0,85; 0,40*0,85	3,1		3,1		
A			3	шкаф	0,35*0,80	0,3		0,3		
A			4	шкаф	0,35*0,80	0,3		0,3		
A			5	санузел	1,27*2,74=0,24*0,13	3,4		3,4		
Итого по пом. кабинет № 24					20,7	20,7				
A	3	25	1	кабинет	2,90*4,60	13,3	13,3		2,93	
A			2	коридор	2,87*1,35=0,40*0,85; 0,40*0,85	3,1		3,1		
A			3	шкаф	0,35*0,80	0,3		0,3		
A			4	шкаф	0,35*0,80	0,3		0,3		
A			5	санузел	1,40*2,73=0,28*0,08	3,8		3,8		
Итого по пом. кабинет № 25					20,8	20,8				
A	3	26	1	кабинет	2,88*4,75=0,15*0,22	13,6	13,6		2,93	
A			2	коридор	1,32*2,80=0,40*0,85; 0,40*0,85	3,0		3,0		
A			3	шкаф	0,35*0,80	0,3		0,3		
A			4	шкаф	0,35*0,80	0,3		0,3		
A			5	санузел	1,27*2,80=0,81*0,12	3,5		3,5		
Итого по пом. кабинет № 26					20,7	20,7				
A	3	27	1	кабинет	2,94*4,60	13,5	13,5		2,93	
A			2	коридор	1,66*2,80=0,26*0,12	2,8		2,8		
A			3	шкаф	1,18*0,35	0,4		0,4		
A			4	шкаф	1,18*0,35	0,4		0,4		
A			5	санузел	1,42*2,73=0,80*0,12	3,8		3,8		
Итого по пом. кабинет № 27					20,9	20,9				
B	3		1	кондитерский пещ	9,20*4,70=0,88*0,46; 0,78*0,45=0,20*0,20	42,5	42,5			
B			2	кондитерский пещ	3,63*2,62=0,40*0,42; 0,70*0,20	9,3	9,3			
B			3	кондитерский пещ	3,64*0,38=2,90*2,50	18,4	18,4			
B			4	коридор	2,80*2,80+18,45*2,26; 0,45*0,27=0,45*0,33; 0,13*0,15=0,15*2,61	49,1		49,1		
B			5	лест. клетка	2,46*6,87	16,9		16,9		
B			6	свалот	1,40*1,37	1,9		1,9		

г. Пушкино, ул. академическая Фрунзе, Дом 5а

стр. 8



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б	3		7	нишонная	3.62*3.25+1.00*0.92	10,8	10,8			
Б			8	санузел	1.40*1.62+0.30*0.26	2,2		2,2		
Б			9	коридор	9.20*2.46	13,4		13,4		
Б			10	кабинет	5.25*2.39+0.42*0.53+0.22*0.60	9,5	9,5			
Б			11	коридор	2.60*2.34+0.60*0.63	5,7		5,7		
Б			12	кабинет	4.55*2.62+0.13*0.30	11,9	11,9			
Б			13	кабинет	7.30*2.17+0.40*0.40+0.46*1.07	50,5	50,5			
Б			14	кабинет	2.50*2.20	5,5	5,5			
Б			15	кухня, обр.	2.57*2.48	6,4	6,4			
Б			16	коридор	0.99*2.00	5,0		5,0		
Б			17	кладовая	1.70*1.90+0.46*0.56	3,0		3,0		
Б			18	холл, кухня	2.60*1.85	5,2	5,2			
Б			19	кухня, обл.	3.76*2.36+0.24*0.40	6,4		6,4		
Б			20	вспомогательное	2.60*2.66	5,3		5,3		
Б			21	вспомогательное	2.36*2.18+0.87*0.95+0.25*0.26	4,7		4,7		
Б			22	санпросторона	2.68*3.43+4.17*4.23	27,7	27,7			
Б			23	переходная	2.70*1.70	4,6	4,6			
Б			24	тамбур	2.30*1.70	3,9		3,9		
Б			25	тамбур	2.10*0.90	1,9		1,9		
Б			26	антресоли	13.56*1.67+10.00*1.67	28,3		28,3		
Б			27	ванна	8.40*6.70+0.20*0.58+0.20*0.20	56,1	56,1			
Б			28	коридор	2.62*2.44+0.17*0.05	4,9		4,9		
Б			29	искобене	2.67*2.43	5,0		5,0		
Б			30	искобене	2.45*1.75	4,3		4,3		
Б			31	лест, кухня	6.30*5.60	35,3		35,3		
				Итого по пом. ресторана		466,6	258,4	208,2		
				Итого по этажу 3		798,7	326,0	472,7		
А	4	0	1	холл	5.63*8.67+0.14*2.56+2.27*0.16+1.61*0.16+3.64*0.12	53,7		53,7	3,00	
А			2	коридор	78.65*1.94	38,1		38,1		
А			3	коридор	32.37*1.94	63,2		63,2		
А			4	коридор	1.94*25.30+0.13*2.00	49,8		49,8		
А			5	помещение гардеробная	3.10*3.10+1.23*0.54	10,3		10,3		
А			6	туалет	1.30*1.00	1,3		1,3		
А			7	кладовые помещения	3.07*2.06	6,3		6,3		
А			8	шкаф	0.88*0.20	0,2		0,2		
А			9	шкаф	0.87*0.20	0,2		0,2		
А			10	шкаф	0.85*0.21	0,2		0,2		
А			11	шкаф	0.85*0.20	0,2		0,2		
А			12	шкаф	0.88*0.21	0,2		0,2		
				Итого по пом. 4 этаж № 0		223,7		223,7		
				Итого по этажу 4		223,7		223,7		
А	5	0	1	холл	3.60*8.67+3.42*0.15+2.67*0.14+2.14*0.16+1.66*0.18+1.98*19.78	54,6		54,6	2,95	
А			2	коридор	1.92*19.80	39,2		39,2		
А			3	коридор	25.40*1.93+2.60*0.15	49,4		49,4		
А			5	помещение гардеробная	3.07*3.10+0.54*1.30	10,2		10,2		
А			6	туалет	1.34*1.00	1,3		1,3		
А			7	кладовые помещения	2.68*1.07	6,4		6,4		
А			8	шкаф	0.88*0.20	0,2		0,2		
А			9	шкаф	0.87*0.20	0,2		0,2		
А			10	шкаф	0.88*0.21	0,2		0,2		

г. Пушкино, ул. академика Френка, Дом 5а



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	5	0	11	шкаф	0,65*0,20	0,2		0,2	2,95	
А			12	шкаф	0,68*0,21	0,2		0,2		
				Итого по пом. 5 этаж № 0		200,3		200,3		
				Итого по этажу 5		200,3		200,3		
А	6	0	1	холл	5,57*8,65+2,50*0,14+0,18*5,43+2,20*0,18+1,81*0,18	54,3		54,3	3,00	
А			2	коридор	1,97*1,63	39,3		39,3		
А			3	коридор	12,37*1,97	64,2		64,2		
А			4	коридор	25,30*1,97+2,00*0,15	50,3		50,3		
А			5	помещения технических	1,07*3,60+0,52*0,85	10,2		10,2		
А			6	туалет	1,40*1,00	1,4		1,4		
А			7	гидроизолированное помещение	3,65*2,22	6,5		6,5		
А			8	шкаф	0,68*0,20	0,2		0,2		
А			9	шкаф	0,37*0,20	0,2		0,2		
А			10	шкаф	0,83*0,21	0,2		0,2		
А			11	шкаф	0,83*0,20	0,2		0,2		
А			12	шкаф	0,68*0,21	0,2		0,2		
				Итого по пом. 6 этаж № 0		227,2		227,2		
				Итого по этажу 6		227,2		227,2		
А	7		1	служебное	84,26*2,04	171,9		171,9	1,80	
А			2	служебное	3,22*2,54	9,1		9,1		
А			3	служебное	3,07*3,20	12,7		12,7		
А			4	служебное	3,94*2,76	46,2		46,2		
А			5	служебное	6,13*7,76	47,7		47,7		
А			6	служебное	6,10*7,76	47,3		47,3		
А			7	служебное	6,10*7,76	47,3		47,3		
А			8	служебное	6,10*7,76	47,3		47,3		
А			9	служебное	6,05*7,76+2,50*2,38	41,0		41,0		
А			10	служебное	1,08*2,11	2,3		2,3		
А			11	служебное	1,08*2,11	2,3		2,3		
А			12	служебное	6,23*7,76	48,5		48,5		
А			13	служебное	6,10*7,76	47,3		47,3		
А			14	служебное	6,14*7,76	47,6		47,6		
А			15	служебное	6,10*7,76	47,3		47,3		
А			16	служебное	6,10*7,76	47,3		47,3		
А			17	служебное	6,12*7,76	47,5		47,5		
А			18	служебное	5,90*7,76+3,30*2,35	36,8		36,8	2,33	
А			19	служебное	2,21*2,30	7,4		7,4		
				Итого по пом. технический этаж		804,8		804,8		
				Итого по этажу 7		804,8		804,8		
А	8		1	зал	8,30*9,70+0,64*0,52+2,02*0,64+1,80*7,75	69,3	69,3		1,67	
А			2	веранда	6,00*9,58	59,9		59,9		
А			3	АТС	1,98*1,05	2,1	2,1			
				Итого по пом. биллиардная		131,3		71,4	59,9	
				Итого по этажу 8		131,3		71,4	59,9	

г. Пушкино, ул. академика Франка, Дом 5а

стр. 70



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Итого по этажу "подземный"							780,9		780,9	
Итого по этажу "цокольный"							2097,2	953,1	1144,1	
Итого по этажу "1"							2111,7	983,5	1128,2	
Итого по этажу "2"							1353,6	752,6	601,0	
Итого по этажу "3"							798,7	326,0	472,7	
Итого по этажу "4"							890,6	628,4	262,2	
Итого по этажу "5"							200,3		200,3	
Итого по этажу "6"							227,2		227,2	
Итого по этажу "7"							804,8		804,8	
Итого по этажу "8"							131,3	71,4	59,9	
Итого по всем этажам							9396,3	3717,0	5679,3	

Кроме того:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ИТОГО										

г. Пушкино, ул. академика Френка, Дом 5а

стр. 11

